

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT  
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie  
Réunion du jeudi 21 décembre 2023 / Zitting van donderdag 21 december 2023

**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

<b>CHAUSSÉE DE HELMET 219</b> .....	2
<b>RUE VONDEL 94</b> .....	3
<b>RUE FRANÇOIS BOSSAERTS 99</b> .....	5
<b>AVENUE HUART HAMOIR 154</b> .....	6
<b>RUE HERMAN 33</b> .....	7
<b>AVENUE CHARLES GILISQUET 92</b> .....	8
<b>RUE VICTOR LEFÈVRE 33</b> .....	8
<b>SQUARE EUGÈNE PLASKY 88</b> .....	10
<b>CHAUSSÉE DE HELMET 190</b> .....	11
<b>RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 111</b> .....	13
<b>AVENUE DES CERISIERS 8</b> .....	15
<b>AVENUE SLEECKX 95</b> .....	17
<b>RUE VAN HAMMÉE 66</b> .....	20
<b>RUE COLONEL BOURG 103</b> .....	22

---

## CHAUSSÉE DE HELMET 219

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

Réf. / Ref.: 2023/191=132/219

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport (un commerce et un logement), changer l'utilisation du commerce (agence bancaire) en snack et construire une cheminée en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport,
  - 1) changer l'utilisation du commerce (agence bancaire) en restaurant au rez-de-chaussée et au sous-sol, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
  - 2) construire une cheminée pour l'évacuation des fumées de cuisson en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

Historique :

1. Vu le permis d'urbanisme du 25 novembre 2003 visant à « maintenir des boxes de garage existants à une profondeur de +/- 44,50m ; construire une dépendance (longueur : 9,35m, profondeur : 7,36m) au rez-de-chaussée (extension de la berge). La surface de la berge sera de 360 m<sup>2</sup> ; modifier la façade avant et installer 3 enseignes [Modification du permis du 27/02/2001] » ;
2. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 14 mars 2014, octroyé pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un parking à l'air libre et des installations de climatisation » ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 octobre 2023 (réf. T.1983.1235/10) sur la présente demande ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de rapport comprenant un commerce (agence bancaire) au rez-de-chaussée avant et un parking à l'arrière, un logement duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et des locaux accessoires au sous-sol ;

Changement d'utilisation :

1. Considérant que la superficie du commerce au rez-de-chaussée est de 225 m<sup>2</sup> ;
2. Considérant que la nouvelle utilisation des lieux en un commerce avec consommation sur place est autorisable car le bien se situe en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que cette zone est spécifiquement prévue pour accueillir tous types de commerces ;

Volumes :

1. Considérant que la cheminée d'évacuation (hotte industrielle) des fumées de cuisson construite en toiture arrière déroge aux art. 4 et 6 du RRU en ce qu'elle s'inscrit en dehors des gabarits constructibles ; que, toutefois, la construction ne porte pas atteinte aux immeubles avoisinants et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Espaces communs :

1. Considérant que l'accès aux compteurs pour les habitant.e.s de l'immeuble se fait via les espaces du commerce au sous-sol, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'accès doit être distinct ; que, dès lors, il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que l'architecte a précisé en séance de la commission de concertation que le logement dispose d'un local compteur distinct et qu'il y a lieu de le préciser sur les plans ;

Zone de cours et de jardins :

1. Considérant que les plans indiquent que la zone de cours et jardins arrière est perméable alors que le reportage photographique fourni tend à indiquer le contraire mais que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que cette zone est bien en pleine terre ;
2. Considérant qu'il y a lieu de rendre cette zone inaccessible pour la clientèle du commerce ;

Façade avant :

1. Considérant que la façade avant reste inchangée ;

Enseignes :

1. Considérant que les enseignes proposées en façade avant sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur et que, dès lors, leur placement est dispensé de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du

chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dit Arrêté de « minime importance » ;

Environnement :

1. Considérant que le permis d'environnement en cours visant à exploiter un parking à l'air libre et des installations de climatisation est valide jusqu'en 2029 ;
2. Considérant qu'une citerne à mazout est apparente sur les plans de la situation de droit au sous-sol en partie avant ; que, toutefois, celle-ci ne figure pas sur les plans de la situation projetée ;
3. Considérant que cette citerne a été mise hors d'usage en 2003 et que les attestations ont été remises au service à ce moment-là ;
4. Considérant que l'unité de climatisation placée dans la zone de cours et jardins n'apparaît pas sur les plans de la situation projetée mais qu'en séance de la commission de concertation, il a été précisé qu'elle sera supprimée et qu'il conviendra dès lors de modifier le permis d'environnement délivré en 2014 ;
5. Considérant également que le titulaire du permis d'environnement susvisé, pour l'exploitation d'un parking automobile de 10 emplacements à l'arrière du bâtiment, est toujours l'ancien propriétaire des lieux (l'agence bancaire KBC) ; qu'il est souhaitable de préciser le nouveau titulaire des emplacements de parking ;
6. Considérant que l'exploitation de ces places n'est pas mentionnée dans l'annexe 1 pour la demande en cours ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•indiquer le local compteurs sur les plans ;•rendre la zone de cour et de jardin inaccessible au public.**

---

## RUE VONDEL 94

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

Réf. / Ref.: 2023/259=285/094

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'extension d'un logement dans les combles, l'aménagement d'une terrasse arrière au 2ème étage ainsi que les modifications de la façade avant, démolir et reconstruire une lucarne en façade arrière, isoler la toiture et la façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) aucun immeuble ne possède une terrasse en intérieur d'îlot, excepté à l'adresse du 94 Vondel qui est en infraction ; les voisins y voient un risque pour la tranquillité générale ;
- 2) en cas de régularisation, un nouveau garde-corps est exigé pour éviter une extension vers la plateforme du 96, et il est demandé de retirer l'escalier donnant sur la plateforme et les garde-corps actuels ;
- 3) une proposition de toiture végétale est soulevée pour prévenir toute extension de la terrasse sur la plateforme et améliorer la qualité de vie urbaine ;
- 4) soulignant l'aménagement récent de la plateforme en contrebas (appartement au 1<sup>er</sup> étage du numéro 94), bien que hors du champ de la demande actuelle, les mêmes points s'appliquent. La plateforme, offrant une vue directe chez les voisins, nécessite une attention particulière malgré l'absence de demande formelle ;

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

3) mettre en conformité :

- 4) l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles,
- 5) l'aménagement d'une terrasse arrière au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 9 (toiture plate) et 29 (murs mitoyens) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- 6) des modifications en façade avant (pose de briques de verre au demi sous-sol, suppression des ferronneries au rez-de-chaussée et remplacement de la porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de la façade) ;
- 7) démolir une lucarne et modifier le volume de la toiture en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 8) démolir des lucarnes (illicites) en façade avant,
- 9) isoler la toiture et la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 10) réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies),

11) modifier la façade avant (remplacement des châssis) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 25 mars 1887 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 17 septembre 1895 visant à « construire une laverie dans les jardins » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 5 juin 1908 visant à « construire des annexes » ;
4. Vu que cette maison datant de 1887, de style éclectique d'inspiration gothique, de [composition symétrique](https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/22925) et signée par l'architecte J.Ramaekers, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale (<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/22925>) ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 octobre 2023 (réf. T.2023.0858/1) sur la présente demande ;
6. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec des locaux accessoires au sous-sol et dans les combles ;

Habitabilité :

1. Considérant que l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles permet la création d'un logement 2 chambres de 80m<sup>2</sup> et l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement existant ;
2. Considérant que les espaces habitables sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Volumes :

1. Considérant que les lucarnes en toiture avant sont démolies ; qu'il est prévu de placer des fenêtres de toiture mais que celles-ci sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'art. 21 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dit Arrêté de « minime importance » ;
2. Considérant que la lucarne en toiture arrière s'apparente davantage à une rehausse de façade en ce qu'elle n'est pas inscrite dans le pan de la toiture et que, dès lors, ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (dépassement du profil mitoyen le plus haut au n° 92) ;
3. Considérant toutefois que le volume ne porte pas atteinte aux immeubles avoisinants et que, dès lors, la dérogation est justifiable ;
4. Considérant que la terrasse (implantation et garde-corps) au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables (dépassement du profil mitoyen le plus profond n°92) ;
5. Considérant que la rehausse du mitoyen côté gauche existante en maçonnerie (partie inférieure) est licite et permet de limiter les vues vers la parcelle de gauche (n°92) conformément au Code Civil ; qu'un retrait de 1m90 est prévu côté droit et que dès lors l'aménagement d'une terrasse est acceptable ;
6. Considérant toutefois que le mur mitoyen gauche (partie supérieure) est rehaussé avec des panneaux en polycarbonate ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que cette rehausse n'est pas en maçonnerie ; que, par ailleurs, ils dépassent les gabarits autorisables et que, dès lors, il y a lieu de les supprimer ;
7. Considérant qu'il est prévu d'isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur, ce qui entraîne une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ; que, toutefois, le dépassement est minime et la dérogation acceptable ;

Espaces communs :

1. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.e.s ;

Environnement :

1. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'emplacement d'une citerne de récupération des eaux de pluies au sous-sol en partie arrière côté droit ; que cela n'est pas repris dans les plans du sous-sol de la situation projetée et qu'il est précisé en séance de la commission de concertation que c'est hors demande ;

Façade avant :

1. Considérant que, pour rappel, cet immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a donc lieu de traiter avec une grande attention les aspects touchant à son esthétique ;
  2. Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, la façade avant n'est pas entretenue et qu'il y a lieu de veiller à son bon entretien général (briques, pierres de taille et corniche) ;
  3. Considérant que l'ensemble des châssis en aluminium sont remplacés par des châssis en bois de couleur taupe (RAL 7033), ce qui améliore l'esthétique de la façade ;
  4. Considérant que la demande porte uniquement sur le 2<sup>ème</sup> étage et les combles mais que des modifications ont été apportées aux autres niveaux :
- 1) la nouvelle porte d'entrée est prévue en bois et l'imposte en partie supérieure n'est pas alignée avec les impostes des châssis du rez-de-chaussée, que cela nuit à la composition de la façade ;
  - 2) sur base des images de juillet 2020 disponibles sur le site *Google Earth*, les ferronneries des châssis au rez-de-

chaussée ont été supprimées ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et nuit à l'esthétique de la façade ;

- 3) la pose de briques de verres au niveau des châssis du demi-sous-sol n'est pas qualitatif et ne correspond pas aux éléments d'origine, ce qui déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- 4) les ferronneries du balcon au 1<sup>er</sup> étage sont toujours présentes au vu des photos mais qu'elles n'apparaissent plus sur les plans et qu'il y a lieu de les maintenir ;
- 5) la porte fenêtre du balcon situé au 1<sup>er</sup> étage ne dispose pas d'une allège pleine ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•supprimer la rehausse en polycarbonate en partie supérieure du mur mitoyen gauche (n°92).**

---

## RUE FRANÇOIS BOSSAERTS 99

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

Réf. / Ref.: 2023/279=105/099

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la construction d'annexes à l'arrière et des modifications en façade avant, construire une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, revoir la configuration des logements et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements,
  - 1) mettre en conformité :
  - 2) la construction d'annexes à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
  - 3) des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),
  - 4) construire une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
  - 5) revoir la configuration des logements, en dérogation aux art. 4, 8 et 10 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond WC, WC et éclairage naturel) et à l'art. 20 (faux-plafond) du Titre I et aux art. 4 et 8 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond WC, local compteurs),
  - 6) réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier et trémie vers sous-sol) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 10 octobre 1905 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 27 avril 1909 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à « construire une terrasse et un WC » ;
4. Vu que cette maison de style éclectique est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Rue\\_Francois\\_Bossaerts/99/20388](https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Rue_Francois_Bossaerts/99/20388)) ;
5. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec des locaux accessoires au sous-sol et dans les combles ;

Volumes :

1. Considérant que l'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage côté gauche déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le volume dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n° 101) ;
2. Considérant toutefois que ce volume vient s'aligner sur l'annexe existante (côté droit) et ne crée pas de nuisances pour les parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations et la mise en conformité sont acceptables ;

Terrasse :

1. Considérant que la terrasse suspendue au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°101) ; que toutefois celle-ci se situe à un 1m90 de retrait du n°101 et n'entraîne pas de rehausse de mur mitoyen avec le n°97 ;
2. Considérant que la terrasse ne crée pas de nuisances particulières au cadre environnant et offre un espace extérieur au duplex du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

Travaux structurels :

1. Considérant qu'un nouvel escalier menant vers les caves est construit en partie avant afin de garantir un accès commun ;

Nouvelle répartition des logements :

1. Considérant que l'immeuble comprend trois logements répartis de la manière suivante :

- 1) un duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- 2) un studio au 1<sup>er</sup> étage avant,
- 3) un duplex de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étages et dans les combles ;

Habitabilité :

1. Considérant que la hauteur sous plafond du WC du logement 1 au rez-de-chaussée est inférieure à 2,20 m ; que cela est dû son emplacement sous l'entresol et que, pour ce type de local, la dérogation est acceptable ;
2. Considérant que l'éclairage de l'ensemble des espaces habitables du logement 1 est inférieur aux normes requises ; que, cependant, cela est en partie dû à la forme des châssis d'origine et à la configuration de l'immeuble et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
3. Considérant que le studio déroge également en matière d'éclairage ; que, à nouveau, ce déficit est dû à la forme des châssis d'origine en façade avant et que la dérogation est donc acceptable ;
4. Considérant que l'éclairage de la salle de séjour et du salon du logement 3 est lui aussi inférieur aux normes requises mais que, au vu de la configuration de l'espace en plan ouvert, la dérogation est acceptable ;
5. Considérant que le WC à cet étage n'est pas séparé par deux portes des espaces habitables ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'au vu de la configuration de l'espace, la dérogation est acceptable ;
6. Considérant que l'éclairage des chambres dans les combles est légèrement inférieur aux normes requises ; que, toutefois, cela reste acceptable pour des espaces qui sont principalement utilisés de nuit ;

Espaces communs :

1. Considérant qu'il y a un accès commun vers les compteurs ; que, toutefois, l'emplacement d'un local vélos dans celui accueillant les compteurs électriques ne garantit pas un accès aisé ; que, par ailleurs, le parcage de vélos dans cet espace étroit n'est pas qualitatif et constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer ou supprimer le local vélos ;
3. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;

Citerne :

1. Considérant que l'annexe 1 indique que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est conservée ; que, toutefois, celle-ci n'apparaît pas sur les plans et qu'il y a lieu de la représenter et d'indiquer sa capacité ;

Façade avant :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional et qu'il y a lieu, par conséquent, de traiter avec grande attention les aspects relatifs à son esthétique ;
2. Considérant que la façade avant a subi des transformations par rapport à la situation de de droit originelle, notamment en ce qui concerne la forme et le nombre de châssis au 2<sup>ème</sup> étage ;
3. Considérant néanmoins que ces modifications semblent dater de l'époque de construction du bien et que, de ce fait, la mise en conformité est acceptable ;
4. Considérant que les impostes aveugles au rez-de-chaussée dérogent à l'art. 7 du RCU en ce que la composition ne respecte pas les caractéristiques d'origine ; qu'il y a lieu de replacer des impostes vitrées afin d'améliorer l'éclairage de la chambre du logement concerné ;
5. Considérant de plus que le faux-plafond de la chambre au rez-de-chaussée arrive au milieu de l'imposte, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS / ADVIES** : Favorable sous conditions (unanime)•remplacer, en façade avant, les impostes aveugles des châssis du rez-de-chaussée par des impostes vitrées conformes au RCU,•rendre les faux-plafonds de la chambre au rez-de-chaussée conformes à l'art.20 du titre I du RCU,•déplacer ou supprimer le local vélos au sous-sol (pas de vélos dans les locaux compteurs),•indiquer l'emplacement et la capacité de la citerne d'eau de pluie sur les plans finaux.

---

## AVENUE HUART HAMOIR 154

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

Réf. / Ref.: 2022/960=141/154

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

---

**RUE HERMAN 33**

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

Réf. / Ref.: 2023/280=138/033

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (commerce et deux logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement (passer de deux à trois unités), construire une extension au rez-de-chaussée pour relier le bâtiment avant au bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (commerce et deux logements),
  - 1) changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement (passer de deux à trois unités),
  - 2) construire une extension au rez-de-chaussée pour relier le bâtiment avant au bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
  - 3) réaliser des travaux structurels intérieurs ;

**HISTORIQUE :**

1. Vu l'autorisation du 26 juin 1885 en vue de construire un atelier au fond de [la] propriété ;
2. Vu l'autorisation du 2 février 1900 en vue de construire un atelier au fond de [la] propriété ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1927 concernant des annexes ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1933 en vue de construire un arrière-bâtiment ;
5. Vu le permis enseigne du 29 août 1974 pour un magasin de meubles ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu la situation licite du bien, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et dans l'arrière bâtiment et deux logements aux étages ;

**SITUATION PROJETEE :**

1. Considérant que la parcelle comportait anciennement un bâtiment enchâssé sur le côté gauche et un atelier en fond de parcelle, le tout séparé du bâtiment avant par une cour centrale ;
2. Considérant que l'atelier a entretemps été démoli, mais en maintenant la surface imperméable au sol ;
3. Considérant que la demande prévoit de construire une extension en deux parties, au niveau du rez-de-chaussée, pour relier le bâtiment avant avec le bâtiment arrière ;
4. Considérant que la première partie s'adosse à l'annexe existante de gauche ; que la seconde démarre à partir de l'annexe gauche pour rejoindre le bâtiment arrière ;
5. Considérant que cette seconde extension est construite au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, ce qui déroge en profondeur à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant toutefois que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et ne nuit pas à l'ensoleillement ou la jouissance des parcelles voisines ;
7. Considérant de plus que l'annexe courbée n'a une emprise que d'un seul côté ; que cela permet de réhabiliter le bâtiment arrière, isolé du bâtiment en front de rue ; que, au vu de ces éléments, la dérogation est acceptable ;
8. Considérant que les rez-de-chaussée avant et arrière, affectés à du commerce, sont transformés en logement 2 chambres ;
9. Considérant donc que cela porte le nombre de logements à trois unités ;
10. Considérant que la construction de l'annexe sur la partie droite réduit la luminosité de la pièce centrale ; qu'une verrière est installée pour combler ce manque ;
11. Considérant que le revêtement de sol de l'ancien atelier est enlevé, ce qui permet d'aménager un jardin en pleine terre pour ce logement ;
12. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
13. Considérant dès lors que l'aménagement du jardin et de la toiture végétalisée devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
14. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
15. Considérant qu'un espace vélos/poussettes est prévu au sous-sol et dans le hall du rez-de-chaussée ;
16. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
17. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant, à l'exception du remplacement à l'identique des

châssis ;

