



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 20 juin 2024 / Zitting van donderdag 20 juni 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

AVENUE LÉON MAHILLON 46	2
RUE NICOLAS DEFRECHEUX 7	3
AVENUE FORTIN 26	6
GRANDE RUE AU BOIS 135	8
RUE NESTOR DE TIÈRE 1	9
AVENUE CHAZAL 26	10
CLOS DES ARTISTES 1	12
AVENUE DE LA TOPAZE 32	13
CHAUSSÉE DE HAECHT 102	15
RUE DE BRABANT 268	16
RUE VAN OOST 52	18
RUE JULIUS HOSTE 4	19
BOULEVARD LAMBERMONT 136	29
RUE JAN BLOCKX 22	30

AVENUE LÉON MAHILLON 46

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

Réf. / Ref.: 2023/425=168/046

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 2 logements, régulariser une annexe en façade arrière, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

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 2 logements :
 - 1) régulariser une annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - 2) modifier la répartition des logements,
 - 3) réaliser des travaux structurels,
 - 4) modifier la façade avant (remplacement des châssis, suppression des ferronneries et peinture), en dérogation aux art. 3 et 7 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien de la construction et éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 10 novembre 1911 visant à la « construction de 9 maisons » ;

INFRACTION

1. Vu la mise en demeure du 22 février 2022 portant sur :
 - 1) la modification du nombre de logements (4 au lieu de 2),
 - 2) la modification de volume en façade arrière,
 - 3) la modification de l'aspect architectural en façade avant ;
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 ;

PRÉREQUIS

1. Considérant que la nomenclature utilisée sur les plans de réalisation est erronée puisque le niveau du sous-sol correspond en réalité aux sous-caves, le rez-de-chaussée correspond au demi-sous-sol, le 1^{er} étage au rez-de-chaussée surélevé, et le 2^{ème} étage au 1^{er} étage ; que toutefois, pour des raisons de facilité, l'analyse se basera sur la nomenclature utilisée sur les plans de réalisation ;

VOLUME

1. Considérant que l'annexe située en façade arrière située aux 1^{er} et 2^{ème} étages déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
2. Considérant toutefois que cette annexe ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines puisqu'elle ne dépasse pas les profils mitoyens ; qu'elle ne modifie ni l'emprise au sol, ni la superficie imperméable car le niveau du sous-sol est entièrement construit ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

AFFECTATION

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol et au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au 1^{er} étage : 1 logement,
 - 3) au 2^{ème} étage : 1 logement,
 - 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que la présente demande vise à maintenir le même nombre de logements qu'en situation licite au sein de l'immeuble, c'est-à-dire deux, mais modifie leurs répartitions ;
2. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est dès lors réparti comme suit (superficie totale : 163m²) :
 - 1) au sous-sol et au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - 2) au 1^{er} étage : 1 logement de type studio (+/-45m²),
 - 3) au 2^{ème} étage et dans les combles : 1 logement de type duplex (+/-74m²) ;

HABITABILITÉ

Logement 1 :

1. Considérant qu'en situation projetée, les locaux situés au rez-de-chaussée, à l'exception du local de maintenance, sont privatisés au profit du logement du 1^{er} étage afin d'y aménager un bureau/une pièce polyvalente de détente accessoire (+/-22m²) avec accès à la zone de cours et jardins ;
2. Considérant néanmoins que pour accéder au bureau/pièce polyvalente, il faut passer par la cage d'escalier commune et qu'il y a lieu de préciser sur les plans qu'il s'agit d'un local non habitable afin de ne pas encourager son utilisation comme logement indépendant puisqu'il n'est pas conforme aux normes d'habitabilité en termes de hauteur sous plafond ;

Logement 2 :

1. Considérant que le niveau sous comble est privatisé au profit du logement du 2^{ème} étage afin d'en faire un logement duplex ; qu'une chambre à coucher et une salle de douche sont aménagées sous toiture ;
2. Considérant que cela permet d'améliorer le logement existant qui en situation licite, présente des déficits en termes de superficie habitable ;

PARTIES COMMUNES

1. Considérant que les plans de droit indiquent qu'il y a un escalier reliant le niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol, mais que cet escalier semble ne jamais avoir été construit ;
2. Considérant qu'en situation projetée, les caves et le local à compteurs sont accessibles depuis la cage d'escalier commune et ensuite via une trappe menant au niveau du sous-sol, en tout temps et à tous les habitants de l'immeuble ;
3. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est présente sous la cour mais que son état est inconnu, qu'il serait dès lors pertinent d'investiguer son état et de la réhabiliter afin d'alimenter au moins un sanitaire ;

FAÇADE AVANT

1. Vu que le bien est repris et inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiments d'avant 1932) et qu'il fait partie d'un ensemble cohérent avec les immeubles voisins (n° 44 à 60) ;
2. Considérant que la présente demande vise à régulariser le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC imitation bois de ton bleu foncé ; qu'afin de respecter le dessin d'origine, l'ajout de latte décorative est prévu ;
3. Considérant néanmoins que la fenêtre rez-de-chaussée est dépourvue de maclair et que la grille en fer forgé d'origine a été retirée, que cela altère l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques des châssis d'origine et de remettre une grille respectant le style de la façade ;
4. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des allèges pleines pour les portes-fenêtres du 1^{er} étage ;
5. Considérant que l'ensemble de la façade est peint en ton clair et que cela n'altère pas l'aspect architectural de la façade ;
6. Considérant que les seuils sont peints en gris, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de les maintenir dans leurs caractéristiques d'origine et de maintenir les seuils de fenêtre en pierre bleue ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑pour le bureau/pièce polyvalente situé au rez-de-chaussée, indiquer qu'il s'agit d'un local non habitable,
- ☑en façade avant, prévoir des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine et remettre une grille respectant le style de la façade, dès à présent et non au prochain remplacement comme indiqué sur les plans,
- ☑prévoir des allèges pleines pour les portes-fenêtres du 1^{er} étage,
- ☑maintenir les seuils de fenêtre en pierre bleue,
- ☑entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions 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.

RUE NICOLAS DEFRÊCHEUX 7

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

Réf. / Ref.: 2023/113=200/007

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage afin d'étendre le logement existant, changer l'affectation du rez-de-chaussée (bureau/activité productive), démolir le volume central au rez-de-chaussée afin d'aménager une zone de cours et jardins, construire un balcon arrière au 1^{er} étage, modifier la volumétrie du bâtiment arrière, placer un conduit d'évacuation de ventilation, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) relever le bâtiment d'un étage afin d'étendre le logement existant, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction) et l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie),
 - 2) démolir le volume central au rez-de-chaussée afin d'aménager une zone de cours et jardins,
 - 3) construire un balcon arrière au 1er étage,
 - 4) modifier la volumétrie du bâtiment arrière,
 - 5) placer un conduit d'évacuation de ventilation, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction) et à l'art. 33 du Titre I du RCU (système de ventilation à usage domestique),
 - 6) réaliser des travaux structurels,
 - 7) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 novembre 1913 visant à « construire une remise » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 février 1923 visant à construire « un garage avec habitation » ;

REPARTITION

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires au logement du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : locaux accessoires au logement du bâtiment (garage/parking),
 - 3) au 1er étage : 1 logement ;
1. Considérant que la présente demande vise à surélever le bâtiment d'un étage supplémentaire sous toiture à deux versants afin d'étendre le logement existant situé au 1er étage dans le nouvel étage ;
2. Considérant que demande prévoit également l'aménagement d'un espace de bureau dans le bâtiment arrière situé en fond de parcelle au niveau du rez-de-chaussée (+/-20m²) et d'un espace de stockage pour une activité productive (75m²) ;
3. Considérant que cette modification d'affectation est incompatible avec la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
4. Considérant que cette modification d'affectation est également incompatible avec la prescription particulière 2.5 2° de la zone d'habitation du PRAS qui n'autorise pas ce type d'affectation en intérieur d'îlot ;
5. Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
6. Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré en séance que le garage reste accessoire au logement, que le bureau en intérieur d'îlot est également accessoire au logement et qu'il y a dès lors lieu de modifier les documents en ce sens ;

VOLUME PRINCIPAL

1. Considérant que le nouvel étage prévu déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur le profil mitoyen de gauche (n°5), qui dispose d'une faible profondeur (+/-3,8m) puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ;
2. Considérant que ces dérogations ne nuisent pas à l'éclairage des parcelles voisines ; que le bâtiment reste relativement bas par rapport aux constructions voisines ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
3. Considérant qu'un balcon est prévu au 1er étage, à la place d'une annexe existante ; que celui s'inscrit dans les gabarits admissibles et ne nécessite pas de hausse du mur mitoyen ;
4. Considérant qu'en situation licite, la parcelle est entièrement construite ; que la présente demande prévoit de démolir le volume central situé au rez-de-chaussée entre le volume principal et le volume arrière (+/- 21m²) et, que pour ce faire, la toiture du volume central est supprimée ;
5. Considérant que cette démolition permet de dédensifier la parcelle, de créer une zone de cours et jardins et d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;
6. Considérant néanmoins que la présence d'une dalle ne permet pas la création d'une zone perméable, contrairement à ce qui est indiqué en plan ; qu'il y a lieu de supprimer cette dalle située sous la zone de cours et jardins afin de créer une surface perméable en pleine terre et plantée ;
7. Considérant qu'il serait judicieux de compléter le système de gestion des eaux pluviales avec une citerne de récupération permettant d'alimenter les sanitaires des logements ;
8. Considérant que, suite à la suppression du volume central, le projet ne prévoit pas de fermer la façade arrière du volume principal, ce qui est une source de nuisance sonore potentielle pour l'intérieur de l'îlot, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de fermer la façade arrière du volume principale ;

BATIMENT ARRIÈRE

1. Considérant que le volume arrière est modifié (+/- 20m²) ; qu'en effet, une nouvelle façade est prévue pour ce bâtiment en fond de parcelle et la toiture en pente est remplacée par toiture plate ;
2. Considérant que les plans indiquent qu'une toiture végétalisée est prévue sur la toiture plate du bâtiment arrière, mais que la coupe ne détaille pas la composition de cette toiture ; que le demandeur déclare toutefois en séance

qu'il s'agit d'une toiture végétale de type extensive et qu'il y a lieu de l'indiquer en plan et le représenter en coupe ;

3. Considérant l'importance du choix des espèces et que dès lors les aménagements végétalisés (jardin, toiture) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant qu'un nouveau conduit d'évacuation de ventilation débouche sur la toiture du volume arrière, ce qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur puisqu'il se situe au-delà des gabarits autorisables et qu'il débouche à moins de 0,6m des limites mitoyennes ; que cela porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il y a lieu de déplacer ce conduit de manière à ce qu'il se conforme à l'art. 33 du Titre I du RCU ;
5. Considérant par ailleurs que la coupe indique qu'il s'agit d'un conduit pour chaudière et qu'il y a lieu d'indiquer qu'il s'agit d'un conduit d'évacuation de ventilation ;

HABITABILITÉ

1. Considérant que le logement situé à l'étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la surface du séjour-cuisine ne dispose pas d'une superficie suffisante (18.50 m² au lieu 28 m², contrairement à ce qui est indiqué sur les plans) ; que cet écart est trop important, d'autant plus qu'il s'agit d'un logement proposant 3 chambres et que cette dérogation n'est par conséquent pas acceptable ;
2. Considérant que la surface de la chambre 1 au 1er étage est également en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,2 m² au lieu de 14m²) ;
3. Considérant, au vu de ce qu'il précède, que bien que les 2 nouvelles chambres situées sous toiture soient conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'il est regrettable les pièces de vies au 1er étage ne soient pas conformes aux normes d'habitabilité, que la proposition en l'état n'améliore pas le logement existant et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des locaux habitables conformes aux normes d'habitabilité ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade avant présente des différences par rapport aux plans d'origine, notamment du fait qu'elle a été réalisée en miroir, que les baies du 1er étage sont cintrées et que la fenêtre de gauche est remplacée par une double porte fenêtre avec garde-corps ouvragé ; que toutefois, ces modifications semblent d'origine ;
2. Considérant que les châssis proposés sont en bois de ton brun mais que leurs divisions ne respectent pas le dessin d'origine, que toutefois, celle-ci respecte s'intègre au style de la façade ;
3. Considérant que le garde-corps du balcon en façade avant est conservé ;
4. Considérant que la porte de garage, bien qu'elle ne corresponde pas au dessin d'origine, s'intègre au style de la façade ;
5. Considérant que la porte d'entrée respecte le dessin d'origine ;
6. Considérant néanmoins que la multiplicité des couleurs utilisées pour les menuiseries nuit à l'homogénéité de la façade (châssis teinte brun foncé, porte d'entrée teinte brun clair et porte de garage blanche) et qu'il y a dès lors lieu prévoir une seule teinte pour l'ensemble des menuiseries ;
7. Considérant qu'un enduit est prévu sur l'ensemble de la façade, qu'il est regrettable que celui-ci recouvre les bandeaux en pierre et qu'il y a dès lors lieu de les maintenir ;

ENERGIE

1. Considérant que le système de chauffage dans le bâtiment avant est alimenté au gaz et qu'aucune pompe à chaleur n'est prévue ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑maintenir une seule affectation dans ce bien (logement) en supprimant la mention « atelier » dans le garage et en indiquant que le garage et le bureau sont accessoires au logement,

☑fermer la façade arrière du volume principale au niveau du rez-de-chaussée,

☑supprimer la dalle située sous la zone de cours et jardin afin de créer une surface perméable en pleine terre et plantée,

☑indiquer pour la toiture plate du bâtiment arrière qu'il s'agit d'une toiture végétalisée de type extensive et la représenter en coupe,

☑compléter le système de gestion des eaux pluviales avec une citerne de récupération permettant d'alimenter les sanitaires des logements,

☑déplacer le conduit d'évacuation de ventilation de manière ce qu'il se conforme à l'art. 33 du Titre I du RCU,

☑corriger la dénomination « conduit chaudière » en « conduit d'évacuation de ventilation »,

☑prévoir des locaux habitables conformes aux normes d'habitabilité,

☑en façade avant :

• prévoir une seule teinte pour l'ensemble des menuiseries,

• ne pas enduire la façade et maintenir les matériaux existants (bandeaux),

☑adapter l'ensemble des documents de manière à faire concorder les documents graphiques et administratifs.

