



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 29 février 2024 / Zitting van donderdag 29 februari 2024

Avis / Adviezen

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

RUE HENRI BERGÉ 26	2
RUE FRAIKIN 45	2
RUE ALBERT DE LATOUR 75	3
RUE JACQUES JANSEN 38	4
AVENUE LÉON MAHILLON 80	6
RUE DU TILLEUL 50	8
AVENUE DU DIAMANT 140	10
AVENUE COLONEL PICQUART 62	12
AVENUE CHARBO 37	13
AVENUE EMILE MAX 97	14
CHAUSSÉE DE HELMET 49	17
RUE THIÉFRY 73	19
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 12	21
CHAUSSÉE DE HAECHE 713	25

RUE HENRI BERGÉ 26

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

Réf. / Ref.: 2023/306=133/026

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, réaliser une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse au dernier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :

- 1) étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles,
- 2) réaliser une lucarne en façade arrière,
- 3) aménager une terrasse au dernier étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et aux art. 9 et 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement des terrasses et rehausse des mitoyens) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 1^{er} avril 1904 visant à « construire une maison à 2 étages et annexes » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 octobre 1936 visant à « ajouter des annexes » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 novembre 1953 visant à « construire un WC au rez-de-chaussée » ;
4. Vu l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 décembre 2023 sur la présente demande (Réf. CP.2023.1010/1) ;
5. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
6. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ;

ANALYSE :

1. Considérant que l'extension du logement dans les combles permet d'agencer un logements 2 chambres conforme et qualitatif ;
2. Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits admissibles et améliore l'habitabilité de l'espace de séjour situé dans les combles ; qu'elle permet d'accéder à la toiture plate aménagée en terrasse ;
3. Considérant que des panneaux pare-vues sont placés de part et d'autre des limites mitoyennes ; que ceux-ci ont une hauteur de 1,80 m, ce qui ne permet pas de se conformer au Code civil en termes de vues sur les parcelles voisines puisqu'une hauteur de 1,90 m minimum est requise ;
4. Considérant par ailleurs que la mise en place de pare-vues est une solution non-pérenne qu'il n'y a pas lieu de privilégier ; que, tel que projeté, leur gabarit va au-delà de celui admissible par la réglementation applicable ; qu'il en va de même pour les garde-corps de cette terrasse ;
5. Considérant dès lors qu'il convient de réaménager la terrasse dans le respect du Code civil et sans recourir aux pare-vues, soit via un retrait de 1,90 m minimum par rapport aux limites mitoyennes, soit par l'obtention d'une servitude de vues sur les parcelles voisines concernées ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•supprimer les pare-vues et réaménager la terrasse en conséquence et conformément au Code civil, soit en respectant les distances minimales requises par rapport aux limites mitoyennes (1,90 m), soit par l'obtention (actée) de servitude(s) de vues vers la(les) parcelle(s) voisine(s).

RUE FRAIKIN 45

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

Réf. / Ref.: 2023/295=099/045

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, démolir une annexe au sous-sol, construire une annexe allant du sous-sol au rez-de-chaussée, rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 47) et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 2

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

1. Considérant que la demande vise à dans un immeuble de deux logements :

- 1) démolir une annexe au sous-sol,
- 2) construire une annexe allant du sous-sol au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur des constructions mitoyennes), à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 12 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (ventilation),
- 3) rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 47), en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (composition du mur mitoyen),
- 4) réaliser des travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 28 juillet 1891 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 26 avril 1895 visant à « construire un étage sur la partie postérieure de la maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 février 1925 visant à « [construire] 1 garage » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 avril 1934 visant à « bâtir des annexes » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 janvier 1952 visant à « construire une cage d'ascenseur » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 7 juillet 2015 visant à « diviser une maison unifamiliale en 2 logements, construire une annexe au 2^{ème} étage, rehausser un mur mitoyen et rehausser la toiture » ;
7. Considérant que, en l'absence de contrôle de fin de chantier de ce dernier permis, il ne peut être jugé de la conformité et de la validité de celui-ci ;
8. Vu que cette maison bourgeoise, signée de l'architecte Daniel Francken, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (<https://monument.heritage.brussels>) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande concerne uniquement le logement situé aux étages inférieurs et qu'elle exclut toute modification éventuellement réalisée en façade avant ou dans le logement supérieur et soumise à autorisation préalable ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe du sous-sol (réserve +/- 4 m²) et l'escalier menant au jardin sont démolis au profit d'une nouvelle annexe de +/- 9 m² qui s'étend sur deux niveaux, jusqu'au rez-de-chaussée ;
2. Considérant cependant que le volume de cette construction est non-conforme puisqu'il va au-delà de la construction voisine la plus profonde (n° 43) et qu'il engendre une rehausse du mitoyen de droite le moins profond (n° 47), sur 3 m de long, ce qui pourrait porter préjudice à ce dernier ;
3. Considérant que la rehausse mitoyenne se compose d'un vitrage fixe translucide, en lieu et place d'un mur en maçonnerie dans le prolongement du mur mitoyen existant et en dérogation à la réglementation communale en vigueur ;