18. Considérant que sur base du reportage photographique, les panneaux pleins supérieurs de la porte d'entrée ont été remplacés par des vitrages transparents ; que les plans ne mentionnent pas de modification de la porte et qu'il y a lieu de veiller au maintien de la situation d'origine ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

### **AVENUE CHARLES GILISQUET 92**

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

Réf. / Ref.: 2023/24=040/092

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, isoler la toiture par l'extérieur (+15 cm)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, isoler la toiture par l'extérieur, avec une surélévation de celle-ci de +/- 15 cm en hauteur, en dérogation à l'art. 8 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartiers Terdelt et Chomé » (hors gabarit) ;

#### **HISTORIQUE**

1. Vu que le bien se situe dans le périmètre du RCUZ « Quartiers Terdelt et Chomé » visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlot ;
2. Vu la confirmation du 14 septembre 2017 attestant l'existence d'un logement ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 19 juin 2018 visant à « dans une maison unifamiliale, démolir la véranda au rez-de-chaussée pour y reconstruire une annexe, effectuer des travaux structurels intérieurs, rehausser et prolonger le mur mitoyen de gauche » ;

#### **ISOLATION :**

1. Considérant que la demande vise à poser sur la toiture une isolation par l'extérieur, celle-ci n'étant pas isolée actuellement ; que cette intervention améliore les performances énergétiques de l'habitation ;
2. Considérant que le projet prévoit une couche d'isolant de 12 cm, revêtue par des tuiles « Terreal » en terre cuite rouge, de même aspect que les anciennes ;
3. Considérant que cette isolation génère une légère rehausse de la toiture, en dérogation à la prescription du RCUZ susvisé qui précise que le gabarit principal doit être respecté ;
4. Considérant cependant que cette bâtisse est légèrement moins haute que sa voisine de gauche, ce qui lui permet de récupérer la hauteur nécessaire à son isolation pour s'aligner à celle-ci ;
5. Considérant que la corniche débordante d'origine est conservée et permet de reprendre la surépaisseur sans que celle-ci ne soit visible depuis l'espace public ;
6. Considérant que ces modifications sont peu perceptibles et ne portent pas préjudice à l'aspect de la façade avant ;
7. Considérant dès lors que la dérogation est minime est acceptable ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

### **RUE VICTOR LEFÈVRE 33**

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

Réf. / Ref.: 2022/1437=279/033

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant 2 bâtiments à front de rue et 2 logements, supprimer un logement pour revenir à une maison unifamiliale, construire des plateformes et des escaliers extérieurs et y aménager des terrasses, aménager une terrasse sur une toiture plate existante, rehausser un mur mitoyen, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, isoler un mur pignon, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'aménagement intérieur [demande modifiée]

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

#### **HISTORIQUE :**

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 18 octobre 2022 visant à « sur une parcelle comprenant deux bâtiments à front de rue et deux logements, construire des plateformes et des escaliers extérieurs et y aménager des terrasses, aménager une terrasse sur une toiture plate existante, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, isoler un mur pignon, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'aménagement

intérieur » ;

2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 11 mai 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que les raisons principales étaient le trop grand impact des plateformes et escaliers extérieurs, la configuration du studio trop enterré et n'ayant qu'un accès compliqué vers l'extérieur depuis la façade arrière, la transformation de divers éléments de patrimoine intérieurs, les vues induites par la terrasse vers la parcelle voisine, le manque de précision quant à l'aménagement du jardin et la vétusté de la citerne ;
4. Considérant toutefois que les points concernant la plateforme et l'escalier attenants au bâtiment de gauche, l'oriel en façade arrière, l'ouverture des murs porteurs intérieurs et extérieurs, l'utilisation de la toiture plate en terrasse et l'ajout d'un potager, les modifications en façade avant et l'isolation de la façade pignon ont été vus et jugés acceptables ;
5. Vu que le demandeur a émis en date du 16 mai 2023 le souhait de modifier d'initiative le projet application de l'art. 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ; que des plans modifiés ont été déposés en ce sens en date du 25 juillet 2023 ;
6. Considérant que le projet ainsi amendé vise à répondre aux remarques de la Commission de concertation sans modifier substantiellement l'objet de la demande, mis à part la répartition qui ne comprend plus qu'un seul logement dans toute la construction ;
7. Considérant plus précisément que la demande vise à désormais, sur une parcelle comprenant deux bâtiments à front de rue et deux logements :

- 1) supprimer un logement pour revenir à une maison unifamiliale,
- 2) construire des plateformes et des escaliers extérieurs et y aménager des terrasses, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et à l'art. 6 (limite arrière des constructions) de la section 1 du Règlement Général sur les Bâtisses (RGB) des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire,
- 3) aménager une terrasse sur une toiture plate existante,
- 4) rehausser un mur mitoyen, en dérogation à l'art. 5 (hauteur de la façade avant) du Titre I du RRU,
- 5) mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant,
- 6) isoler un mur pignon,
- 7) réaliser des travaux structurels intérieurs,
- 8) modifier l'aménagement intérieur ;

#### VOLUME :

1. Considérant que le nouvel ensemble « escaliers et plateformes » dans le prolongement du bâtiment de droite est revu afin garantir un impact moindre sur le voisinage ;
2. Considérant néanmoins que celui-ci déroge toujours aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 6 de la section 1 du RGB Ambiorix et Cinquantenaire en ce qu'il dépasse en profondeur de plus de 3 m le mitoyen le moins profond (4,50 m), en hauteur de plus de 3 m la construction la plus basse (4,50 m) et les 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle (14 m en lieu et place de 13,50 m) ;
3. Considérant toutefois que le volume est réduit par rapport à la demande initiale et que les incidences vers le voisinage sont faibles ;

#### AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que, désormais, l'immeuble ne comporte plus qu'un seul logement et que le sous-sol ne dispose plus d'aucune pièce habitable mais d'espaces de rangement et d'un local technique ;
2. Considérant que le reste de l'aménagement est pratiquement inchangé, sauf pour la chambre au 1<sup>er</sup> étage où une cloison est supprimée afin de ne pas interférer avec la cimaise et les moulures de plafond existantes ;
3. Considérant que le logement comporte toujours 5 chambres avec salle de bain attenante ; que, toutefois, il est clairement indiqué dans la note explicative qu'il s'agit d'un logement unifamilial et que les espaces communs sont généreux ;
4. Considérant que le local vélos reste de petite taille mais que le garage existant peut facilement remplir cette fonction ;

#### TOITURE :

1. Considérant que la toiture plate du bâtiment de droite est toujours aménagée en terrasse et que, afin d'éviter les vues droites intrusives vers la parcelle de droite, le mur mitoyen est rehaussé de 0,50 m, en dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU en ce que celui-ci est prolongé jusqu'à la façade avant, venant recouvrir la balustrade et créant un raccord peu harmonieux avec le voisin de droite ;
2. Considérant de plus que la terrasse est suffisamment spacieuse pour permettre un retrait latéral afin de respecter le Code civil, d'autant plus que le logement, n'accueillant qu'une seule famille, dispose déjà du jardin et que la nouvelle plateforme au 1<sup>er</sup> étage a également vocation à servir d'espace extérieur ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite et de garantir le respect du Code civil, soit en plaçant un garde-corps maintenant l'utilisateur à une distance minimale de 1,90 m de la limite mitoyenne, soit en obtenant une servitude de vue ;

#### JARDIN :

1. Considérant que, bien que cela ne soit pas visible sur le reportage photographique fourni, la note explicative et les plans indiquent que le jardin sera en pleine terre et planté sur la totalité de sa superficie ;
2. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 3000 l, est remise en état et qu'il serait pertinent d'en étudier la déconnexion du réseau d'égouttage avec une dispersion vers le jardin ;
3. Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une pompe à chaleur avec une unité extérieure en intérieur d'îlot ; que celle-ci apparaît sur les plans mais pas en coupe ; que la localisation sous la plateforme permet la mise en place de mesures acoustiques si nécessaires ; qu'il y a toutefois lieu de s'assurer que les normes de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage soient respectées en tout temps au moyen d'une étude acoustique ;

FACADE :

1. Considérant que la descente des eaux pluviales située sur le mur pignon et visible depuis l'espace public, actuellement en PVC, est remplacée par un modèle en zinc de ton naturel ;

**AVIS / ADVIES :** Favorable sous conditions (unanime)•ne pas rehausser le mur mitoyen de droite et garantir le respect du Code civil, soit en plaçant un garde-corps maintenant l'usager à une distance minimale de 1,90m de la limite mitoyenne, soit en obtenant une servitude de vue actée devant notaire ;•faire apparaître la pompe à chaleur en coupe ;•fournir une étude acoustique réalisée par un expert acousticien démontrant le respect des normes de bruit et, le cas échéant, en suivre les recommandations.