AVENUE FORTIN 26

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

Réf. / Ref.: 2023/62=096/026

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 4 logements, mettre en conformité la modification du volume de la toiture, modifier la volumétrie de la façade arrière, le nombre et la répartition des logements (passer de 4 à 3), réaliser des travaux structurels intérieurs, aménager un abris vélo, imperméabiliser la zone de cours et jardins et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

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 4 logements :
 - 1) mettre en conformité la modification du volume de la toiture, en dérogation aux art. 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur de la façade et hauteur de la construction) et à l'art. 8 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture à la Mansart),
 - 2) modifier la volumétrie en façade arrière, par la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (murs mitoyens),
 - 3) modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 4 à 3 logements), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie, superficie éclairante et local vélo) et aux art. 3 et 13 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie et local vélo),
 - 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (modification des baies intérieurs et trémie),
 - 5) aménager un abri vélos dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 6) imperméabiliser la zone de cours et jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins),
 - 7) modifier la façade avant, par le remplacement des châssis et garde-corps et la suppression de la fenêtre de cave ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 5 novembre 1907 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 17 mars 1931 visant à « [effectuer des] transformations et surélévation » ;

TOITURE

1. Considérant que la toiture mansardée est rehaussée de +/- 1,3m ; que la rehausse semble avoir été réalisée entre 1931 et 1996 et qu'elle est vraisemblablement d'origine ;
2. Considérant cependant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il s'agit du bâtiment le plus haut ;
3. Considérant qu'elle permet toutefois d'aménager un 3ème étage sous toiture comprenant une hauteur sous faite de 3,3m (au lieu de 1,7m), ce qui permet d'aménager des locaux habitables dans les combles ; que cela améliore l'habitabilité du logement concerné sans entraîner des nuisances sur les parcelles voisines et que dès lors, la dérogation relative à la hauteur de toiture est admissible ;
4. Considérant que l'annexe 1 de la demande fait état d'une toiture végétalisée de 11.75 m² mais que celle-ci n'est pas reprise sur les plans et que sa typologie n'est pas mentionnée ;
5. Considérant également que les brisis sont redressés à la verticale afin de s'aligner au plan de la façade avant, ce qui génère une rehausse de la façade de +/-2,5m, allant de la corniche jusqu'à hauteur de l'ancienne ligne de bris ;
6. Considérant que la toiture est entièrement prévue en bardage métallique RAL 8004 alors que cette typologie se caractérise normalement par un brisis en ardoises et un terrasson en tuiles ;
7. Considérant que la toiture ainsi modifiée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'aspect et la typologie de la toiture mansardée sont complètement altérés ;
8. Considérant que ces modifications sont visibles sur orthophotoplans de 1996, qu'elles étaient conformes aux règlements en vigueur au moment de leur réalisation et que dès lors elles sont autorisables ;
9. Considérant néanmoins, qu'afin de minimiser son impact volumétrique, les matériaux du brisis et du terrasson doivent respecter les caractéristiques d'origine (brisis en ardoises et terrasson en tuiles rouges) ;

ANNEXES

1. Considérant que les annexes arrière qui abritaient autrefois les toilettes sont supprimées au profit d'une nouvelle annexe s'étendant sur toute la largeur de la façade arrière et allant du rez-de-chaussée au 2ème étages ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant néanmoins qu'elles dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur car le mitoyen droit n'est pas construit en maçonnerie pleine sur toute sa largeur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AFFECTATION

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :

- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 2) au rez-de-chaussée : 1 logement,
- 3) au 1er étage : 1 logement,
- 4) au 2ème étage : 1 logement,
- 5) au 3ème étage mansardé : 1 logement ;

1. Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en liant le logement du rez-de-chaussée et celui du 1er étage en un seul logement duplex et en étendant le logement du 3ème étage dans les combles surélevés pour en faire un logement duplex également ;

2. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit (superficie totale : +/-261m²) :

- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 2) au rez-de-chaussée et au 1er étage : 1 logement duplex 2 chambres avec jardin (+/-126m²),
- 3) au 2ème étage : 1 logement 1 chambre (+/-63m²),
- 4) au 3ème étage et dans les combles : 1 logement duplex 1 chambre (+/-65m²) ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ

Logement 1 :

1. Considérant qu'un escalier intérieur est construit entre le rez-de-chaussée et le 1er étage en vue de créer une communication dans le nouveau logement en duplex ;
2. Considérant que la construction de l'annexe arrière permet d'aménager une salle à manger au rez-de-chaussée (8,8m²) et une chambre supplémentaire au 1er étage (12,24m²) ;
3. Considérant que les pièces de vie au rez-de-chaussée dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le salon situé en façade avant et la salle à manger située en façade arrière ne disposent pas d'une superficie suffisante (14,32m² pour le salon et 8,8m² pour la salle à manger) ;
4. Considérant toutefois que la superficie des deux pièces réunies est suffisante pour un séjour ; que dès lors, la dérogation est justifiée ;
5. Considérant que le salon situé en façade avant ne bénéficie pas d'un apport suffisant en lumière naturelle (2,54m² au lieu de 2,86m²), que cet écart est minime et dès lors acceptable ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement situé au 2ème étage n'est pas conforme au regard des règlements d'urbanisme actuelles en ce que la cuisine et la chambre à coucher ne disposent pas d'une superficie suffisante (4,56m² au lieu de 8m² pour la cuisine et 12,4m² au lieu de 14m² pour la chambre) ; que toutefois, ce logement est reconnu et donc licite ;

Logement 3 :

1. Considérant que l'extension du logement existant du 3ème étage dans les combles permet d'améliorer l'habitabilité du logement existant ; que la chambre projetée dans les combles est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant qu'une porte-fenêtre est créée au niveau de la salle de bain, mais qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps afin d'empêcher l'accès à la toiture végétalisée ;
3. Considérant que la modification du nombre et de la répartition des logements au sein de l'immeuble est souhaitable (passer de 4 à 3 logements) et que cela permet d'offrir des typologies de logement variées au sein de l'immeuble, qui en situation licite n'est composé que de logements de petites tailles ;

PARTIES COMMUNES

1. Considérant que projet prévoit suffisamment d'espaces de rangement privés pour chaque logement au sous-sol ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs situés au sous-sol est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissants en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant qu'une clôture est prévue afin de diviser la zone de cours et jardins en deux espaces : la zone d'emplacement vélos avec le chemin d'accès commun (+/-17m²) et le jardin privatif du logement duplex du rez-de-chaussée et du 1er étage (+/-14m²) ;
3. Considérant que cette clôture et l'abri vélos sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils se situent au-delà des ¾ de la parcelle ;
4. Considérant que ces installations vont également à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que seuls les actes et travaux permettant d'améliorer les qualités de l'intérieurs d'ilot peuvent être autorisés ;
5. Considérant toutefois qu'il s'agit d'une construction légère, d'une superficie de 9m² et qu'elle ne modifie pas l'emprise au sol, mais qu'il y a tout de même lieu de prévoir un revêtement perméable pour l'abris vélo et le chemin d'accès depuis le bâtiment principal, afin qu'il y ait une superficie perméable sur au moins sur la moitié de la zone de cours et jardins ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que la demande prévoit de placer une citerne de récupération d'eau de pluie (10 000L) dans la zone de cours et jardins ; que cela permet une gestion intégrée des eaux pluviales au sein de la parcelle ; qu'il est prévu que celle-ci alimente les eaux des WC, le robinet pour le nettoyage des communs et celui-pour l'arrosage du jardin ;
2. Considérant que la citerne d'eau pluviale présente un volume important par rapport à la surface de récolte potentiel ; qu'il est nécessaire de vérifier son bon dimensionnement ;

3. Considérant l'importance du choix des espèces et que dès lors les aménagements végétalisés (jardin, toiture) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
5. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
6. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

FACADE AVANT

1. Considérant qu'en situation projetée, l'ouverture de baie au 2ème étage sur la travée de droite est modifiée en ce que l'allège est rehaussée et le garde-corps est supprimé ; que ces modifications semblent être d'origine et s'intègrent à la typologie de la façade ;
2. Considérant que les menuiseries d'origine sont remplacées par des menuiserie en bois de ton crème, que le châssis du rez-de-chaussée présente 3 ouvrants au lieu de 2 et qu'il serait préférable de maintenir 2 ouvrants ; que d'autre part, il y a lieu de prévoir un bas de porte-fenêtre plein pour le châssis du 1er étage ;
3. Considérant que la suppression de la fenêtre de cave altère l'aspect de la façade, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre une fenêtre de caves respectant les caractéristiques d'origine ;

ENERGIE

1. Considérant que la demande comporte des installations de chauffage individualisées pour les logements mais que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation qu'une pompe à chaleur pourrait être finalement installée ; que le cas échéant, ce type d'installation devra faire l'objet d'une demande de permis spécifique en tenant compte des nuisances éventuelles qu'elle induirait (bruit, volume, etc.) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑indiquer en plan et coupe la toiture végétalisée ainsi que sa typologie,

☑prévoir le brisis en ardoises et le terrasson en tuiles rouges,

☑prévoir pour les annexes arrière un mur mitoyen en maçonnerie pleine sur toute sa largeur, en conformité à l'art. 29 du Titre I du RCU,

☑prévoir un revêtement perméable pour l'abri vélo et le chemin d'accès depuis le bâtiment principal,

☑prévoir un garde-corps devant la baie de la salle de bain arrière au 3ème étage,

☑fournir une note de dimensionnement de la citerne de récupération d'eaux pluviales sur base du calculateur « réutilisation » de Bruxelles Environnement et le cas échéant adapter la demande en ce sens,

☑en façade avant :

- prévoir pour le châssis du rez-de-chaussée 2 ouvrants au lieu de 3,
- remettre une fenêtre de cave respectant les caractéristiques d'origine,
- prévoir un bas de porte-fenêtre plein pour le châssis du 1er étage.