---

### SQUARE EUGÈNE PLASKY 88

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

Réf. / Ref.: 2023/60=314/088A

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et quinze logements aux étages, mettre en conformité le placement d'enseignes au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et quinze logements aux étages, mettre en conformité le placement d'enseignes et de publicités au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 34 (baies), 36 (enseigne parallèle) et 37 (enseigne perpendiculaire) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 3 (enseigne parallèle) du Titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 25 octobre 2011 visant à « changer l'affectation des bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage de cet immeuble en un appartement d'une chambre » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 décembre 2013 suite à la demande visant à « placer une enseigne parallèle à la façade et des vinyles et deux dispositifs de publicité sur le vitrage du rez-de-chaussée » ;

SITUATION :

1. Considérant que, tel que déterminé par le RRU, le bien se situe en zone restreinte d'enseignes pour ce qui concerne la façade côté Avenue Emile Max et en zone générale d'enseignes pour la façade côté Square Eugène Plasky ;

ENSEIGNES :

1. Considérant donc que la demande vise à mettre en conformité le placement d'enseignes sur les deux façades du bâtiment au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la note explicative fait mention de la mise en conformité des enseignes perpendiculaires uniquement alors qu'il apparaît que, en situation de droit, aucune enseigne n'est présente ; qu'il y a donc lieu de prendre également en considération le placement des enseignes parallèles ;
3. Considérant que, pour la façade avenue Emile Max, les vinyles apposés sur la vitrine dérogent à l'art. 34 du Titre VI du RRU en ce qu'ils couvrent plus de 50 % des baies (100 % pour la 1<sup>ère</sup> et environ 75% pour la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup>) ;
4. Considérant que, pour la façade située Square Eugène Plasky, la situation est identique et également dérogatoire à l'art. 34 du Titre VI du RRU ;
5. Considérant que la réduction de leur superficie n'entraverait pas le fonctionnement du commerce et qu'il y a lieu, dès lors, de se conformer à la réglementation applicable pour les vinyles apposés sur les vitrines en les limitant à 50 % maximum des vitrages ;
6. Considérant que le bandeau supérieur placé sur le linteau de la vitrine, traversant les deux façades, déroge à l'art. 36 du Titre VI du RRU qui prescrit un développement inférieur aux 2/3 de la façade en zone restreinte (10 m en

- lieu et place de 9,30 m pour la façade avenue E. Max) ;
7. Considérant toutefois que la dérogation est minime et donc acceptable ;
  8. Considérant que l'enseigne parallèle située côté square Plasky respecte les dimensions admises en zone générale ;
  9. Considérant qu'un listel lumineux traverse les deux façades et que celui-ci s'intègre à l'enseigne parallèle sur laquelle il est apposé ;
  10. Considérant que chaque façade comprend une enseigne perpendiculaire et que celles-ci dérogent à l'art. 37 du Titre VI du RRU et à l'art. 3 du Titre IV du RCU en ce que leurs bords inférieurs sont trop bas (2,55 m pour celle côté avenue E. Max et 2,60 m celle côté square E. Plasky, en lieu et place de 2,70 m) ;
  11. Considérant toutefois que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;

#### PUBLICITES :

1. Considérant que, si les plans ne les reprennent pas, la note explicative et les photographies indiquent que des publicités sont également à mettre en conformité ;
2. Considérant en effet que deux supports publicitaires, d'environ 1 m<sup>2</sup>, sont placés sur la façade côté square E. Plasky et que deux supports publicitaires, de même dimensions, sont placés sur celle côté avenue E. Max ;
3. Considérant que les publicités et les enseignes doivent faire l'objet de demandes de permis d'urbanisme séparées ;
4. Considérant dès lors que la mise en conformité de ces publicités devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique.

**AVIS / ADVIES :** Favorable sous conditions (unanime)•se conformer à l'art. 34 du Titre VI du RRU pour les vinyles apposés sur les vitrines en ne couvrant pas plus de 50 % des vitrages.

---

#### CHAUSSÉE DE HELMET 190

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

Réf. / Ref.: 2023/110=132/188-190

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (deux commerces et six logements), régulariser la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée qui réunit les deux commerces en un seul, changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial du n° 190 en débit de boissons, réaliser des travaux structurels intérieurs et placer un conduit d'évacuation professionnel en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (deux commerces et six logements) :
  - 1) régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée afin de réunir les deux commerces en un seul, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
  - 2) changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial du n° 190 en débit de boissons,
  - 3) réaliser des travaux structurels intérieurs,
  - 4) placer un conduit d'évacuation professionnel en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (conduit non-conforme) ;

#### HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 15 décembre 1933 visant à "construire une maison" ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 17 novembre 1992 visant à "transformer la vitrine" (permis périmé) ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré le 2 septembre 1997 visant à "installer une cafétéria au rez-de-chaussée de l'immeuble (n° 188)" ;
4. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 9 février 2023 visant à "dans un immeuble à usage mixte (deux commerces et six logements), régulariser et mettre en conformité des modifications apportées à la façade avant", toujours en cours d'instruction à ce jour ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 octobre 2023 (réf. CP.1997.0729/6) sur la présente demande ;
6. Vu la mise en demeure du 23 décembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade avant,
  - 2) la réalisation de travaux structurels (annexe et percement dans un mur porteur),
  - 3) l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone de cours et jardin ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
  3. Vu la situation licite de ce bien, à savoir deux commerces et six logements aux étages selon la répartition suivante :
- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée gauche (n° 190) : un commerce avec logement attenant,
  - 3) au rez-de-chaussée droit (n° 188) : un commerce (débit de boisson),
  - 4) au premier étage : deux logements,
  - 5) au deuxième étage : deux logements,
  - 6) au troisième étage : deux logements ;

#### PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de ce bien ;
  2. Considérant que les deux commerces sont réunis en un seul et que, dès lors, la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée (n° 188 et 190) : un commerce (débit de boissons),
  - 3) au premier étage : deux logements,
  - 4) au deuxième étage : deux logements,
  - 5) au troisième étage : deux logements ;
1. Considérant la façade avant est exclue de la présente demande ; que, pour rappel, elle fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

#### VOLUMES / TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que l'annexe de +/- 26m<sup>2</sup>, construite au rez-de-chaussée en lieu et place de la cour, déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et les gabarits constructibles au regard des constructions mitoyennes ;
2. Considérant cependant que cette annexe ne porte pas atteinte au voisinage direct et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
3. Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée, conformément à l'art. 9 du Titre I du RCU ;
4. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels intérieurs (élargissement d'un passage dans un mur porteur) ;
5. Considérant que le mur porteur contigu aux deux commerces existants est remis en pristin état ;

#### COMMERCE :

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que l'utilisation du commerce (débit de boissons) est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
3. Considérant qu'un fumoir est prévu et qu'il limite les nuisances sur l'environnement direct (tapage nocturne, occupation intempestive de la voie publique par la clientèle) ;
4. Considérant qu'il est doté d'un système d'extraction des fumées dont le conduit déroge au Titre I du RRU mais que son volume n'a pas un impact significatif sur le voisinage ;
5. Considérant néanmoins qu'il débouche à moins de 2 m de hauteur de la toiture plate et qu'il est implanté à moins de 60 cm de l'axe mitoyen, ce qui contrevient aux prescriptions du RCU ;
6. Considérant que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant que le conduit devrait être muni d'un filtre anti-odeurs afin de limiter les nuisances olfactives éventuelles que peut générer ce type de dispositif ;
8. Considérant que le débit de boissons comprend 2 WC ;
9. Considérant que la circulation du commerce est indépendante de celle des logements ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol qui est inchangé ;

#### ENSEIGNES :

1. Considérant, au vu des photos fournies, que des enseignes non-conformes sont présentes sur la façade au rez-de-chaussée et que celles-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles dérogent aux Titre VI du RRU et Titre IV du RCU ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est remise en pristin état (jardin en pleine terre et planté) ;

2. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; dès lors que l'aménagement du jardin et de la toiture végétalisée devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
3. Considérant que la clientèle n'a pas accès aux espaces extérieurs (porte-fenêtre avec serrure) ; que cette proposition n'offre pas de garanties suffisantes quant au fait que ce nonaccès sera bien effectif et que la création d'une porte-fenêtre dans le fumoir ne se justifie pas ;
4. Considérant dès lors que, afin de ne pas générer de nuisances en intérieur d'îlot, il y a lieu de ne pas créer d'accès direct vers le jardin depuis les espaces de consommation et le fumoir ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•proposer un conduit d'évacuation conforme à l'art. 32 du Titre I du RCU muni d'un filtre anti-odeurs et d'un dispositif réduisant le niveau sonore;•ne pas créer d'accès direct vers le jardin depuis les espaces de consommation et le fumoir et garantir en tout temps l'interdiction à la clientèle d'accéder à l'espace extérieur,•entamer les travaux destinés à suppression des infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision.**