GRANDE RUE AU BOIS 135

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

Réf. / Ref.: 2023/200=025/135

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière accessoire, aménager une terrasse au 2ème étage en rehaussant les murs mitoyens contigus

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 2

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

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

- 1) La construction d'un mur de 2 mètres bloquerait la lumière naturelle, affectant le confort de vie des résidents ;
- 2) La terrasse illégalement installée par les locataires du n°135 génère des nuisances sonores ;
- 3) Ce projet de mur aurait un impact négatif sur l'habitabilité des espaces de vie au rez-de-chaussée et au 1er étage, tout en assombrissant et étouffant le passage extérieur menant à leur maison ;
- 4) Les plans actuels diffèrent de ceux validés précédemment, notamment concernant une porte-fenêtre ;
- 5) Les riverains exigent le refus de la terrasse, le démontage de la construction actuelle et le rétablissement de la toiture verte initialement approuvée par l'administration ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière accessoire, aménager une terrasse au 2ème étage du bâtiment avant, en rehaussant les murs mitoyens contigus, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur), et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse mitoyenne hors gabarit) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 20 juin 1884 en vue de construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 août 1922 en vue d'effectuer des transformations à la façade ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mai 1923 en vue de surélever l'annexe et transformer la façade ;
4. Vu l'autorisation de 1923 en vue de transformer la façade et construire une annexe ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 25 août 2020 visant à : " sur une parcelle composée d'une maison unifamiliale à rue et d'un atelier arrière ayant également une servitude de passage vers une arrière-maison cadastrée sur une autre parcelle, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière sur deux niveaux, la création d'un balcon en façade arrière ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, diviser la maison en deux appartements, rehausser le bâtiment de deux étages et réaliser des modifications structurelles " ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 22 février 2022 visant à : "sur une parcelle composée d'un immeuble de 2 logements à rue et d'un bâtiment (activité productive [atelier]) en milieu de parcelle ayant également une servitude de passage vers une arrière-maison cadastrée sur une autre parcelle, mettre en conformité la construction d'annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que la création d'un balcon en façade arrière, rehausser le bâtiment de 2 étages, réaliser des modifications structurelles et supprimer l'activité productive en l'affectant en zone de rangement pour les logements" ;
8. Vu la confirmation du 3 avril 2017 attestant de l'existence de deux logements ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que seul le logement triplex supérieur est concerné par la présente demande et que les modifications qui seraient apportées aux étages inférieurs devront faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
2. Considérant que ce logement triplex dispose déjà d'une terrasse arrière au 1er étage mais que celle-ci n'est accessible que par le biais de la chambre 2 ;
3. Considérant que la demande vise à l'aménagement d'une seconde terrasse, au 2ème étage, de plain-pied avec l'espace séjour ;
4. Considérant qu'une rehausse des murs mitoyens gauche et droite est nécessaire ;
5. Considérant que le garde-corps de la terrasse et les rehausses dérogent en profondeur et en hauteur aux réglementations pour le dépassement du gabarit le plus profond ;
6. Considérant que l'art. 9 §2 du RCU permet l'aménagement de terrasse seulement si les rehausses mitoyennes sont conformes en termes de gabarit ; que les rehausses proposés dérogent et impactent négativement les parcelles voisines ;
7. Considérant que l'aménagement de la terrasse améliore l'habitabilité du logement mais nécessitent d'importantes dérogations, ce qui affecte fortement les parcelles voisines et n'est dès lors pas souhaitable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE NESTOR DE TIÈRE 1

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

Réf. / Ref.: 2023/262=199/001

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 4 logements, changer l'affectation du logement au rez-de-chaussée et sous-sol en commerce, installer un escalier extérieur (permis modificatif du permis référencé 15/PU/1832067 et délivré le 23 mai 2023)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

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 4 logements :
 - 1) changer l'affectation du logement au rez-de-chaussée et sous-sol en commerce (magasin de vélo),
 - 2) installer 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),

(permis modificatif du permis référencé 15/PU/1832067 et délivré le 23 mai 2023) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 15 novembre 1912 visant à "construire une maison" ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 février 2021 visant à : "dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité les modifications en façade avant et arrière, la construction d'une pergola, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 vers 5 unités), aménager une terrasse au 4ème étage et réaliser des travaux structurels intérieurs" ;
3. Vu la confirmation du 20 décembre 2021 attestant de l'existence de quatre logements ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 23 mai 2023 visant à : « dans un immeuble de 4 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols et le logement du 3ème étage dans les combles, aménager une terrasse sur une toiture plate au 3ème étage arrière, créer des baies en façade arrière et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant » ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant qu'à l'origine, une activité commerciale était établie au rez-de-chaussée de cet immeuble et disposait de sa propre entrée privative ; qu'entretiens, celle-ci a été occupée par du logement ;
3. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble et prévoit de changer l'affectation du logement en duplex vers du commerce (121+76m²) ;
4. Considérant que la prescription 0.12 - 9° permet de réaffecter un rez-de-chaussée hors liseré de noyau commercial, pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;
5. Considérant au vu de ce qui précède que le projet est conforme à cette prescription et est autorisable ;
6. Considérant que le sous-sol est légèrement remanié pour maintenir un nombre égal de caves aux logements suite au déplacement du local poubelles en partie avant ;
7. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;
8. Considérant qu'un nouvel escalier est installé au centre de la façade arrière ; que celui-ci déroge en profondeur et en hauteur car il dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3 mètres ;
9. Considérant néanmoins que cet escalier ne présente pas de désagréments car un mur mitoyen est présent et qu'il se situe à plus de 1,90 mètres du mitoyen ; que son installation permet au logement du 1er étage de jouir du jardin ;
10. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE CHAZAL 26

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

Réf. / Ref.: 2023/165=046/026

Objet / Betreft: dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'un escalier extérieur du rez-de-chaussée au sous-sol en partie arrière, le recouvrement de la cour basse au sous-sol, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage, des modifications en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, revoir l'aménagement des logements existants, ajouter un logement (passer de 2 à 3 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements,
2. mettre en conformité :
 - 1) la construction d'un escalier extérieur du rez-de-chaussée au sous-sol en partie arrière,
 - 2) le recouvrement de la cour basse au sous-sol (par des briques de verre),
 - 3) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction – implantation de la terrasse au 1er étage),
 - 4) des modifications en façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du règlement communal d'urbanisme (RCU) (remplacement des éléments patrimoniaux – châssis),

- 5) construire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction – dépassement du mitoyen le plus profond),
- 6) revoir l'aménagement des logements existants et aménager un nouveau logement en dérogation aux arts. 3, 8, 10 et 17 du Titre II du RRU (superficies minimales, WC, éclairement naturel, et local vélo) et aux arts. 3, 10 et 17 du Titre II du RCU (superficies minimales, éclairement naturel, et local vélo) ;
- 7) réaliser des travaux structurels intérieurs (démolition d'une cheminée, d'un escalier et de murs porteurs) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 7 octobre 1910 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 31 juillet 1925 visant à « construire une annexe » ;
3. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la région Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932) ;
4. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de 2 logements ;
5. Vu l'avis défavorable du service de prévention incendie (SIAMU) du 11 mai 2024 ;

Préambule :

1. Considérant que l'immeuble en situation licite présente une superficie de +/-280m² ;
2. Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 logements avec :
 - 1) au rez-de-chaussée : un studio de +/- 50m² avec un bureau accessoire en sous-sol,
 - 2) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre de +/- 62m² ;
 - 3) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex de 2 chambres de +/- 118m² ;

Logement rez-de-chaussée :

1. Considérant que la nouvelle annexe construite au rez-de-chaussée déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond ; que les baies de l'annexe sont plus réduites, ce qui diminue l'apport de lumière dans la pièce centrale ainsi qu'au sous-sol et obstrue la ventilation, ce qui n'est pas qualitatif et que la demande de dérogation n'est dès lors pas justifiée ;
2. Considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée à la jouissance privative du jardin ; que celui-ci présente de faibles qualités d'habitabilité et que son aménagement relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ;
3. Considérant par ailleurs que la configuration de pièces en enfilade avec l'ajout de l'annexe ne permet pas un éclairement naturel de la pièce centrale, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et que la dérogation n'est pas acceptable ;
4. Considérant que le WC donne directement sur l'espace séjour/cuisine, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et que la demande de dérogation n'est pas accordable ;
5. Considérant qu'il est prévu d'aménager un bureau accessoire au studio au sous-sol en partie arrière ;
6. Considérant que l'accès au bureau se fait soit par les communs soit par un escalier extérieur, ce qui n'est pas qualitatif ; que par ailleurs le bureau ne dispose pas d'éclairement naturel, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
7. Considérant dès lors qu'il est préférable de dédier la jouissance du jardin à un grand logement ;

Logement 1^{er} étage :

1. Considérant que la terrasse existante aménagée au 1^{er} étage (côté droit) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation (garde-corps inclus) excède les gabarits constructibles acceptables ; que par ailleurs, elle n'est pas conforme au code civil et crée des vues intrusives sur la parcelle voisine sis au n°28 de l'avenue Chazal ;
2. Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas justifiables et qu'il y a lieu de supprimer la terrasse ;
3. Considérant que le logement déroge également au règlement d'urbanisme en vigueur en ce que le WC donne directement sur le salon, ce qui n'est pas qualitatif ;

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

1. Considérant que le duplex de 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable en ce qu'il s'agit du logement le plus spacieux ;
2. Considérant que la superficie de la chambre 2 telle qu'indiquée sur les plans n'est pas correcte ; que celle-ci est de 15m², ce qui la rend conforme aux normes d'habitabilité requises ;
3. Considérant que l'accès au grenier est supprimé mais qu'au vu de sa superficie, celui-ci pourrait servir d'espace de rangement ;

Intérieur :

1. Considérant que le reportage photographique montre que l'intérieur du bien contient encore plusieurs éléments de valeur patrimoniale (par ex. entrée avec carrelage en ciment, pièces de vies avec cheminées, moulures, portes) ;
2. Considérant que ces éléments font parties du style architectural du bien et qu'il est conseillé de les maintenir ;

Communs :

1. Considérant qu'un local vélo est aménagé au rez-de-chaussée, que toutefois celui-ci reste trop étroit pour stationner 5 vélos, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative, que toutefois celles-ci sont exigües et pourraient être étendues ;
3. Considérant que les locaux compteurs sont accessibles aux habitant.e.s de l'immeuble ;

Façade avant :

1. Considérant que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la région Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932) et qu'il se situe en ZICHEE ; qu'il convient donc de traiter la façade en respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant que tous châssis en PVC de couleur blanche dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le matériau s'éloigne de celui d'origine (bois) ; que par ailleurs, les portes fenêtres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent pas d'allèges pleines ; que l'ensemble de ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade ;
3. Considérant que les informations concernant le matériau et la couleur des menuiseries au demi sous-sol sont lacunaires ; qu'au vu des photos des grillages ont été placés devant les ferronneries, ce qui n'est pas qualitatif ;
4. Considérant que la porte d'entrée est en bois de couleur blanche, ce qui est qualitatif ;

Citerne de récupération des eaux pluviales :

1. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent la présence d'une citerne d'une capacité de 7m³, que d'après la note explicative, celle-ci est remplacée par une citerne de 10m³ enfouie dans le jardin ;
2. Considérant par ailleurs que son volume semble important pour la surface de récolte disponible ; qu'il serait plus pertinent de minimiser l'artificialisation de la zone de cour et jardin en optimisant sa taille et en la plaçant sous la terrasse ;
3. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
4. Considérant que le terrain dispose d'une surface de jardin importante ; qu'une déconnexion de cette citerne du réseau d'égouttage et la gestion par dispersion/infiltration dans le jardin de son trop plein pourrait être étudié ;
5. Considérant qu'il y a lieu de s'assurer du raccord de la citerne aux sanitaires et de la représenter sur les plans ;

Conclusion :

1. Considérant que la demande présente de nombreuses dérogations injustifiées ; que la répartition des logements actuels ne répond pas au bon aménagement des lieux en termes d'habitabilité, qu'elle densifie considérablement l'immeuble sans proposer d'espaces communs ni d'espaces extérieurs qualitatifs pour chaque logement ;
2. Considérant qu'il y a lieu de conserver 2 logements, en privilégiant un grand logement au rez-de-chaussée ayant la jouissance du jardin, en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de ceux-ci ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CLOS DES ARTISTES 1

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

Réf. / Ref.: 2023/567=002/001

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rénover et isoler la toiture (toits inclinés, toits plats et bardages), placer des panneaux solaires en toiture avant et mettre en conformité les modifications esthétiques des façades avant et latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) rénover et isoler la toiture (toits inclinés, toits plats et bardages), en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - 2) placer des panneaux solaires en toiture avant,
 - 3) et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (baies, châssis, porte de garage) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 26 mai 1961 visant à construire 6 maisons ;

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 9 janvier 2023 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

ISOLATION TOITURE

1. Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur (toits inclinés, toits plats et bardages en fibre-ciment blanc sur le chien-assis), ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (21cm), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle est plus haute que le gabarit mitoyen des voisins de gauche ;
2. Considérant cependant que la corniche débordante d'origine en façade avant (et arrière) est conservée et permet de reprendre la surépaisseur sans que celle-ci ne soit visible depuis l'espace public ;

3. Considérant que cette dérogation est minimale, qu'elle améliore le confort et réduit les besoins énergétiques de l'habitation et qu'elle est donc acceptable ;
4. Considérant que le projet prévoit la réfection de la toiture dans la teinte d'origine ;

PANNEAUX SOLAIRES

1. Considérant que des panneaux solaires sont prévus dans le pan de toiture avant et sur la toiture plate du chien-assis de façon symétrique ;
2. Considérant que les 6 panneaux projetés sur le toit plat du chien-assis sont inclinés mais ne dépassent pas la toiture de plus de 25cm ;
3. Considérant que cela ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade avant ;

FACADES

1. Considérant que plusieurs éléments n'ont pas été réalisés tels que prévus dans les plans d'origine :
 - 1) la grande cheminée sur la façade latérale n'existe pas ;
 - 2) une cheminée a été installée dans le versant de toiture avant mais est supprimée dans la situation projetée ;
 - 3) il n'y a qu'une seule porte-fenêtre sur la façade latérale (et non 2) et les autres ouvertures n'existent pas non plus ;
 - 4) la surface de maçonnerie aspect "pierre" est plus restreinte que dans les plans d'origine ;
 - 5) le garde-corps sous la fenêtre en façade avant n'existe pas ;
 - 6) en façade arrière : 2 doubles portes-fenêtres en lieu et place d'une seule et d'une porte et fenêtre ;
 - 7) les dimensions de certaines baies et les divisions des châssis en façade avant sont également différentes ;
 - 8) la descente d'eau pluviale a été déplacée ;