---

## **RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 111**

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

Réf. / Ref.: 2022/904=237/111

Objet / Betreft: dans un immeuble de 4 logements, régulariser l'élargissement de la terrasse au 3ème étage, la rehausse du mitoyen droit attenant à celle-ci, les modifications esthétiques en façade avant, et, la réalisation de travaux structurels intérieurs au 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements régulariser :
  - 1) l'élargissement de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et la rehausse du mitoyen droit attenant à celle-ci, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
  - 2) les modifications esthétiques en façade avant (divisions châssis, garde-corps du 2<sup>ème</sup> étage, tuiles et déviation du tuyau de descente des eaux pluviales vers l'intérieur au rez de chaussée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
  - 3) la réalisation de travaux structurels intérieurs au 3<sup>ème</sup> étage (construction d'une passerelle dans la cage d'escalier, abaissement du plancher de l'espace sous combles) ;

### **HISTORIQUE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1938 visant à "transformer [l'] immeuble" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 8 février 1994 visant à "abattre six arbres dans le jardin de l'immeuble";
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 visant à "dans un immeuble de 3 logements, ajouter 1 logement (passer de 3 à 4), démolir la toiture et rehausser le bâtiment d'un niveau avec toiture, aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème, et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant" ;
4. Vu que cette maison bourgeoise de style Art Déco est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;

### **SITUATION LICITE :**

1. Vu la confirmation du 1<sup>er</sup> juillet 2022 attestant de l'existence de quatre logements qui se répartissent de la manière suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée :
    - 3) avant : un emplacement de garage/parking,
    - 4) arrière : un logement,
  - 5) au 3<sup>ème</sup> étage/combles : un duplex 2 chambres ;
1. Vu la mise en demeure du 1<sup>er</sup> juillet 2022 reprenant les infractions urbanistiques suivantes (dues au non-respect du permis d'urbanisme du 21 janvier 2020) :
  - 1) au rez-de-chaussée :

- 2) l'aménagement d'un logement non-conforme à l'art. 10 du Titre II du RRU (l'éclairage naturel est inexistant dans la chambre et le séjour),
  - 3) la construction d'une annexe de +/- 9,9 m<sup>2</sup> sans le permis d'urbanisme requis en façade arrière (cour), côté mitoyen droit, afin d'y installer la cuisine du logement,
  - 4) au 2<sup>ème</sup> étage :
  - 5) le placement de châssis en aluminium sans le respect des divisions autorisées (la porte se situe au milieu au lieu d'être à droite),
  - 6) au 3<sup>ème</sup> étage :
  - 7) la réalisation de travaux structurels : construction d'une plateforme dans la cage d'escaliers,
  - 8) le placement de châssis qui ne respectent pas les divisions horizontales d'origine ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
  2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien et ne concerne que le 2<sup>ème</sup>, le 3<sup>ème</sup> étage et les combles ;

#### DEMOLITION :

1. Considérant que les deux cheminées en partie arrière sont supprimées ;

#### TERRASSE :

1. Considérant que, en situation licite, la terrasse de 3,45 m aménagée au 3<sup>ème</sup> étage est conforme au Code civil (retrait de 1,90 m réalisé depuis les deux limites mitoyennes) ;
2. Considérant que la demande vise à l'élargir, pour une largeur totale de 4,45m, réduisant ainsi ce recul par rapport au mitoyen droit à 1,05 m ;
3. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en hauteur et en profondeur les deux profils mitoyens et que, de plus, elle rend la terrasse non-conforme au Code civil au regard du voisin de droite ;
4. Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite a été accordée par le permis d'urbanisme sur l'immeuble voisin au n°113 ; toutefois qu'elle est dérogatoire au RRU au vu de sa hauteur, à savoir 1,75 m sur la partie la plus haute et +/- 0,95 m sur la partie la plus basse ; que cela ne permet pas de respecter le Code civil sur toute la profondeur de la terrasse et que, dès lors, il y a lieu de se conformer au Code civil ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que des travaux structurels intérieurs ont été réalisés, sans permis d'urbanisme valable, afin d'abaisser le plancher du niveau sous combles et de disposer ainsi d'une hauteur sous plafond agréable (3m) ;
2. Considérant que cette intervention ne porte pas préjudice à l'étage inférieur (3<sup>ème</sup> étage) en ce que celui-ci dispose toujours d'une hauteur suffisante 2,8 m ;
3. Considérant que la liaison entre le 3<sup>ème</sup> étage et les combles est assurée par un nouvel escalier ainsi qu'une plateforme menant au velux de la toiture ; que ces travaux, bien qu'ils ne respectent pas les plans d'origine, n'altèrent ni l'habitabilité ni le fonctionnement du duplex ;

#### FAÇADES :

1. Considérant que la demande vise également à régulariser les infractions réalisées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
2. Considérant que la descente d'eau pluviale est déviée vers l'intérieur, au niveau du rez de chaussée ; que cette intervention ne soulève aucune remarque mais que, toutefois, il y a lieu d'opter pour une teinte claire afin de mieux l'intégrer à la façade ;
3. Considérant que le garde-corps du balcon existant au 2<sup>ème</sup> étage ne dispose que d'une faible hauteur de 0,85 m ; que l'ajout d'un second garde-corps en métal de teinte blanche et de 0,64 m de hauteur a été effectué sans l'obtention d'un permis d'urbanisme mais que, néanmoins, celui-ci s'intègre à la composition de la façade avant et permet de se conformer aux normes de sécurité ;
4. Considérant que, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, la porte d'accès au balcon est déplacée en partie centrale ; qu'elle ne respecte pas les divisions d'origine, ce qui nuit à la composition de la façade, et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
5. Considérant que le châssis de la lucarne avant ne respectent pas les divisions prévues par le permis d'urbanisme du

21 janvier 2021, en ce que la division supérieure est quasi inexistante ; qu'il y a lieu de prévoir une division tripartite horizontale équidistante sur la hauteur de la lucarne ;

6. Considérant que la façade est de teinte claire, que le bardage de la lucarne est en zinc gris anthracite et que les tuiles sont de couleur rouge, et non noire tel que prévu à l'origine ; que cela n'est pas caractéristique de la toiture mansardée et dévalorise l'esthétique de la façade ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit (tuiles en terre cuite de couleur noire) ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•pour la terrasse au 3ème étage :** se conformer au Code civil (fournir un acte notarié de servitude de vues vis-à-vis du voisin de droite au n° 113 ou prévoir un recul de 1,90 m par rapport au mitoyen de droite afin de respecter le Code civil) ;•en façade avant : revenir à la situation de droit pour les châssis du 2ème étage ;•pour la lucarne avant : prévoir une division tripartite horizontale équidistante sur la hauteur de la lucarne ;•pour la toiture mansardée : revenir à la situation de droit, à savoir des tuiles en terre cuite de couleur noire ;•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

---

## AVENUE DES CERISIERS 8

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

Réf. / Ref.: 2023/243=037/006-008

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment de deux niveaux ainsi que le mitoyen droit afin de disposer de deux duplex (passer de quatre à six unités de logement), aménager la zone de recul, créer au 3ème étage deux terrasses en partie avant et mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) La propriété en question, une petite copropriété à deux étages, est composée d'un rez-de-chaussée abritant un commerce spécialisé dans les articles d'entretien de piscines, d'un premier étage comprenant deux appartements, et d'un deuxième étage avec deux appartements ;
- 2) Le plaignant est propriétaire d'un des deux appartements du deuxième étage alors que le demandeur du permis d'urbanisme est syndic de l'immeuble et possède les trois autres appartements ;
- 3) En façade avant, le bien présente une zone de recul partiellement transformée en zone de stationnement, en zone caractérisée par un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique ;
- 4) Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) classe la propriété en zone d'habitation et le long d'une voirie structurante ;

### DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :

- 1) Le 30 juin 2023, le demandeur a soumis une demande de permis visant à rehausser l'immeuble de deux niveaux, ajoutant ainsi deux logements supplémentaires et transformant la zone de recul en espace de stationnement pour vélos ;
- 2) Les justifications avancées incluent une extension contemporaine respectant le caractère architectural, avec deux duplex, des terrasses privatives orientées au sud, et une performance énergétique élevée grâce à une construction proche du passif ;
- 3) Le projet est litigieux et méconnaît les droits civils du réclamant : selon la jurisprudence du Conseil d'État, les permis d'urbanisme sont généralement délivrés sous réserve des droits civils des tiers, et la contestation de ces droits relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire ;
- 4) Les travaux projetés sur les parties communes nécessitent l'accord unanime des copropriétaires, qui fait défaut en l'espèce ;
- 5) Les travaux ne peuvent être entrepris sans l'accord préalable de l'autre propriétaire, rendant la demande de permis impossible à mettre en œuvre ;
- 6) Le principe de bon aménagement des lieux : l'immeuble, d'une haute qualité architecturale et repris à l'inventaire scientifique, est menacé esthétiquement par le projet litigieux ;
- 7) Le projet porte atteinte à l'architecture existante en ajoutant deux niveaux supplémentaires, rompant ainsi l'harmonie architecturale ;
- 8) La dérogation demandée en termes de hauteur est inacceptable, perturbant la continuité des façades existantes ;
- 9) Les terrasses projetées posent des problèmes de tranquillité pour le logement du copropriétaire ;

10) Des préoccupations concernent la zone de recul, l'enseigne, et l'auvent du commerce existant en termes d'esthétique, nécessitant une évaluation légale ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements) :

- 1) rehausser le bâtiment de deux niveaux ainsi que le mitoyen droit (n° 10) afin d'aménager deux duplex (passer de quatre à six unités de logement), en dérogation :
- 2) aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, et hauteur),
- 3) à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (impermeabilisation des zones de recul),
- 4) à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- 5) créer, au 3<sup>ème</sup> étage, deux terrasses en partie avant,
- 6) mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant (châssis, ferronneries), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1932 visant à "bâtir une maison" ;
2. Vu le refus de permis de bâtir du 25 juillet 1973 visant à "créer un garage et un parking" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 1993 visant à "aménager deux emplacements de parking dans la zone de recul" ;
4. Vu que ce bien, signé de l'architecte [Léon JANLET](#) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Avenue\\_des\\_Cerisiers/6/24160](https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Avenue_des_Cerisiers/6/24160)) ;

#### SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 17 juillet 2023 attestant de l'existence de :

- 1) au sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
- 3) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages: deux logements par étage ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet vise à rehausser le bâtiment de deux niveaux afin d'aménager deux duplex (passer de quatre à six unités au total) ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

- 1) au sous-sol arrière: locaux accessoires au commerce,
- 2) au sous-sol avant: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 3) au rez-de-chaussée : un commerce,
- 4) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages: deux logements par étage,
- 5) aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage droit : un duplex de 3 chambres avec terrasse avant,
- 6) aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage gauche : un duplex de 3 chambres avec terrasse avant ;

#### VOLUME :

1. Considérant que le bâtiment est proche de l'angle ; que l'immeuble voisin de gauche est édifié selon un plan triangulaire, le côté le plus court étant arqué et situé à une distance de +/- 3 m du volume projeté ;
2. Considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment de deux niveaux en un volume à toiture plate ;
3. Considérant que cette rehausse est réalisée dans la continuité de la façade avant mais que, toutefois, elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de droite au n° 10) (+/-5,4 m) et en profondeur le profil mitoyen le moins profond de gauche (5,4 m au lieu des 3 m requis) ;
4. Considérant que celle-ci n'est pas optimale en ce qu'elle écrase et enclave les voisins de droite et de gauche et que, de plus, elle est en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux...) ; que, dès lors, elle ne présente pas une intégration satisfaisante ;
5. Considérant que les volumes proposés portent atteinte au voisinage direct et qu'ils induisent des nuisances visuelles, avec un impact non négligeable sur leur éclairage étant donné l'orientation de la parcelle, ce qui justifie difficilement l'importante dérogation de volume contenue dans la demande ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que le projet vise la création de deux duplex symétriques répartis de part et d'autre de la cage d'escaliers sur deux niveaux (les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) ;

2. Considérant que chacun de ces nouveaux logements dispose d'un escalier interne afin de permettre une circulation privative ; que les espaces de vie occupent le 3<sup>ème</sup> étage et les espaces de nuit l'étage supérieur ; que ces aménagements sont conformes aux normes minimales d'habitabilité ;

#### TERRASSES :

1. Considérant que, au 3<sup>ème</sup> étage en retrait et à front de rue, les terrasses de droite et de gauche ne soulèvent aucune remarque ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;
2. Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation aux RRU et RCU ;

#### ZONE DE REcul :

1. Considérant que la zone de recul est destinée exclusivement à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elle peut comporter des cheminements, mais uniquement nécessaires aux accès ;
2. Considérant que le permis d'urbanisme du 6 juillet 1993 a autorisé la création, du côté droit, d'une zone de chargement et de déchargement dédiée au commerce ; que la présente demande vise à créer, côté gauche, une zone de parcage pour cinq vélos ;
3. Considérant que cet aménagement ne répond pas aux besoins des six unités de logements projetées ; que, de plus, il ne correspond pas au modèle type de la zone de recul, en ce que cette intervention constitue une imperméabilisation supplémentaire, en dérogation au RRU ; que cela est inacceptable ;

#### TOITURE VEGETALISEE :

1. Considérant que, dans l'annexe I, il est indiqué qu'il existe une toiture végétalisée en situation de droit et existante, ce qui est inexact ;
2. Considérant que la nouvelle toiture plate est végétalisée (toiture extensive) ; qu'elle n'est pas représentée en coupe ; qu'aucun(e) intensification de cette végétalisation et/ou placement d'une citerne de récupération d'eau pluviale n'est prévue ; que le projet n'améliore donc pas la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

#### FAÇADES :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional et qu'il y a donc lieu de traiter avec grande attention les aspects liés à son esthétique ;
2. Considérant que la rehausse est réalisée en bardage zinc « gris quartz » ; que les châssis projetés sont en PVC de ton gris clair ; que le traitement proposé n'est pas en harmonie avec le bâti environnant et nuit à l'esthétique générale du quartier ;
3. Considérant que les nouvelles baies présentent une expression différente des baies existantes et ne respectent pas les proportions d'origine, ce qui dénature et appauvrit l'aspect de la façade existante ;
4. Considérant que, aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, les différentes ouvertures ne respectent ni le dessin ni la matérialité d'origine ; que les menuiseries situées au 2<sup>ème</sup> étage sont en PVC, en lieu et place du bois, en dérogation au RCU ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que ces changements dévalorisent la façade avant ;
6. Considérant que les modifications apportées aux rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage côté droit devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant que le projet, tel que présenté, impacte fortement l'éclaircissement des parcelles voisines et densifie de manière trop importante la volumétrie et le nombre d'unités du bâtiment existant ; que la rehausse présente un caractère peu harmonieux et disproportionné et que la proposition de façade devrait s'opérer dans une approche plus respectueuse de ses caractéristiques d'origine et du bâti environnant ;

**AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)**

---

#### AVENUE SLEECKX 95

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

Réf. / Ref.: 2023/211=244/095

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, construire une lucarne par versant, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, revoir le volume de la toiture plate du rez-de-chaussée, aménager une terrasse suspendue au rez-de-chaussée avec escalier attenant, isoler la façade arrière, aménager un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), revoir les aménagements intérieurs des logements et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

**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 :

*Rehausse de mitoyen sur toiture plate (rez-de-chaussée et 3<sup>ème</sup> étage) :*

- 1) La rehausse prévue entre le 95 et le 97 risque de priver l'appartement du 97 de lumière naturelle, déjà limitée par la façade arrière ;
- 2) Le demandeur a érigé une terrasse au rez-de-chaussée sans autorisation, causant des dommages à la façade et suscitant des inquiétudes quant à la stabilité du mur du 97 ;
- 3) Le rehaussement des panneaux d'isolation du toit du 95 crée une gêne visuelle depuis la fenêtre de la chambre du 97 ;

*Aménagement d'une terrasse sur toiture plate (2<sup>ème</sup> étage) :*

- 1) La demande inclut une distance minimale de 2,50 m entre la terrasse et les murs mitoyens 95 et 97, avec des parois fixes en brise-vue ;
- 2) Une opposition à tout rehaussement du mur mitoyen au 3<sup>ème</sup> étage est formulée par crainte de gêner la gestion du bâtiment et de créer un vis-à-vis indésirable ;
- 3) Les anciens couvre-murs du mur mitoyen côté jardin 93-95, actuellement en bon état, doivent être préservés et toute modification est catégoriquement refusée ;

*Evacuation des fumées de chaudière à condensation :*

- 1) Une insatisfaction liée à la ventouse murale non conforme aux distances recommandées est formulée, entraînant une gêne quotidienne ;
- 2) Une demande du respect de la législation est demandée, préconisant l'évacuation des fumées par un tuyau vers le toit ;

*Conclusion :*

- 1) Ces remarques visent à éviter tout préjudice à l'appartement du 97, soulignant que les travaux au 95 ne doivent pas dévaluer la valeur de l'appartement voisin ni compromettre le bien-être des occupants ;

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

- 1) construire une lucarne par versant, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne),
- 2) aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture plate),
- 3) revoir le volume de la toiture plate du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 4) aménager une terrasse suspendue au rez-de-chaussée avec escalier adossé, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 5) isoler la façade arrière (12 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 6) aménager un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du RRU (éclairage naturel et local vélos) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos),
- 7) revoir les aménagements intérieurs des logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
- 8) mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade);

**HISTORIQUE :**

1. Vu l'autorisation de bâtir du 25 novembre 1913 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la situation licite du bien, à savoir trois logements ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 octobre 2023 (réf. CP.2023.0859/1) sur la présente demande ;

**REPARTITION :**

1. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :

- 1) rez-de-chaussée : un logement 1 chambre avec jardin (54,1 m<sup>2</sup>),
- 2) combles : un studio avec terrasse (44 m<sup>2</sup>),
- 3) sous-sol : locaux accessoires aux logements des bâtiments ;