1. Considérant que la porte d'entrée en bois est celle d'origine ;
2. Considérant que le projet prévoit le maintien des châssis en PVC déjà en place et une isolation en PIR pour la toiture ; que ces matériaux ont un bilan écologique global moins performant que les matériaux plus naturels (châssis en bois, isolants naturels) et offre une moins bonne protection contre la surchauffe ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;
3. Considérant que, bien que le PVC soit un matériau acceptable au vu du contexte bâti, il serait souhaitable de revenir à des châssis en bois lors d'un prochain remplacement ;
4. Considérant que la porte de garage en façade avant n'était pas dessinée dans les plans d'origine, que la porte de garage actuelle est une porte sectionnelle en tôle émaillée blanc ; qu'elle s'intègre raisonnablement dans l'ensemble de la façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DE LA TOPAZE 32

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

Réf. / Ref.: 2023/412=257/032

Objet / Betreft: dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant et du pignon gauche, les modifications de la toiture et du volume arrière droit, la création de balcons aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, le réaménagement du bâtiment, et étendre le logement supérieur dans les combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :
2. mettre en conformité :
 - 1) les modifications esthétiques de la façade avant (revêtement, ouvertures) et du pignon gauche (traitement), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) les modifications de la toiture et du volume arrière,
 - 3) la création de balcons aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) le réaménagement du bâtiment,
 - 8) étendre le logement supérieur dans les combles, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante), et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant) ;

HISTORIQUE

1. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 13 juin 1913 visant à "construire une maison" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 juin 2016 visant à "isoler les façades avant et arrière", que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux ;

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 29 novembre 2023 attestant de l'existence :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) du rez-de-chaussée à l'étage 3 : un logement par niveau,
 - 3) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à étendre le logement supérieur dans les combles afin d'aménager un duplex de 2 chambres ;
2. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement d'une chambre par niveau,
 - 3) aux 3^{ème} étage et combles : un duplex de 3 chambres ;

VOLUME

1. Considérant que la demande vise à régulariser la modification du volume de toiture, que les permis précédents indiquent un faite horizontal ; qu'en réalité celui-ci n'est pas horizontal, il est légèrement penché (+/-30cm) vers le côté gauche, il présente un point haut du côté du n° 34 et un point bas du côté du n°28 ;
2. Considérant que cette modification s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne soulève pas de remarque ;
3. **TERRASSE**
4. Considérant que les coursives arrière aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, en partie arrière donnent accès au volume arrière droit (wc extérieur) ;
5. Considérant qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages la colonne WC est supprimée ; que celle du 1^{er} étage est maintenue avec un accès par l'intérieur ;
6. Considérant que cet espace ne dispose pas de la hauteur sous plafond requise (1,91m au lieu des 2,2m) mais qu'il s'agit d'un volume licite occupant la même fonction et dès lors que la dérogation est justifiée ;
7. Considérant que la demande vise à régulariser la suppression des coursives aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et la réalisation en partie centrale de terrasses en caillebotis ; qu'elles dérogent au RRU en terme de profondeur et hauteur ;
8. Considérant toutefois qu'elles sont conformes au code civil, ne soulèvent aucune remarque particulière et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
9. Considérant que la demande comprend aussi l'extension du 3^{ème} étage dans les combles en vue de créer un duplex de 3 chambres ;
10. Considérant que les espaces de vie se situent dans le niveau inférieur tandis que ceux de nuit sont au niveau supérieur ;
11. Considérant que le séjour avant et la salle à manger arrière présentent une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car leur éclairage naturel n'est pas suffisant : 4,31 m² au lieu des 5,3m² requis et de 2,62 m² au lieu des 3,73 m² requis ;
12. Considérant que ce manque est lié à la conception-même des façades et que leurs ouvertures constituent une donnée préexistante à l'aménagement du logement ; que dès lors la dérogation peut être accordée ;
13. Considérant que la salle de bain en partie centrale gauche dispose d'une hauteur sous plafond de 2,11m au lieu des 2,20m ; que ce déficit est minime et n'affectera pas son utilisation ;
14. Considérant que les chambres sont conformes aux normes d'habitabilité ;

FAÇADE

1. Considérant que la demande vise à régulariser le non-respect des conditions du permis de 2016, à savoir : rétablir une corniche telle qu'existante, un revêtement de façade en briquettes de couleur claire avec bandes de ton beige ;
2. Considérant qu'en situation de fait, le traitement est réalisé en briquettes beiges collées sur isolant et, bien qu'il ne soit pas celui autorisé, l'ensemble reste en harmonie avec le bâti environnant ;
3. Considérant que le mur pignon gauche est isolé avec un revêtement en brique beige plutôt qu'en ardoise tel qu'initialement prévu ; que toutefois le traitement proposé est en continuité avec ce qui a été réalisé sur la façade avant et que dès lors cette modification peut être acceptable ;
4. Considérant que la corniche projetée ne correspond pas à celle des plans d'archives ; que la corniche projetée est certes lisse mais elle reprend des consoles, ce qui rend celle-ci plus proche de la corniche d'origine ;
5. Considérant que les châssis (rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages) sont en bois de ton naturel ;
6. Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages les portes-fenêtres des balcons ne disposent pas d'allège pleine ; toutefois qu'elles permettent d'augmenter l'apport de lumière naturelle pour les pièces de vie ;
7. Considérant de plus que celle au 2^{ème} étage ne respecte pas le dessin d'origine (hauteur d'imposte) mais que l'architecte a déclaré en séance qu'il s'agit d'une erreur de dessin et qu'elle a également précisé que les châssis sont réalisés en bon de ton naturel ;
8. Considérant que le châssis du rez-de-chaussée ne dispose pas de doubles cadres, de même que les châssis supérieurs au niveau des impostes, conformément à l'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

9. Considérant que la porte d'entrée est en bois de ton naturel ; que son dessin n'est pas mouluré et ne respecte pas les caractéristiques d'origine ;

10. Considérant que toutes ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑pour la façade avant :

- prévoir une corniche qui respecte le dessin d'origine (plans d'archives),
- au 2ème étage, prévoir des châssis en bois de ton naturel et une porte-fenêtre qui respecte la matérialité (bois ton naturel) et le modèle d'origine (hauteur d'imposte),
- prévoir des doubles cadres pour le châssis du rez-de-chaussée et pour les impostes des châssis supérieurs,
- prévoir une porte d'entrée moulurée qui respecte les caractéristiques d'origine,
- corriger les erreurs de dessin sur les plans ;

CHAUSSÉE DE HAECHT 102

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

Réf. / Ref.: 2023/197=129/102

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comportant un commerce et un logement, mettre en conformité la modification du volume du bâtiment arrière (rehausse de 84 cm), l'extension du commerce à l'ensemble du bien (aux 2ème et 3ème étages avant) dont 1 logement (studio) accessoire au commerce, la réalisation de travaux structurels, la modification de la façade avant (division du châssis du 1er étage) et modifier les châssis du 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

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 à usage mixte comportant un commerce (situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et dans le bâtiment arrière) et un logement duplex :
2. mettre en conformité :
 - 1) la modification du volume du bâtiment arrière (rehausse de 84 cm) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - 2) l'extension du commerce à l'ensemble du bien (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages avant) dont 1 logement (studio) accessoire au commerce,
 - 3) la réalisation de travaux structurels (ouverture d'une baie dans le mur mitoyen, création d'un nouvel escalier),
 - 4) la modification de la façade avant (division du châssis du 1^{er} étage),
 - 9) modifier les châssis du 2^{ème} étage ;

HISTORIQUE

1. Vu le permis d'urbanisme du 30 septembre 2014 visant à « construire des annexes sur trois niveaux, construire une lucarne au 3ème étage en façade arrière, effectuer des modifications structurelles, modifier la façade avant (vitrine, porte d'entrée, garde-corps), dans un immeuble à usage mixte (commerce et un logement) » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 12 décembre 2017 visant à « dans un immeuble à usage mixte, comportant un commerce et un logement, étendre le commerce au 1^{er} étage avant, en réduisant le logement, et au 2ème étage de l'arrière-bâtiment, modifier légèrement le volume d'une toiture et modifier l'aspect architectural de la façade » ;
3. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 avril 2024 (réf. T.1981.1025/10), favorable moyennant le respect des conditions reprises dans la section « motivation » de son rapport ;

VOLUME

1. Considérant que la toiture du volume arrière n'a pas été réalisée telle qu'autorisée dans le permis en 2014, puisque le faite est continu et rehaussé de 84 cm ; que ce gabarit, comme celui initialement prévu en 2014 dépasse les gabarits admissibles ; qu'il ne porte cependant pas préjudice aux parcelles voisines et que dès lors la dérogation peut être autorisée ;

AFFECTATION

1. Considérant que la situation reconnue est un commerce aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage avant ainsi que dans l'entièreté du bâtiment arrière et un logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant ;
2. Considérant que la demande prévoit l'extension du commerce au 2^{ème} étage afin d'y établir une 2^{ème} cuisine pour ce dernier et au 3^{ème} étage afin d'y intégrer un logement de fonction ;

3. Considérant que la nouvelle cuisine est accessible via l'escalier menant également au logement de fonction (circulation indépendante du reste de l'établissement) ;
4. Considérant que, conformément à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), la création ou l'extension d'un commerce en lieu et place d'un logement ne peut être autorisé en liseré de noyau commercial qu'au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
5. Considérant dès lors que cette extension ne peut être autorisée et que le logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages doit être maintenu ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET D'AMENAGEMENTS

1. Considérant que la « prise de jour » en façade arrière, située à 190 cm du plancher du 1^{er} étage et composée d'un châssis fixe semble conforme au permis de 2014 ;
2. Considérant qu'une nouvelle ouverture figure au 1^{er} étage sur le mur mitoyen avec le n°104 ; que celui-ci est également situé à une hauteur de 190 cm et composé d'un châssis fixe ;
3. Considérant qu'il convient de fournir pour ces 2 ouvertures, un acte notarié attestant en bonne et due forme l'accord des propriétaires voisins concernés ou, à défaut, de les supprimer ;
4. Considérant qu'au 1^{er} étage, l'escalier d'accès à l'ancien fumoir, situé au fond de la salle 1 a été supprimé et qu'un nouvel escalier central est réalisé pour atteindre le 2^{ème} étage arrière, réagencé en une 3^{ème} salle à manger ;
5. Considérant enfin que l'ouverture de baie dans la lucarne située en façade arrière n'a pas été réalisée conformément aux permis de 2014 et de 2018 ; que la présente demande prévoit bien un élargissement de la baie actuellement en place afin d'améliorer l'habitabilité du logement situé au dernier étage et de se conformer à la situation autorisée ;
6. Considérant que l'avis du SIAMU précise que le deuxième niveau arrière n'ayant aucune baie en façade avant accessible aux auto-échelles du service d'incendie, il faut absolument trouver pour ce 2^{ème} étage, un deuxième chemin d'évacuation pour la partie accessible au public, sans quoi l'exploitation de ce niveau ne peut avoir lieu ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la division du grand châssis du 1^{er} étage n'a pas été réalisée conformément aux plans autorisés ; qu'en effet, les divisions projetées au 1^{er} étage devaient correspondre et s'aligner aux divisions de la vitrine du rez-de-chaussée ;
2. Considérant cependant que, contrairement au dessin figurant dans le permis de 2017, la baie du 1^{er} étage n'est pas alignée à la baie de la vitrine du rez-de-chaussée ; que dès lors un alignement des divisions n'est pas envisageable et que la situation en place peut donc être maintenue ;
3. Considérant qu'il est projeté de réunir les 2 baies du 2^{ème} étage tel qu'au 1^{er} étage, afin de refléter l'extension du commerce au 2^{ème} étage ;
4. Considérant cependant qu'il n'y a pas lieu de modifier les baies existantes puisque, comme mentionné plus haut, la suppression du logement au 2^{ème} étage ne peut être autorisé ;

ENSEIGNE

1. Considérant que l'enseigne actuellement en place (non concernée par la demande), n'est pas conforme à la réglementation en vigueur et qu'il y a donc lieu soit de la remplacer par une nouvelle enseigne conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elle est maintenue telle quelle ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑maintenir le logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,

☑maintenir les baies et châssis du 2^{ème} étage dans leurs états autorisés,

☑se conformer aux exigences du SIAMU reprises dans l'avis du 26/04/2024, notamment en ce qui concerne l'évacuation du 2^{ème} étage arrière accessible au public (si l'exploitation comme telle souhaite être maintenue),

☑fournir les actes notariés pour les 2 ouvertures mitoyennes ou à défaut les supprimer ;

RUE DE BRABANT 268

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

Réf. / Ref.: 2023/246=027/268

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements) construire une lucarne en façade avant et un escalier de secours en façade arrière, régulariser la modification du nombre de logements (4 au lieu de 3) et le réaménagement des logements du 1^{er} et derniers étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag, in een gebouw met gemengd gebruik (1 winkel en 3 woningen) beoogt om de volgende handelingen en werken uit te voeren:

bouwen van een dakkapel aan de voorgevel,

bouwen van een brandtrap aan de achtergevel, in afwijking op artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (diepte van de bouwwerken),

regulariseren van :

de wijziging van het aantal woningen (4 in plaats van 3), in afwijking op artikel 13 van Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GemSV) en artikel 17 van Titel II van de GSV (lokaal voor tweewielers en kinderwagens),

de herinrichting van de woning op de 1^{ste} en de bovenste verdiepingen, in afwijking op artikel 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) ;

PREAMBULE

Gelet op de bouwvergunningsakte van 21 maart 1933 voor “het oprichten van een schuur”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 2008 voor “het afbreken en herbouwen van een gebouw G+2+D om er een restaurant in te richten tot uitbreiding van de handelszaak in de Brabantstraat (gelijkvloers), alsook 2 appartementen op de verdiepingen ”;

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 2009 naar aanleiding van de aanvraag voor “het wijzigen van de bestemming van een woning in een handelszaak (schoonheidssalon) op de 1^{ste} verdieping”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 2008 voor “het wijzigen van het gebruik van een handelszaak in een snackbar op het gelijkvloers van een eengezinswoning”;

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2013 naar aanleiding van de aanvraag voor “het regulariseren van de bouw van het gebouw Groenstraat 245, niet gerealiseerd in overeenstemming met de vergunning van 15 juli 2008 (bouw van een bijkomend bijgebouw dat het gebouw Brabantstraat en Groenstraat verbindt, verhoging van het dak aan kant van de Groenstraat en de uitbreiding van de handelszaak naar de verdiepingen (met afschaffing van eengezinswoning) en de wijzigingen aan het architecturale uitzicht van het gebouw Brabantstraat 268”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2015 voor “het regulariseren van de bouw van het gebouw gelegen Groenstraat 245 en de wijzigingen aangebracht aan het architecturale uitzicht Brabantstraat 268 (ondoorzichtige bovenramen op de 1ste verdieping) en het plaatsen van een afvoerbuisk van keukendampen”;

Gelet het proces-verbaal van 28 december 2022 betreffende de niet-naleving van de plannen en de voorwaarden van de regularisatievergunning van 24 maart 2015 door de wijziging van het aantal woningen (5 in plaats van 3), de wijziging van de indeling van de woning op de 1^{ste} verdieping (niet-conform aan de reglementering) en de wijziging van het architecturale uitzicht van de straatgevel (buitenschrijnwerken, bovenramen, schilderwerken, niet-conforme uithangborden);

Gelet op het artikel 192 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken moeten worden stopgezet;

Gelet op het advies van de DBDMH van 25/04/2024 (ref: T.2008.0095/11);

VOLUMEWIJZIGING

Overwegende dat een dakkapel wordt opgetrokken aan de voorgevel binnen het toelaatbare bouwvolume; dat echter geen enkele van de voorgevels van de gebouwenrij een dakkapel heeft, wat afbreuk doet aan de bestaande bebouwing;

Overwegende dat deze dakkapel de bewoonbaarheid van de woning onder het dak lichtjes verbetert, maar dat deze ingreep geen nieuw rechtstreeks uitzicht naar buiten oplevert aangezien de configuratie van deze verdieping zodanig is dat de vensterpartij start op een hoogte van 190 cm;

Overwegende dat een brandladder aan de achtergevel wordt geplaatst die de evacuatie van de studio mogelijk moet maken vanaf de 2de verdieping achteraan naar het platte dak dat het gelijkvloers overdekt; echter dat het door deze trap gegenereerde volume niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige reglementering, aangezien haar bouwdiepte groter is dan deze van de twee aangrenzende bouwwerken;

Overwegende bovendien dat deze trap niet voldoet aan de eisen van de DBDBMH van 25/04/2024;

BESTEMMING

Overwegende de rechtstoestand van het goed, zijnde 1 handelszaak en 3 woningen, als volgt verdeeld:

kelder: ruimte horende bij bestemmingen van het gebouw,

gelijkvloers: handel,

1^{ste} verdieping: 1 woning met 1 slaapkamer,

2^{de} verdieping: 1 woning met 1 slaapkamer,

3^{de} en 4^{de} verdieping onder dak: 1 duplexwoning met 2 slaapkamers;

Overwegende dat de aanvraag beoogt om een 4de woning toe te voegen en bijgevolg dat de nieuwe onderverdeling als volgt is:

kelder: ruimte horende bij de bestemmingen van het gebouw,

gelijkvloers: handel,

1^{ste} verdieping: 1 woning met 1 slaapkamer,

2^{de} verdieping: 2 studio's,

3^{de} en 4^{de} verdieping onder dak: 1 duplexwoning met 2 slaapkamers;

Overwegende dat alle woningen werden heringericht verschillend van de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2015;

Overwegende dat de woning op de 1^{ste} verdieping niet aan de reglementering voldoet aangezien de leefruimte onvoldoende natuurlijk verlicht is (3,52 m² bruto in plaats van 4,28 m² netto vereist); dat de plannen onjuist zijn aangezien zij een netto-verlichtingsoppervlakte van 4,3 m² aangeven; dat de configuratie zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige vergunning van 2015, met een doorlopende woonkamer, het mogelijk maakte om de natuurlijke verlichting ervan te vergroten via de ramen in de voor- en de achtergevel;

Overwegende dat het tevens betreurenswaardig is dat in de voorgestelde configuratie de keuken grenst aan de slaapkamer en de badkamer aan het woongedeelte;

Overwegende dat de 2 studio's op de 2^{de} verdieping in plaats van een appartement met 1 slaapkamer de geldende woonbaarheidsnormen naleven; dat één ervan echter monogeorieënterd is naar het koer- en tuingebied en om die reden de plaatsing van een nooduitgang vereist waarvan het volume afwijkt van de geldende reglementering;

Overwegende dat de duplex zoals op de 3^{de} en de 4^{de} verdieping wordt ingericht, niet voldoet aan de huidige reglementering aangezien de woonruimte slechts geniet van een bruto-verlichtingsoppervlakte van 4,65 m² in plaats van de vereiste 5,8 m² netto-verlichtingsoppervlakte;

Overwegende dat het gebouw niet beschikt over een fietsen/kinderwagenlokaal en dat de inkomhal niet ruim genoeg is om deze functie te ontvangen;

Overwegende dat de typologie van de voorgestelde woningen grotendeels uit "kleine woningen" bestaat, namelijk studio's en woningen met 1 slaapkamer (en 1 woning met 2 slaapkamers);

Overwegende tot slot dat de toevoeging van een extra woning door de opsplitsing van een woning met een slaapkamer in 2 monogeorieënteerde studio's niet wenselijk is in dit gebouw G+2+dak met al een grote bezettingsgraad;

VOORGEVEL

Gelet dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat het deel uitmaakt van een rij van vijf gebouwen in neoklassieke stijl die oorspronkelijk waarschijnlijk identiek waren, gebouwd tussen 1840 en 1858 samen met de nummers 258, 262 en 264 (verbouwd);

Overwegende dat, zoals hierboven vermeld, de bouw van een dakkapel aan de voorgevel de homogeniteit van de gebouwenrij doorbreekt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige overtredingen met betrekking tot de voorgevel zijn afgeschaft aangezien het project voorziet in de plaatsing van nieuwe houten ramen, met naleving van de oorspronkelijke vorm (ronding) en onderverdelingen; dat de beschildering van de elementen in blauwe hardsteen (verbanden) wordt verwijderd en dat een nieuwe donkergekleurde houten deur de bestaande voordeur in PVC vervangt;

Overwegende dat het aanvraag onvolledig is wat de behandeling van de gevel op het commerciële gelijkvloers betreft, maar dat bij gebrek aan verduidelijkingen, ervan kan worden uitgegaan dat de zwarte granieten bekleding behouden blijft;

Overwegende ook dat in het ontwerp van de voorgevel de sokkel in blauwe hardsteen, die (in de bestaande toestand) zwart geschilderd was, niet is opgenomen; dat het ook aangewezen is om dit element in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen;

UITHANGBORDEN

Overwegende dat de aanvraag onvolledig is wat de te plaatsen uithangborden betreft en dat het bijgevolg noodzakelijk is deze ofwel te plaatsen in overeenstemming met de voorschriften van de geldende stedenbouwkundige reglementering, ofwel een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen in het geval dat ze niet beantwoorden aan de reglementering;

BESLUIT

Gelet op het voorgaande, dat de aanvraag niet kan worden ingewilligd; dat het aangewezen is om de plaatsen in hun oorspronkelijke toestand te herstellen vanaf de dag van betekening van de beslissing over deze vergunningaanvraag;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VAN OOST 52

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

Réf. / Ref.: 2023/549=268/052

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif (salle de sport) et 2 logements, réaliser un balcon en façade arrière (à destination du logement du 1er étage), en surplomb de la toiture de la salle de sport (situé sur la parcelle cadastrale voisine)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

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) La compréhension de l'impact potentiel de ce projet sur la tranquillité quotidienne des voisins est essentielle ;
- 2) Il y a une inquiétude concernant les nuisances sonores possibles, comme les conversations sur la terrasse ou le balcon, à toute heure ;
- 3) Les odeurs potentielles issues d'activités comme les barbecues suscitent des préoccupations ;
- 4) La vie privée pourrait être affectée, en particulier à cause de la vue depuis la terrasse ou du balcon vers l'intérieur des habitations voisines ;

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

PREAMBULE

1. Vu l'autorisation du 30 septembre 1933 visant au placement d'une « enseigne lumineuse » ;
2. Vu le permis d'environnement du 24 novembre 1966 visant à « autorisation d'établir divers ateliers et dépôts » ;
3. Vu le permis d'environnement du 18 août 1967 visant à « l'administration communale de Schaerbeek sollicite l'autorisation pour l'adjonction de d'un garage pour 30 à 40 véhicules automobiles (fourrière communale), à un établissement autorisé » ;
4. Vu le permis d'environnement du 8 novembre 1974 visant à « l'administration communale de Schaerbeek sollicite l'autorisation d'adoindre des installations à un établissement autorisé » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 2 décembre 2015, délivré par le fonctionnaire délégué, visant à « PERMIS ECOLE : Construire une école néerlandophone de 250 élèves ; construire une école francophone de 650 élèves ; construire une salle de sport communale ; construire un logement concierge ; construire un logement ; rénover en logements des maisons existantes » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 11 août 2020 visant à « [la] construction d'une école et rénovation d'immeubles de logements ; Modifier le nombre de logements (de 11 à 10 logements), la hauteur des bardages métalliques et certaines façades (permis modificatif du permis initial : 15/PFD/564481) » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 2021 visant à « régulariser la situation mise en œuvre en vertu des permis d'urbanisme 15/PFD/564481 et 15/PFD/676320 relatifs à la construction de deux écoles, d'une salle de sports et de 3 logements en construction neuve ainsi que de 8 logements en rénovation » ;

PROJET

1. Considérant que le projet prévoit un balcon de 3 m de profondeur sur 6,13 m de large en surplomb de la toiture du rez-de-chaussée et fixée via des tirants au niveau de la façade du 2^{ème} étage ;
2. Considérant qu'une palissade de 1,90m de haut est prévue sur toute la profondeur du balcon (3m) afin d'éviter les vues sur la parcelle de droite (n°54) ;
3. Considérant que la création d'un balcon vise à améliorer le logement du 1^{er} étage en offrant un espace extérieur accessible depuis la cuisine et la chambre 2 ;
4. Considérant que le volume généré par le balcon et la palissade déroge à la réglementation puisqu'il va au-delà des limites de sa propre parcelle d'une part et dépasse en hauteur et profondeur les 2 constructions voisines ;
5. Considérant en effet, que ce balcon vient en surplomb d'une autre parcelle (209F) ; qu'il convient dès lors de bénéficier d'un acte notarié autorisant cette construction ;
6. Considérant que la création d'une palissade de gabarit non conforme et situé à 60 cm de la limite mitoyenne de droite n'est pas souhaitable ; qu'il convient de réduire la zone accessible du balcon afin de garantir l'intimité et toute vue intrusive sur la propriété voisine au n°54 et ce, sans devoir recourir à une construction supplémentaire;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑supprimer le pare-vue et réduire la zone accessible du balcon en installant un dispositif fixe (de type bac à plantes) de 2m. de long sur 1,30 m. de large,

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

RUE JULIUS HOSTE 4

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

Réf. / Ref.: 2024/125=162/004-006

Objet / Betreft: Rénovation de 8 immeubles d'habitation répartis sur 3 sites (réduction du nombre de logements de 52 à 29 afin de les agrandir et d'installer des techniques durables et d'isolation).