1. Considérant que le projet augmente le nombre de logements autorisés dans l'immeuble de trois à quatre unités ;
2. Considérant que l'immeuble ne garantit pas de mixité de logements car tous sont de moyennes dimensions et ne disposent que d'une seule chambre ;
3. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles de bain, WC et cuisines ;

#### REZ-DE-CHAUSSÉE :

1. Considérant que la toiture de l'annexe arrière au rez-de-chaussée est transformée avec une rehausse de 14 cm et une extension latérale ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de volumétrie ; que cette extension masque partiellement la baie présente du côté gauche, ce qui n'est pas acceptable et qu'il vaut mieux limiter la surface de la toiture à celle de l'annexe ;
2. Considérant qu'une terrasse suspendue (1,30 m de profondeur) est aménagée au rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci déroge en termes de volumétrie et au Code civil ; que celle-ci n'offre pas de véritable amélioration des conditions d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée et que, au vu des dérogations importantes, elle ne peut pas être autorisée ;
3. Considérant qu'il en va de même pour le déplacement en profondeur de l'escalier existant car cela provoque des dérogations en termes de volumétrie, ce qui n'est pas souhaitable ;
4. Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue ; que, bien que celle-ci soit en dérogation (volumétrie additionnelle provoquée), elle est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
5. Considérant que le logement du rez-de-chaussée prévoit la fermeture de la chambre et la création d'une surface supplémentaire pour l'espace de séjour par l'aménagement de la cuisine dans l'ancien bureau ; que la fermeture de la chambre rompt le caractère des pièces en enfilade caractéristique de ce type de maison, ce qui n'est pas souhaitable ; que ces modifications provoquent par ailleurs une dérogation en termes d'éclairage naturel (3,3 m<sup>2</sup> au lieu de 5,8 m<sup>2</sup>), ce qui nuit aux qualités d'habitabilité du logement ;

#### ETAGES +1 et +2 :

1. Considérant que les aménagements proposés pour les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont qualitatifs car les espaces d'eau donnent sur l'espace de nuit ;

#### COMBLES :

1. Considérant que le projet vise à construire une lucarne par versant ; que celles-ci sont créées au profit du nouveau logement situé dans les combles ;
2. Considérant, en ce qui concerne la lucarne du versant avant, qu'elle ne s'intègre pas aux proportions de la façade, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'elle génère par ailleurs un espace résiduel dans la salle de douche du logement, ce qui n'est pas optimal ;
3. Considérant que la lucarne placée dans le versant arrière est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et permet au dernier niveau de bénéficier d'une vue droite ;
4. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ; que son implantation requiert la rehausse du mitoyen droit, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement des gabarits admissibles) ; que cette terrasse est également contraire au Code civil et qu'il y a lieu d'éviter toute rehausse mitoyenne au vu du cadre urbain environnant de la parcelle ;
5. Considérant que le studio présente un déficit en éclairage naturel (6,1 m<sup>2</sup> au lieu de 6,6 m<sup>2</sup>), ce qui n'est pas acceptable, et qu'il ne dispose pas d'espace extérieur conforme ; que ce dernier niveau pourrait plutôt être aménagé afin d'étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage, ce qui permettrait alors d'offrir une mixité de logements au sein de l'immeuble ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
2. Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
3. Considérant que l'espace vélos situé au sous-sol n'est pas conforme car son accès n'est pas aisé depuis la voie publique, ce qui ne le rend pas pratique ;

#### FACADE :

1. Considérant que, en situation de droit, une partie de la façade avant présente un revêtement en carreaux de ciment remarquables et que, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, il est modifié par un cimentage de ton clair, ce qui dénature l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage ont été modifiés en termes de matériau (PVC au lieu du bois) et de proportions (suppression de petit-bois), ce qui porte préjudice à l'harmonie de cette façade ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore pas les qualités architecturales de l'immeuble ainsi que l'habitabilité des logements existants ; que la nouvelle répartition des unités ne garantit pas une mixité de logements et surdensifie l'occupation de cet immeuble ; que, en conséquence, le projet tel que proposé n'est pas

autorisable ;

**AVIS / ADVIES** : Défavorable (unanime)

---

## RUE VAN HAMMÉE 66

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

Réf. / Ref.: 2022/652=265/064-066

Objet / Betreft: Demande initialesur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale (n°66), démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+4, réunir les deux bâtiments pour créer 5 logements et abattre 6 arbres (3 érables, 2 frênes et 1 prunier), au n°66 : rehausser le bâtiment d'un niveau, démolir la véranda existante et construire une annexearrière de 2 niveaux (du rez-de-chaussée au 1er étage), construire une annexe au 2ème étage arrière, aménager une terrasse au 2ème étage, isoler le pignon côté droit (21cm), et modifier l'aspect architectural de la façade avantDemande modifiéesur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale (n° 66), démolir un mur de clôture et construire une maison unifamiliale de gabarit R+2+C et abattre 6 arbres (3 érables, 2 frênes et 1 prunier) ; au n° 66, modifier le volume de la toiture, construire deux lucarnes au versant arrière, démolir la véranda existante et construire une annexe arrière de 2 niveaux (du rez-de-chaussée au 1er étage), et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 1

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 17 mai 2022 visant à « sur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale (n° 66), démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+4, réunir les deux bâtiments pour créer 5 logements et abattre 6 arbres (3 érables, 2 frênes et 1 prunier) ; au n° 66, rehausser le bâtiment d'un niveau, démolir la véranda existante et construire une annexe arrière de 2 niveaux (du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage), construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage arrière, aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, isoler le pignon côté droit (21 cm) et modifier l'aspect architectural de la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 26 janvier 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 1<sup>er</sup> août 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que la demande ainsi modifiée vise désormais à, sur deux parcelles comprenant un terrain non-bâti et une maison unifamiliale (n° 66) :
  - 1) démolir un mur de clôture et construire une maison unifamiliale de gabarit R+2+C, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur) et à l'art. 16 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de garage),
  - 2) abattre six arbres (trois érables, deux frênes et un prunier),
  - 3) au n° 66 :
    - 1) modifier le volume de la toiture,
    - 2) construire deux lucarnes au versant arrière,
    - 3) démolir la véranda existante et construire une annexe arrière de deux niveaux (du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage),
    - 4) modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
1. Considérant que la demande modifiée vise à maintenir les deux parcelles séparées ; que, dès lors, elles sont analysées de manière indépendante ;

#### Terrain non-bâti (futur n° 64) :

##### VOLUME :

1. Considérant que le projet modifié propose un immeuble de gabarit R+2+C ; que le volume du bâtiment est inférieur à celui proposé initialement et qu'il s'intègre mieux au cadre urbain environnant ;
2. Considérant que cette nouvelle construction présente une dérogation en termes de volumétrie pour la partie de la toiture plate aménagée en toiture végétalisée semi-intensive mais que ce dépassement est minime (25 cm) et est dès lors acceptable ;

##### LOGEMENT :

1. Considérant que le projet modifié propose l'aménagement d'une maison unifamiliale ;
2. Considérant que l'espace de séjour est agencé sur deux niveaux, avec un retrait au 1<sup>er</sup> étage ; que la façade arrière est quasiment ouverte et permet donc un fort éclairage naturel de cet espace habitable ;
3. Considérant que cette maison prévoit 4 chambres avec salle de douche/bain intégrée ;
4. Considérant qu'un garage est prévu, pour un seul véhicule, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en

vigueur prévoyant un espace pour minimum deux voitures ; que, toutefois, s'agissant d'un accès carrossable en situation de droit, ce garage ne supprime aucun emplacement en voirie ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

5. Considérant qu'un espace privatif de rangement est prévu au sous-sol ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que la demande vise à abattre trois érables et un prunier sur le terrain non-bâti ;
2. Considérant que le projet prévoit la plantation d'un nouvel arbre de taille moyenne ainsi que d'arbustes et plantes vivaces dans une zone de cours et jardin de +/- 35,7 m<sup>2</sup> ; que, au vu de la nouvelle implantation, l'abattage de ces arbres est autorisable ;
3. Considérant qu'un système de gestion intégrée des eaux pluviales est prévu au sein de la parcelle étant donné la mise en place d'une citerne de récupération d'eau pluviale de 4000 litres pour les usages du bâtiment (WC et trop-plein connecté au dispositif infiltrant) et d'un massif d'infiltration enterré de 2,5 m<sup>3</sup> ;
4. Considérant que cela permet une gestion par infiltration des eaux pluviales mais qu'un dispositif infiltrant à l'air libre serait plus bénéfique d'un point de vue écosytémique (arbre de pluie, noue, ...) et plus efficace en termes de volume ;
5. Considérant qu'il y a lieu de revoir les calculs de dimensionnement du dispositif infiltrant en tenant compte de la superficie de la toiture à versants principale ;

#### FACADE :

1. Considérant que l'expression architecturale du projet s'accorde avec le cadre urbain environnant (revêtement en briques et soubassement apparent) tout en proposant un langage contemporain grâce au type de baies projeté (châssis en aluminium noir avec divisions bipartite asymétrique) ; toutefois que la porte d'entrée proposée, complètement vitrée, ne reflète pas le caractère unifamilial de cet immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant qu'une isolation en façade avant est prévue (21 cm) tout en respectant l'alignement et les constructions voisines ;