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

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

- 1) Hoewel het project erg aantrekkelijk is, lijkt het zich hoofdzakelijk te richten op grote gezinnen; Het is echter cruciaal dat ook alleenstaanden en kinderloze koppels toegang hebben tot sociale woningen;
 - 2) Het zou wenselijk zijn om de plannen aan te passen zodat er in elk gebouw woningen voor deze groepen worden opgenomen, met slechts één appartement gereserveerd voor grote gezinnen.
-
1. Overwegende dat de aanvraag de renovatie van 8 appartementsgebouwen, verdeeld over 3 sites beoogt, alsook de vermindering van het aantal woningen van 52 naar 29 om de woningen groter te kunnen maken en duurzame technieken en isolatie te installeren, in afwijking op art. 3 (minimumoppervlakenormen), Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.), art. 7 (erfgoedelementen aan de straatgevel), Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gem.S.V.) en art. 15 (deuren en vensters zichtbaar vanuit de openbare ruimte), 16 (erfgoedelementen aan de gevel, zichtbaar vanuit de openbare ruimte), 18 (zonne- en fotovoltaïsche panelen en collectoren op de dak) en 19 (aanleg van achteruitbouwstrook) van de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening over de Terdelt- en Choméwijk ;

PREAMBULE:

1. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2017 voor de renovatie van de daken van 9 appartementsgebouwen gelegen Raymond Foucartlaan 20-22, 24-26, 27-35, 37, 23-25 en Charles Vanderstappenstraat 2-4 en 25-27;
2. Overwegende dat de nieuwe uitsplitsing voorziet in:
 - 1) Godefroid Guffensstraat 15-17: van 6 naar 3 woningen,
 - 2) Godefroid Guffensstraat 19: van 6 naar 3 woningen,
 - 3) Julius Hostestraat 4: behoud van de 6 woningen,
 - 4) Julius Hostestraat 6: van 6 naar 3 woningen,
 - 5) Alexandre De Craenestraat 35: van 6 naar 3 woningen,
 - 6) Alexandre De Craenestraat 37: van 4 naar 2 woningen,
 - 7) Charles Vanderstappenstraat 40: van 6 naar 3 woningen,
 - 8) Raymond Foucartlaan 27 tot 35: van 12 naar 6 woningen;
1. Overwegende dat de gebouwen in de Terdelt- en Choméwijk liggen, een Tuinwijk met een Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening die de nadruk legt op het behoud van de oorspronkelijke esthetiek, die grotendeels bestaat uit woonhuizen en gebouwen in de Cottage en Art Deco-stijlen;

GODEFROID GUFFENSSTRAAT 15-17:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het bouwvolume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

BINNENINRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat hun indeling wordt aangepast;
2. Overwegende dat op het gelijkvloers een drieslaapkamerappartement wordt ingericht dat voldoet aan de woonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk een vierslaapkamerappartement herbergen dat beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een kruipkelder en een technisch lokaal in de kelderverdieping aanwezig zijn;
5. Overwegende dat er een fietsenberging met 6 plaatsen beschikbaar is op het gelijkvloers, wat onvoldoende is om aan de behoeften van het gebouw te voldoen;
6. Overwegende echter dat er 6 appartementen in de legale toestand waren zonder enige fietsenberging en bijgevolg dat de geplande toestand een verbetering is;
7. Overwegende bovendien dat het mogelijk om de inrichting te herzien om meer fietsen te kunnen stallen;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd aan de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV) Terdelt- en Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;

4. Overwegende dat dat aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn ;

GEVELS:

1. Overwegende dat in de dakkapel aan de noordoostgevel een warmtepomp wordt geplaatst en dat daarvoor de zijwanden van de dakkapel en de ramen zijn vervangen door een rooster, in afwijking met art. 7 van Titel I van de Gem.S.V en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk ;
2. Overwegende dat de oplossing om de warmtepomp in de dakkapel te plaatsen, het creëren van nieuwe volumes in het dak vermijdt en dat de impact ervan discreet is, zodat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
3. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
4. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
5. Overwegende dat er op alle bovenste gedeelten van het mansardedak fofovoltaïsche panelen worden geplaatst, behalve bovenaan aan de noordkant en dat ze ondanks de hoogte van de daken perfect zichtbaar blijven vanuit de openbare ruimte door de breedte ervan;
6. Overwegende dat ze aan de westgevel geen eenvoudige vierhoekige vorm vormen, in afwijking op art. 18 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
7. Overwegende dat de plaatsing van de zonnepanelen op de rechterkant van het westelijke dak van het gebouw gelegen Godefroid Guffensstraat 15- 17 om die reden moet worden herzien;
8. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken met uitlopende gemetselde rookkanalen, zoals ze oorspronkelijk waren;
9. Overwegende dat alle ramen in geel geschilderd hout worden uitgevoerd en dat ze de originele vormen en onderverdelingen overnemen;
10. Overwegende dat de gevelstenen worden teruggebracht in hun oorspronkelijke blote staat door de witte verf die er eerder op zat te verwijderen;
11. Overwegende dat de schouwankers met de beeltenis van de Schaarbeekse Haard worden gerestaureerd en toegevoegd aan de schoorstenen aan de zuid- en zuidwestgevel;

GODEFROID GUFFENSSTRAAT 19:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het bouwvolume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

BINNENRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat hun indeling wordt aangepast;
2. Overwegende dat er op het gelijkvloers een appartement met 3 slaapkamers wordt ingericht dat niet voldoet aan art. 3 van titel II van de Gew.S.V omdat een van de slaapkamers niet voldoet aan de minimale vloeroppervlakte (7,8m² in plaats van 9m²) ;
3. Overwegende evenwel dat de andere slaapkamers wel voldoen aan de minimale oppervlaktes en de leefruimte/keuken zeer ruim is en bijgevolg dat de afwijking aanvaardbaar is;
4. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk een vierslaapkamerappartement herbergen die ook elk afwijken op het art. 3 van Titel II van het Gew.S.V. omdat de twee slaapkamers in elk van de appartementen niet voldoen aan de minimale vloeroppervlaktes (8m² en 8,8m² in plaats van 9m²);
5. Overwegende evenwel dat de twee resterende slaapkamers echter ruim zijn, net als de leefruimte/keuken en dus dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
6. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een kruipkelder en een technisch lokaal in de kelderverdieping aanwezig zijn;
7. Overwegende dat er een fietsenberging met 5 klassieke fietsplaatsen en een bakfietsplaats beschikbaar is op het gelijkvloers, wat onvoldoende is om aan de behoeften van het gebouw te voldoen;
8. Overwegende dat er 6 appartementen in de legale toestand waren zonder enige fietsenberging en dus dat de geplande situatie een verbetering is;
9. Overwegende bovendien dat het mogelijk om de inrichting te herzien om meer fietsen te kunnen stallen;

GEVELS:

1. Overwegende dat in de dakkapel aan de achtergevel een warmtepomp wordt geplaatst en dat daarvoor de zijwanden van de dakkapel en de ramen worden vervangen door een rooster, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat de oplossing om de warmtepomp in de dakkapel te plaatsen, het creëren van nieuwe volumes in het dak vermijdt en dat de impact ervan discreet is, zodat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
3. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);

4. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
5. Overwegende dat er op de daken aan de voor- en achtergevel fotovoltaïsche panelen worden geplaatst die ondanks hun hoogte perfect zichtbaar blijven vanuit de openbare ruimte door de breedte ervan;
6. Overwegende dat ze geen eenvoudige vierhoekige vorm vormen, in afwijking op art. 18 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
7. Overwegende dat het daarom nodig is om de plaatsing van de zonnepanelen aan weerszijden van het dak van het gebouw Godefroid Guffensstraat 19 te herzien met het oog op de strikte naleving van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
8. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;
9. Overwegende dat er een vensteropening wordt verbreed aan de achtergevel; dat deze ingreep consistent is omdat het een bestaande vensteropening openmaakt die wordt afgestemd op de bestaande vensteropeningen op de eerste verdieping;
10. Overwegende dat alle ramen in groen geschilderd hout worden uitgevoerd en dat ze de originele vormen en onderverdelingen respecteren;
11. Overwegende dat de schouwankers met de beeltenis van de Schaarbeekse Haard worden gerestaureerd en toegevoegd aan de schoorstenen aan de zijgevel;

OMGEVING:

1. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;

JULIUS HOSTESTRAAT 4:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd zijn en dus dat het bouwvolume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

DAK:

1. Overwegende dat er een warmtepomp wordt geïnstalleerd op het achterste dakvlak en dat zij zichtbaar is vanaf de openbare ruimte aan de kant van de Alexandre De Craenestraat;
2. Overwegende dat dit volume dat zich rechts van een driehoekige dakkapel bevindt, nergens aan wordt bevestigd, waardoor het lijkt alsof een soort zwevend volume op het dak wordt gecreëerd;
3. Overwegende echter dat de plaatsing ervan tegen een bestaande schoorsteen overlast (trillingen) zou kunnen veroorzaken en bijgevolg dat de geplande inplanting van de warmtepomp de minst schadelijke oplossing is;
4. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
5. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;

BINNENRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en de indeling wordt aangepast;
2. Gezien het feit dat er op het gelijkvloers twee éénslaapkamerappartementen zijn die toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit en dat deze beantwoorden aan de woonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk twee appartementen met twee slaapkamers herbergen en dat ze beantwoorden aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers en technisch lokalen in de kelderverdieping aanwezig zijn;
5. Overwegende dat er geen fietsenberging wordt voorgesteld in de gemeenschappelijke ruimten, maar dat het aantal woningen niet is gewijzigd en dus dat de bestaande situatie een wettelijke toestand is;
6. Overwegende bovendien dat het aangrenzende gebouw gelegen Julius Hostestraat 6 een fietsenberging heeft met 30 plaatsen en 2 extra plaatsen voor bakfietsen, die gedeeld worden tussen de twee gebouwen;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat de toelichting vermeldt dat er hellingen kunnen worden gecreëerd om de toegang voor PBM's tot het gebouw mogelijk te maken, zonder dat dit op de plannen wordt weergegeven;

5. Overwegende dat er een trede is geplaatst voor de voordeur, wat indruist tegen de wens om PBM-appartementen te creëren op het gelijkvloers en dat het daarom noodzakelijk is om een PBM-toegangshelling voor te stellen voor het gebouw gelegen Julius Hostestraat 4;
6. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;

GEVELS:

1. Overwegende dat de houten borstwering op het balkon van de 1^{ste} verdieping wordt vervangen door een metalen model dat niet de oorspronkelijke vormen of materialen overneemt, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V. en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat, volgens de beschrijvende nota, de aanwezige borstwering niet origineel is, in die zin dat de originele tekening een andere borstwering laat zien;
3. Overwegende dat de aanvrager in zitting van de Overlegcommissie heeft aangetoond dat de oorspronkelijke balustrade in beton en niet in hout was uitgevoerd en dat het aantal tussenschotten en de staanders van de bestaande balustrade vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke borstwering, met uitzondering van het materiaal en de invulling;
4. Overwegende dat de nieuwe borstwering wordt gemaakt van metaal en dat zij een slanker, eigentijdser ontwerp heeft, terwijl de bestaande borstwering meer in lijn is met de cottage-esthetiek van het gebouw dat zich verhoudt tot de overhangende kroonlijst door zijn kleur en materialen en dat de bestaande borstwering een van de laatste houten borstwingen in de wijk is, wat hem waardevol maakt;
5. Overwegende bijgevolg dat de voorgestelde metalen borstwering niet coherent en wenselijk is; dat het aangewezen is om ofwel de bestaande borstwering te behouden en te herstellen, ofwel een nieuw voorstel in te dienen voor een balustrade in hout of beton die verwijst naar het oorspronkelijke model;
6. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;
7. Overwegende dat alle ramen in groen geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indelingen respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en sommige dubbele vleugels zijn omgezet in enkele vleugels;
8. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van Titel I van de Gem.S.V. en de art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
9. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de rechtstoestand moet worden gerespecteerd;
10. Overwegende dat fotovoltaïsche panelen aan de achterkant worden geplaatst, wat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte aan de kant van de Alexandre De Craenestraat, maar dat de compositie beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
11. Overwegende dat het voorste deel van het dak intact wordt gelaten;
12. Overwegende dat de schouwankers met de beeltenis van de Schaarbeekse Haard worden gerestaureerd en toegevoegd aan de schoorstenen aan de zijgevel;

JULIUS HOSTESTRAAT 6:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het bouwvolume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

BINNENRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat de indeling ervan wordt aangepast;
2. Overwegende dat het gelijkvloers een appartement met één slaapkamer herbergt dat voldoet aan de woonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk een appartement met vier slaapkamers herbergen, die voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een afvallokaal, kruipkelders en technisch lokalen in de kelderverdieping aanwezig zijn;
5. Overwegende dat op het gelijkvloers van het gebouw een fietsenberging met 30 plaatsen en 2 extra plaatsen voor bakfietsen wordt voorzien die gedeeld wordt met het aangrenzende gebouw J. Hostestraat 4;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt- en Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat, hoewel de binnenfietsenberging klein is, de plaatsing van een buitenfietsruimte niet gerechtvaardigd is, aangezien de fietsen in het volle zicht van iedereen staan en aan weer en wind blootgesteld staan en dat het daarom aangewezen is om geen buitenfietsruimte te plaatsen;

5. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;

GEVELS:

1. Overwegende dat in de dakkapel aan de achtergevel een warmtepomp wordt geplaatst en dat daarvoor de zijwanden van de dakkapel en de ramen worden vervangen door een rooster, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat de oplossing om de warmtepomp in de dakkapel te plaatsen, het creëren van nieuwe volumes in het dak vermijdt en dat de impact ervan discreet is, zodat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
3. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
4. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
5. Overwegende dat alle ramen in groen geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indeling respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en sommige dubbele vleugels zijn omgezet in enkele vleugels;
6. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van titel I van de Gem.S.V. en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
7. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de wettelijke toestand moet worden gerespecteerd;
8. Overwegende dat er fotovoltaïsche panelen worden geïnstalleerd op de daken van de zij- en achtergevels en dat deze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
9. Overwegende dat ze geen eenvoudige vierhoekige vorm vormen, in afwijking op art. 18 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
10. Overwegende dat het daarom nodig is om de plaatsing van de zonnepanelen aan weerszijden van het dak van het huis aan de Julius Hostestraat 6 te herzien met het oog op de strikte naleving van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
11. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;

ALEXANDRE DE CRAENESTRAAT 35:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het bouwvolume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

BINNENRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat de indeling ervan wordt aangepast;
2. Overwegende dat op het gelijkvloers een appartement met 2 slaapkamers wordt ingericht dat afwijkt van art. 3 van Titel II van de Gew.S.V. omdat de grootste slaapkamer niet beantwoordt aan de vereiste minimumoppervlakte (13m² in plaats van 14m²);
3. Overwegende echter dat de afwijking minimaal is en dat de rest van de woning voldoet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende ook dat het project de bezettingsgraad van het vermindert en dus dat deze afwijking gerechtvaardigd is;
5. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk een vierslaapkamerappartement herbergen dat beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
6. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een kruipkelder en een technisch lokaal in de kelderverdieping aanwezig zijn;
7. Overwegende dat er een fietsenberging met 23 plaatsen beschikbaar is op het gelijkvloers; dat deze gedeeld wordt met de bewoners van het aangrenzende gebouw (A. De Craenestraat 37) en dat zij voldoende genereus is om deze functie in te vullen;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt- en Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn ;

GEVELS:

1. Overwegende dat in de dakkapel aan de achtergevel een warmtepomp wordt geplaatst en dat daarvoor de zijwanden van de dakkapel en de ramen worden vervangen door een rooster, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat de oplossing om de warmtepomp in de dakkapel te plaatsen, het creëren van nieuwe volumes in het dak vermijdt en dat de impact ervan discreet is, zodat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
3. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
4. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
5. Overwegende dat alle ramen in blauw geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indeling respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en sommige dubbele vleugels zijn omgezet in enkele vleugels;
6. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van titel I van de Gem.S.V. en de art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
7. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de wettelijke toestand moet worden gerespecteerd;
8. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;

ALEXANDRE DE CRAENESTRAAT 37:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het volume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

BINNENINRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat de indeling ervan wordt aangepast;
2. Overwegende dat het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping elk een 4-slaapkamerappartement herbergen die elk beantwoorden aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een kruipkelder en een technisch lokaal in de kelderverdieping aanwezig zijn;
4. Overwegende dat het gebouw geen fietsenberging heeft, maar dat de fietsenberging in het aangrenzende gebouw (A. De Craenestraat 35), die 23 plaatsen telt, ook beschikbaar is voor de bewoners van dit gebouw en dat deze voldoende generieus is om deze functie in te vullen;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;

GEVELS:

1. Overwegende dat in de dakkapel aan de achtergevel een warmtepomp wordt geplaatst en dat daarvoor de zijwanden van de dakkapel en de ramen worden vervangen door een rooster, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V en art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat de oplossing om de warmtepomp in de dakkapel te plaatsen, het creëren van nieuwe volumes in het dak vermijdt en dat de impact ervan discreet is, zodat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
3. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installatie zou kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installatie een geklasseerde installatie is waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
4. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
5. Overwegende dat alle ramen in blauw geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indelingen respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en sommige dubbele vleugels zijn omgezet in enkele vleugels;
6. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van titel I van de Gem.S.V. en de art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
7. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de wettelijke toestand moet worden gerespecteerd;

8. Overwegende dat er fotovoltaïsche panelen zijn geplaatst aan de drie zijden van het dak en dat deze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, maar dat de compositie voldoet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
9. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;
10. Overwegende dat de schouwankers met de beeltenis van de Schaarbeekse Haard worden gerestaureerd en toegevoegd aan de schoorstenen aan de zijgevel;

RAYMOND FOUCARTLAAN 27 - 35:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het volume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;
2. Overwegende evenwel dat de veranda's die zonder vergunning aan de achtergevel waren geplaatst, worden afgebroken;

DAK:

1. Overwegende dat er twee warmtepompen worden geïnstalleerd op het achterste dakvlak en dat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
2. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installaties zouden kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installaties geklasseerde installaties zijn waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
3. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;

BINNENINRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat de indeling ervan wordt aangepast;
2. Overwegende dat het gelijkvloers bestaat uit twee appartementen met elk 4 slaapkamers, die afwijken op art. 3 van Titel II van het Gew.S.V., in die zin dat een van de slaapkamers niet voldoet aan de vereiste minimale vloeroppervlakte (8,9m² in plaats van 9m²);
3. Overwegende echter dat de afwijking minimaal is; dat het project de bezettingsgraad van het gebouw vermindert en dus dat de afwijking gerechtvaardigd is;
4. Overwegende dat de gaanderijen, die tot nu toe elk twee appartementen bedienen, nog steeds toegang geven tot de appartementen op de bovenste verdiepingen, maar dat ze zijn omgebouwd tot privéterrassen, wat een verbetering betekent voor de privacy van de appartementen;
5. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk 2 appartementen met vijf slaapkamers herbergen die afwijken op art. 3 van Titel II van de Gew.S.V., aangezien een van de slaapkamers niet voldoet aan de vereiste minimale vloeroppervlakte (8,9m² in plaats van 9m²);
6. Overwegende dat de afwijking minimaal is en dat voor de rest de appartementen beantwoorden aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
7. Overwegende dat het project het aantal woningen vermindert en bijgevolg dat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;
8. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers, een afvallokaal en technisch lokalen in de kelderverdieping aanwezig zijn;
9. Overwegende dat het gebouw beschikt over een fietsenberging met 20 plaatsen, wat onvoldoende is om aan de behoeften van het gebouw te voldoen;
10. Overwegende dat er 12 appartementen in de legale toestand waren zonder enige fietsenberging en dat de geplande situatie dus een gevoelige verbetering is;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;

GEVELS:

1. Overwegende dat de oorspronkelijke betonnen borstweringen worden verwijderd en vervangen door metalen borstweringen die de esthetiek ervan drastisch veranderen, in afwijking op art. 7 van Titel I van de Gem.S.V. en art. 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende dat de beschrijvende nota de vervallen staat van de borstweringen vermeldt, evenals het feit dat hun hoogte te laag is, waardoor het onmogelijk is om de veiligheid van de gebruikers te garanderen;
3. Overwegende dat een dergelijke melding niet volstaat om te besluiten dat de bestaande borstweringen niet meer kunnen worden hersteld;

4. Overwegende dat de originele borstweringen weliswaar zijn beschadigd, maar dat zij in hoge mate bijdragen tot de eclectische cottage-esthetiek van de gevel en getuigen van de vindrijkheid van de bouwers uit de jaren 1920 in hun gebruik van beton;
5. Overwegende bovendien dat zij zich bevinden op een woongebouw en dat hun aanwezigheid uniek in de hele Terdelt-Choméwijk is;
6. Overwegende dat deze elementen te waardevol zijn om te worden verwijderd en dat zij daarom moeten worden behouden en gerestaureerd, wat op geen enkele manier verhindert dat er discrete steunbalken worden toegevoegd om ze aan de veiligheidsnormen aan te passen;
7. Overwegende dat indien mocht blijken dat hun restauratie onmogelijk zou zijn, er een voorstel moet worden ingediend voor nieuwe borstweringen in beton op basis van het oorspronkelijke model;
8. Overwegende dat alle ramen in blauw geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indeling respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en de hoogte van sommige dwarsbalken is aangepast;
9. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van titel I van de Gem.S.V. en de art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
10. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de wettelijke toestand moet worden gerespecteerd;
11. Overwegende dat er fotovoltaïsche panelen worden geïnstalleerd op de achterste dakhelling en dat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;

CHARLES VANDERSTAPPENSTRAAT 40:

VOLUME:

1. Overwegende dat de muren en het dak van binnenuit worden geïsoleerd en dus dat het volume niet in de hoogte of zijdelings wordt veranderd;

DAK:

1. Overwegende dat er twee warmtepompen zijn geïnstalleerd op het achterste dakvlak en dat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
2. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestische studie bij de aanvraag wordt verstrekt waardoor het onmogelijk is om een correcte inschatting te hebben van de impact die deze installaties zouden kunnen hebben op de bewoners van het gebouw of de buurt of om te bepalen of deze installaties geklasseerde installaties zijn waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd (rubriek 132);
3. Overwegende daarom dat het is noodzakelijk om een technische fiche en een akoestische studie voor de warmtepomp aan te leveren en de eventuele aanbevelingen op te volgen;
4. Overwegende dat er geen technische fiche of akoestisch onderzoek wordt verstrekt, is het echter

BINNENRICHTING:

1. Overwegende dat de meeste woningen worden gerenoveerd en dat hun indeling wordt aangepast;
2. Overwegende dat op het gelijkvloers een 3-slaapkamerappartement wordt ingericht, die voldoet aan de geldende woonbaarheidsnormen van de stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk een 4-slaapkamerappartement herbergen die voldoen aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende dat de zolderruimte wordt verbouwd tot zolder en dat er voldoende kelders, tellers en technisch lokalen in de kelderverdieping aanwezig zijn;
5. Overwegende dat er een fietsenberging met 6 plaatsen beschikbaar is op het gelijkvloers, wat onvoldoende is om aan de behoeften van het gebouw te voldoen;
6. Overwegende dat er 6 appartementen in de legale toestand waren zonder enige fietsenberging en dat de geplande toestand dus een gevoelige verbetering inhoudt;

OMGEVING:

1. Overwegende dat er een buitenfietsruimte wordt toegevoegd in de tuin aan de kant van de Guffensstraat en dat daarvoor een oppervlakte van ongeveer 5m² wordt verhard, in afwijking op art. 19 van de Gezonde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Terdelt-Choméwijk;
2. Overwegende echter dat deze ruimte klein en onoverdekt is waardoor de visuele impact ervan minimaal is; dat de aanleg ervan in grind gebeurt waardoor deze ingreep geen invloed op de waterdoorlaatbaarheid van het perceel heeft;
3. Overwegende ook dat alzo meer fietsparkeerplaatsen aan de bewoners en de bezoekers kunnen worden aangeboden wat de levenskwaliteit van de buurt zal verbeteren;
4. Overwegende dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn ;

GEVELS:

1. Overwegende dat alle ramen in bruin geschilderd hout worden uitgevoerd, maar dat ze niet volledig de originele vormen en indeling respecteren, in het bijzonder omdat alle houten onderverdelingen zijn verwijderd en sommige dubbele vleugels zijn omgezet in enkele vleugels;
2. Overwegende dat dit afwijkt van art. 7 van titel I van de Gem.S.V. en de art. 15 en 16 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;

3. Overwegende dat er geen rechtvaardiging is voor deze keuze en dat het ontwerp van de ramen van de rechtstoestand moet worden gerespecteerd;
4. Overwegende dat er fotovoltaïsche panelen worden geïnstalleerd op de daken van de voor- en zijgevels en dat deze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
5. Overwegende dat ze geen eenvoudige vierhoekige vorm vormen, in afwijking op art. 18 van de GGSV Terdelt-Choméwijk;
6. Overwegende evenwel dat de impact minimaal is; dat de vorm van de constructies geen bijzondere esthetische problemen oplevert en dat afwijking derhalve gerechtvaardigd is;
7. Overwegende dat de schoorstenen worden heropgetrokken zoals ze oorspronkelijk waren;

TUINEN:

1. Overwegende dat er wijzigingen worden aangebracht aan de achteruitbouwstroken en aan de binnenterreinen van het huizenblok, in het bijzonder door het samenvoegen van de tuingebieden;
2. Overwegende dat er paden worden aangelegd zodat het huizenblok via de tuinen kan worden doorkruist;
3. Overwegende dat in het blok Guffens - Hoste - De Craene de tuinen worden gedeeld en semi-openbaar worden, waardoor de buurt een ontmoetingsplaats krijgt en alle bewoners kunnen genieten van een buitenruimte van hoge kwaliteit;
4. Overwegende dat van de in totaal 32 bomen er 7 gekapt worden zonder dat dit echt gerechtvaardigd is;
5. Overwegende dat het kappen van bomen onderworpen is aan een specifieke procedure, waarbij documenten moeten worden overgemaakt die deze handeling rechtvaardigen, en dat er bijgevolg geen bomen mogen worden gekapt via deze vergunningsaanvraag;
6. Overwegende dat sommige hagen die slecht onderhouden of verdwenen zijn, opnieuw worden aangeplant en gesnoeid om ze een coherent algemeen karakter te geven;
7. Overwegende dat er bomen van verschillende soorten worden heraanplant in verschillende tuinen om de "tuinwijk"-status van het project te beklemtonen; Gezien het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad en gezien de nabijheid van een ecologische verbindingzone zoals gedefinieerd in het gewestelijk natuurplan;
8. Overwegende dat de keuze van de soorten belangrijk is en dat de landschappelijke inplanting bijgevolg geïnspireerd moet zijn op de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van lokale en niet-invasieve soorten;
9. Overwegende dat het wenselijk is dat de landschappelijke inrichtingen gunstig zijn voor de ontvangst en de ontwikkeling van de fauna (gevarieerde vegetatie, honingdragende en vruchtdragende soorten, enz.);
10. Overwegende bovendien dat voorzieningen voor de opvang van kleine fauna (nestkastjes, insectenhôtels, enz.) een ideale aanvulling zouden vormen op deze voorzieningen;
11. Overwegende dat volgens de verklarende nota, het regenwater gedeeltelijk naar de tuinen wordt afgevoerd en bassins voedt, maar dat de aanvraag geen informatie bevat over het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) en dat een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater noodzakelijk zijn;
12. Gezien het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad en de nabijheid van een ecologische verbindingzone zoals gedefinieerd in het Gewestelijk Natuurplan; dat een verbindingzone door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten, met name tussen centrale zones, bevordert of kan bevorderen;
13. Overwegende het belang van de keuze van de soorten en dat bijgevolg de landschappelijke inplanting geïnspireerd moet zijn op de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van lokale en niet-invasieve soorten;
14. Overwegende dat het wenselijk is dat de landschappelijke inrichtingen gunstig zijn voor de opvang en de ontwikkeling van wilde dieren (gevarieerde vegetatie, honingdragende en vruchtdragende soorten, enz.) en kunne profiteren van gedifferentieerd beheer in bepaalde gebieden;
15. Overwegende bovendien dat voorzieningen voor de opvang van kleine fauna (nestkastjes, insectenhôtels, enz.) een ideale aanvulling zouden vormen op deze voorzieningen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑de technische fiches van de warmtepompen aanleveren, alsook een akoestisch studie van al deze technische installaties teneinde de naleving van de geluidsnormen in het woongebied met residentieel karakter te waarborgen en de eventuele aanbevelingen opvolgen,

☑de plaatsing van de zonnepanelen aan weerszijden van het dak van de gebouwen Godefroid Guffensstraat 15, 17 en 19 en Julius Hostestraat 6 herzien met het oog op de strikte naleving van de GGSV Terdelt-Choméwijk,

☑een PBM-toegangshelling voorstellen voor het gebouw gelegen Julius Hostestraat 4,

☑voor het gebouw gelegen aan de Julius Hostestraat 4, ofwel de bestaande borstwering bewaren en herstellen, ofwel een nieuw voorstel indienen voor een borstwering in hout of beton die verwijst naar het oorspronkelijke model,

☑voor het gebouw gelegen R. Foucartlaan 27-35, de bestaande betonnen borstweringen bewaren en restaureren om ervoor te zorgen dat ze voor het nageslacht behouden blijven en indien een restauratie van hoge kwaliteit niet mogelijk blijkt te zijn, een voorstel indienen voor nieuwe betonnen borstweringen naar het oorspronkelijke model;

☑respecteren van het ontwerp van de ramen in de rechtstoestand voor de gebouwen gelegen Julius

Hostestraat 4 en 6, Alexandre De Craenestraat 35 en 37 en Raymond Foucartlaan 27 – 35 ;

aanvullen van de aanvraag met betrekking tot het regenwaterbeheer op de site (plannen, bijlage 1, berekeningsnota's, ...) teneinde de infiltratie en de evapotranspiratie ervan te optimaliseren via inrichtingen in openlucht (regentuinen, infiltratiepoelen, ...) en bezorgen van een beheersschema van het regenwater, alsook een dimensioneringsnota van de bouwwerken tot hergebruik (regenwaterputten) en infiltratie (wadis) van het regenwater.

BOULEVARD LAMBERMONT 136

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

Réf. / Ref.: 2024/93=164/136

Objet / Betreft: Adapter et modifier une installation de mobilophonie sur le toit d'un immeuble comprenant le placement d'un cache" fausse cheminée" visible depuis l'espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 > 06/06/2024

Réactions / Reacties: 38

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

Procédure

- 1) Une antenne a été installée récemment sur le bâtiment situé Boulevard Lambermont 136 à 1030 Schaerbeek sans attendre l'obtention du permis nécessaire, bien qu'un dossier ait été soumis à la Commune ;
- 2) Les images de l'antenne présentées dans la demande de permis diffèrent considérablement du résultat final ;
- 3) L'installation a été effectuée sans permis d'urbanisme, constituant une infraction documentée par un PV et menant à l'enquête publique actuelle ;
- 4) Le délai imposé pour formuler des commentaires sur ce projet est extrêmement court ;
- 5) Les affiches d'enquête publique ne sont pas particulièrement visibles car elles sont apposées directement sur le bâtiment, et non sur la rue ;
- 6) Il est demandé de prendre les mesures nécessaires pour faire respecter la législation urbanistique et de considérer la délocalisation de cette antenne ;

Impact visuel et esthétique

- 1) La présence de cette antenne et du bloc métallique qui l'entoure génère une pollution visuelle considérable, altérant gravement le paysage environnant et diminue la valeur des propriétés voisines ;

Inquiétudes sanitaires

- 1) De nombreux habitants du quartier sont inquiets des éventuelles conséquences sanitaires et environnementales de cette installation ;
- 2) Plusieurs études scientifiques ont mis en évidence les risques potentiels pour la santé humaine liés à l'exposition aux ondes électromagnétiques émises par ce type d'équipement ;
- 3) Il est essentiel de rassurer les résidents avec des preuves concrètes excluant tout risque lié à l'exposition directe à ces ondes, surtout avec la présence de plusieurs enfants dans l'immeuble, ainsi qu'une crèche (Passitos) et un hôpital à proximité ;
- 4) La présence non autorisée de l'antenne et l'absence de concertation avec le voisinage suscitent des inquiétudes concernant les impacts sur la santé et la qualité de vie ;

Exigences et requêtes

- 1) Les résultats des enquêtes visant à déterminer les circonstances particulières à prendre en compte, comme le nombre et la puissance des antennes implantées aux alentours, ou la présence de personnes particulièrement sensibles aux ondes électromagnétiques, doivent être partagés ;
- 2) L'opérateur doit fournir des éléments concrets démontrant, sur la base d'une analyse circonstanciée, que les risques pour la santé et la valeur des biens peuvent être éliminés ;
- 3) Si l'autorité conclut que l'opérateur respecte bien les règles imposées en termes de précautions sur la santé et la valeur des biens voisins, il serait utile d'imposer un changement esthétique pour une meilleure cohérence avec le style des immeubles ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements, adapter et modifier une installation de mobilophonie sur le toit d'un immeuble comprenant le placement d'un cache" fausse cheminée" visible depuis l'espace public en dérogation à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture - éléments techniques) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 14 juin 1910 visant à « construire 3 maisons boulevard Lambermont » ;

2. Vu l'autorisation de bâtir du 9 juin 1911 visant à « construire une cave dans la propriété sise bd Lambermont 136 » ;
3. Vu l'arrêté d'autorisation du 15 juillet 1948 visant à « construire un immeuble de 7 étages bd Lambermont 136 » ;
4. Vu la servitude d'alignement et de non aedificandi du 5 juillet 1952 (Description : construction de la façade à rue à une distance de minimum 8m en arrière) ;
5. Vu l'arrêté d'autorisation du 13 septembre 1952 visant à « construire un immeuble boulevard Lambermont » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 décembre 1952 visant à « construire un immeuble de rapport de 7 étages bd Lambermont 136 » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 décembre 1953 visant à « construire une cabine de transformation électrique dans la zone de recul, 136 boulevard Lambermont » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 23 novembre 1998 visant à « implanter une station relais pour G.S.M » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 2016 visant à « au second étage d'un bâtiment comprenant six logements : fermer un balcon en façade arrière pour agrandir la surface de la cuisine » ;
10. Vu la situation licite du bâtiment :

Bâtiment à front de voirie :

- 1) Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves, garage, ...),
- 2) Rez-de-chaussée : un logement,
- 3) Étages 1 à 5 : un logement par étage,
- 4) Etage 6 : 1 logement,

Arrière bâtiment :

- 1) boxes de garages,

Soit un total de 7 logements ;

1. Vu le procès-verbal du 10 avril 2024 portant sur l'infraction urbanistique suivante :
 - 1) le placement d'une nouvelle cheminée ronde d'un diamètre de 1.65m et d'une hauteur de 3.95m sans permis d'urbanisme préalable ;
 1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
 2. Considérant que les questions environnementales liées à ce genre d'installation ressortent de la police de l'environnement et constituent une installation classée de classe 1D ; que les informations techniques sur ces antennes sont mises à disposition du public sur le site de Bruxelles Environnement et qu'une possibilité de contrôle gratuit du niveau d'exposition est offerte via ce même site web ; que l'installation dispose d'un permis d'environnement valide jusqu'en 2029 ;

PROJET :

1. Considérant que le nouveau cache placé autour des antennes situées au bord de la toiture plate de l'immeuble afin d'en diminuer l'impact est trop imposant (1,65cm de diamètre pour 3,65m de hauteur) et nuit aux perspectives visuelles depuis le boulevard ;
2. Considérant que la forme arrondie en remplacement du cache précédent de forme rectangulaire ne s'intègre pas au cadre bâti avoisinant ;
3. Considérant en effet que la situation précédente avait pour avantage de s'apparenter aux cheminées des immeubles voisins et donc de mieux s'intégrer au contexte bâti ;
4. Considérant qu'il y a lieu de soit revenir à la situation du permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 1998 ou de dé placer les antennes en retrait tout en prévoyant un cache antenne mieux intégré ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JAN BLOCKX 22

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

Réf. / Ref.: 2024/33=148/024

Objet / Betreft: Régulariser le permis 15/PFD/612019 (délivré le 03/01/2019) suite à un PV d'infraction (ref. INF/1899962) en ce qui concerne l'ascenseur, la zone végétalisée et les éléments techniques en toiture et intérieur d'ilot.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 20

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 :

Nuisances sonores et absence de permis d'environnement :

- 1) Les installations de ventilation industrielle génèrent un bruit constant et insupportable, atteignant jusqu'à 50 décibels ;
- 2) Les résidents subissent déjà d'autres sources de bruit, et le niveau sonore dépasse largement les normes acceptables, affectant leur bien-être au quotidien ;
- 3) Une plainte auprès de Bruxelles Environnement a confirmé ces nuisances sonores ;
- 4) Ces installations semblent non autorisées et n'ont pas de permis d'environnement, comme confirmé par un agent de l'IBGE ;
- 5) Les résidents soulignent l'importance du calme pour une vie urbaine supportable ;
- 6) Des réclamations ont été faites concernant les dérogations aux règlements urbanistiques, notamment l'article 6 du RRU et l'impact visuel des installations est critiqué ;
- 7) L'installation d'une pompe à chaleur sans permis sur le toit du bâtiment est également soulignée ;
- 8) Une cour intérieure pour les enfants du centre du Samusocial occasionne des bruits incessants ;
- 9) L'aspect minimal de la toiture végétale est critiqué ;

Impact sur la qualité de vie et nécessité d'action des autorités :

- 10) Les autorités compétentes doivent intervenir pour préserver la qualité de vie dans le quartier ;
- 11) Les installations ont été temporairement arrêtées à la suite des plaintes, mais les résidents craignent leur redémarrage sans mesures d'atténuation appropriées ;

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

Nuisances sonores et absence de permis d'environnement :

- 1) Les installations de ventilation industrielle génèrent un bruit constant et insupportable, atteignant jusqu'à 50 décibels ;
- 2) Les résidents subissent déjà d'autres sources de bruit, et le niveau sonore dépasse largement les normes acceptables, affectant leur bien-être au quotidien ;
- 3) Une plainte auprès de Bruxelles Environnement a confirmé ces nuisances sonores ;
- 4) Ces installations semblent non autorisées et n'ont pas de permis d'environnement, comme confirmé par un agent de l'IBGE ;
- 5) Les résidents soulignent l'importance du calme pour une vie urbaine supportable ;
- 6) Des réclamations ont été faites concernant les dérogations aux règlements urbanistiques, notamment l'article 6 du RRU et l'impact visuel des installations est critiqué ;
- 7) L'installation d'une pompe à chaleur sans permis sur le toit du bâtiment est également soulignée ;
- 8) Une cour intérieure pour les enfants du centre du Samusocial occasionne des bruits incessants ;
- 9) L'aspect minimal de la toiture végétale est critiqué ;

Impact sur la qualité de vie et nécessité d'action des autorités :

- 1) Les autorités compétentes doivent intervenir pour préserver la qualité de vie dans le quartier ;
- 2) Les installations ont été temporairement arrêtées à la suite des plaintes, mais les résidents craignent leur redémarrage sans mesures d'atténuation appropriées ;

AVIS / ADVIES : Défavorable à la majorité

voir avis cc