#### CHANTIER :

1. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite, auprès de la Commune, préalablement à l'entame des travaux ;

#### N° 66 :

#### VOLUME :

1. Considérant que le projet vise à démolir la véranda existante au rez-de-chaussée pour construire une annexe moins profonde (-2,1 m) et plus haute (sur deux niveaux) ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits admissibles, ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et permet à cette maison unifamiliale de bénéficier d'une surface habitable supplémentaire ;
2. Considérant que la toiture est reconstruite sans excroissance ; que deux lucarnes sont prévues dans le versant avant et que la proposition est cohérente avec les bâtiments voisins car le revêtement de la mansarde et celui des versants sont identiques (ardoises et tuiles de terre cuite) ;

#### LOGEMENT

1. Considérant que le caractère unifamilial de cette maison est maintenu et qu'il présente des bonnes qualités d'habitabilité ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que le projet vise également à abattre deux frênes situés dans la zone de cours et jardins de l'immeuble existant ;
2. Considérant que le rapport sanitaire joint à la présente demande indique :
  - 1) « que les deux arbres sont jeunes et très certainement issus de semis naturels,
  - 2) qu'ils sont implantés à grande proximité du bâtiment dont l'origine est antérieure,
  - 3) que leur maintien est totalement incompatible avec le développement harmonieux de leur système racinaire
  - 4) et aérien,
  - 5) qu'un des deux sujets présente des symptômes de la chalarose, maladie très contagieuse qui conduit inexorablement les frênes à la mort » ;
1. Considérant que le projet augmente la superficie de cette zone de cours et jardins (39,7 m<sup>2</sup>) ; que cette nouvelle zone comprend une surface perméable de 73 %, un nouvel arbre de taille moyenne et différentes plantes vivaces et que, dès lors, la demande d'abattage des deux frênes peut être autorisée ;
2. Considérant qu'un système de gestion intégrée des eaux pluviales est prévu au sein de la parcelle étant donné la mise en place d'une citerne de récupération d'eau pluviale de 3000 litres pour les usages du bâtiment, ce qui en

améliore les qualités environnementales ;  
FACADE :

1. Considérant que les menuiseries extérieures maintiennent leurs caractéristiques d'origine ; que les nouvelles ferronneries s'assimilent aux existantes, qui sont remarquables, et que les éléments décoratifs de la façade sont maintenus ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que modifié répond pour l'essentiel aux remarques émises par la Commission de concertation sur la demande initiale et qu'il n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS / ADVIES** : Favorable sous conditions (unanime)-Fournir une note de calcul de dimensionnement du dispositif infiltrant tenant compte de la superficie de la toiture à versants principale,-Privilégier un dispositif infiltrant à l'air libre (noue, jardin de pluie, arbre de pluie, ...),-Prévoir une porte d'entrée (au futur n°64) qui reflète mieux le caractère unifamilial de l'immeuble (avec une partie pleine);

---

## RUE COLONEL BOURG 103

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

Réf. / Ref.: 2023/387=311/103

Objet / Betreft: Transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 34 logements avec 41 emplacements de parking.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/11/2023 > 08/12/2023

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) il serait utile par ailleurs d'informer les habitants de la rue du changement du sens de la circulation ;

1. Considérant que le projet vise à transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 34 logements avec 41 emplacements de parking ;

*Rétroactes (antécédents) :*

1. Vu le permis d'environnement 1B du 28 mars 2018, délivré en recours par le Collège d'Environnement pour une période de 15 ans, visant à exploiter un parking couvert de 42 emplacements pour véhicules à moteur ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 11 juillet 2018, délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la S.A. Camille, afin de transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 34 logements avec 42 emplacements de parking (réf. 15/PFD/636100) ;
3. Considérant que la délivrance du permis susvisé était subordonnée au paiement de charges d'urbanisme d'un montant total de 48.580€ avant l'ouverture du chantier, et ce en application de l'art. 2, 1<sup>o</sup> dudit permis et de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le demandeur ne s'est pas acquitté dans le délai prescrit à l'article 101 §1<sup>er</sup> du CoBAT de ces charges d'urbanisme ;
5. Considérant que, le permis ayant été délivré avant la dernière réforme du CoBAT (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), le délai pour s'acquitter des charges d'urbanisme était de 2 ans après la délivrance du permis ; que, conformément à l'article 101 §1<sup>er</sup> du CoBAT (ancienne mouture), ce permis est donc périmé de plein droit depuis le 11 juillet 2020 ; que les actes et travaux susmentionnés et exécutés dans le cadre dudit permis ne sont, par conséquent, plus couverts par une autorisation valable ;
6. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique du 2 décembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques relatives à la réalisation des actes et/ou travaux ainsi que leur maintien suite à la péremption du permis d'urbanisme du 11 juillet 2018, à savoir :

- 1) le changement de destination d'un immeuble de bureaux en un immeuble de logements sur une superficie de +/- 3.900 m<sup>2</sup>,
- 2) la rehausse du bâtiment de trois étages, dont le dernier étage en retrait des quatre façades (penthouse) (+/- 580 m<sup>2</sup> pour les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages et +/- 225 m<sup>2</sup> pour le 6<sup>ème</sup> étage),
- 3) l'abattage de deux arbres (un en façade avant et le 2<sup>ème</sup> à l'arrière du bâtiment),
- 4) la modification de l'aspect architectural de l'immeuble par le démontage intégral des façades existantes des quatre niveaux (R+3) et la réalisation de nouvelles façades présentant une expression architecturale différente ;

1. Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek du 5 décembre 2023 sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

*Analyse de la demande :*

1. Considérant que les documents de la présente demande diffèrent des plans cachetés du permis initial du 11 juillet 2018 (et périmé) ;
2. Considérant en effet que les plans de la demande sont les plans « as built » du bâtiment tel qu'il est construit ;
3. Considérant que, dans ces plans, tous les cloisonnements intérieurs des appartements ont été modifiés ; que, toutefois, les appartements sont inchangés en termes de nombre de chambres, qu'ils respectent le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et possèdent toujours de bonnes qualités d'habitabilité ;
4. Considérant également que des baies de fenêtres ont été déplacées, que d'autres ajoutées et/ou agrandies, et que, enfin, le dessin-même des châssis a été modifié ;
5. Considérant toutefois que ces modifications ne nuisent pas aux besoins en éclairage naturel des logements ni à l'esthétique des façades du bâtiment ;
6. Considérant de même que les plans du sous-sol ont été adaptés ; que le parking automobile du sous-sol est en effet passé de 42 à 41 emplacements et que le local vélos a été déplacé et agrandi, passant de 26 à 48 emplacements, ce qui est vu favorablement ;
7. Considérant qu'il y a lieu que les permis d'environnement et d'urbanisme correspondent et qu'il y a donc lieu de mettre à jour le permis d'environnement ;
8. Considérant également que le matériau des cheminées en toiture a été modifié, passant de briques collées grises à un enduit gris, ce qui ne conduit néanmoins pas à émettre de remarques particulières ;
9. Considérant que le chemin d'entrée est redessiné ; que des arceaux vélos disponibles pour les visiteurs sont aménagés devant la porte d'entrée ;
10. Considérant que les eaux de toiture sont récupérées dans trois citernes d'eau pluviale d'une capacité de 7.000 m<sup>3</sup> ; que, ensuite, le trop-plein est rejeté dans un bassin d'orage de 18.000 m<sup>3</sup> et que, enfin, les eaux résiduelles sont rejetées à l'égout ;
11. Considérant que les citernes d'eaux pluviales sont connectées à un robinet extérieur qui permet leur utilisation pour arroser le jardinet et nettoyer les espaces communs ;
12. Considérant qu'il y a lieu de modifier la gestion des eaux du projet en améliorant le dispositif prévu en y intégrant de l'infiltration sur la parcelle ou en connectant les citernes à d'autres appareils, tels que des chasses de toilettes et des machines à laver, et à d'autres points d'eau dans le bâtiment ;
13. Considérant par ailleurs que les bassins d'orage d'eaux pluviales d'une capacité égale ou supérieure à 10 m<sup>3</sup> sont considérés comme des installations classées ; qu'il y a donc lieu de mettre à jour le permis d'environnement en fonction ;
14. Considérant que le projet modifié présente toujours une dérogation à l'art. 13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable) ; que cette dérogation est justifiée car la surface imperméable projetée correspond à la celle de parkings enterrés existants (60 % de la parcelle) et de quelques zones non-perméables (3 % de la parcelle) ; qu'il est impossible de descendre sous ces pourcentages tout en conservant le parking et l'immeuble existant ;
15. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que la dérogation en termes de maintien d'une surface perméable se justifie vu les motifs évoqués ci-dessus ;
16. Considérant que la demande est toujours soumise au paiement de charges d'urbanisme d'un montant global de 48.580 € ; qu'il y a lieu de les payer dans les 3 mois suivant, le cas échéant, la notification du permis d'urbanisme et de les affecter au projet communal de renouvellement de la rue Willam Degouve de Nuncques (trottoirs et chaussée) ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**