HABITABILITE :

1. Considérant que cette construction a pour but, selon la note explicative, de faciliter l'accès à la cuisine située à l'étage inférieur (sous-sol) depuis les espaces de séjour situés au rez-de-chaussée, et ce par la mise en place d'un nouvel escalier intérieur ;
2. Considérant que la construction projetée, bien qu'entièrement vitrée, appauvrit les qualités d'habitabilité du salon qui se retrouve en double jour et ne bénéficie dès lors plus d'une baie ouvrante donnant vers l'extérieur ;

CONCLUSION :

1. Considérant au vu de ce qui précède que le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ALBERT DE LATOUR 75

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

Réf. / Ref.: 2022/884=008/075

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue et deux bâtiments arrière (un hangar et un atelier), tous affectés à de l'activité productive artisanale (et ses accessoires), réaliser une lucarne et construire une mezzanine dans le hangar afin d'ajouter un niveau de 60 m² à l'intérieur du volume existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 27 juin 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue et deux bâtiments arrière (un hangar et un atelier), tous affectés à de l'activité productive artisanale (et ses

accessoires), construire une mezzanine dans le hangar afin d'ajouter un niveau de 85 m² à l'intérieur du volume existant » ;

2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 9 mars 2023 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir :

- 1) l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17 novembre 2022 (réf. T.1989.0469/8),
- 2) l'agrandissement de l'activité de 85 m² dépassant le seuil d'accroissement par période de 20 ans admis par la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (clause de sauvegarde) ;

1. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 18 juillet 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue et deux bâtiments arrière (un hangar et un atelier), tous affectés à de l'activité productive artisanale (et ses accessoires) :

- 1) réaliser une lucarne dans le versant de la toiture du hangar,
- 2) construire une mezzanine dans le hangar afin d'ajouter un niveau de 60 m² à l'intérieur du volume existant ;

1. Considérant que la réalisation de la lucarne vise à répondre aux exigences du SIAMU ;
2. Considérant que cette lucarne est réalisée dans les gabarits admissibles, améliore la qualité de l'espace situé en mezzanine et apporte une voie d'évacuation directe vers l'extérieur ;
3. Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 12 décembre 2023 sur cette demande modifiée (réf. CP.1989.0469/9) ;
4. Considérant que ces plans modificatifs répondent également au motif de refus invoqué par la Commission de concertation, et ce en réduisant la superficie de la mezzanine de 85 à 60 m² ;
5. Considérant que, en ce sens, l'agrandissement de l'activité productive existante, de 685 à 750 m² suite au permis du 20 avril 2021) et de 750 à 810 m² dans la présente demande, équivaut désormais aux 20 % d'accroissement maximum admis par période de 20 ans par la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) ;
6. Considérant que selon les documents fournis, il semblerait que la citerne de récupération des eaux pluviales présente en situation de droit est supprimée, mais qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur confirme son existence encore fonctionnelle ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que modifié peut être autorisé.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE JACQUES JANSEN 38

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

Réf. / Ref.: 2023/189=145/038-040

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/débit de boisson et un logement), régulariser la construction d'une annexe ainsi que l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de une à deux unités) et effectuer des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce (débit de boissons) et un logement) :
- 1) régulariser :
 - a) la construction d'une annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(hors gabarits constructibles) et à l'art. 4 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (annexe hors gabarits constructibles), avec suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU,
 - b) l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (deux locaux habitables non-conformes), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (salle de bain sous combles non-conforme),
- 2) effectuer des travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée en 1902 en vue de « construire une maison » ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 1^{er} juin 1955 visant à « ajouter un WC au premier étage » ;
3. Vu que cette maison bourgeoise, signée de l'architecte Georges Van Oye, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
4. Vu la mise en demeure du 1^{er} mars 2023 portant sur les infractions suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (deux en lieu et place de un),
 - 2) la construction d'une annexe sur deux niveaux (RDC et 1^{er} étage) (+/- 3,5 m²) ;

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 ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 février 2024 sur la présente demande (réf. : CP.2023.1059/1) ;
4. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce (débit de boissons) au rez-de-chaussée et un logement aux étages :

PREAMBULE :

1. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce (débit de boissons) de +/- 40 m²,
 - 3) au 1^{er} étage : un studio de +/- 63 m²,
 - 4) au 2^{ème} étage et dans les combles : un duplex 1 chambre de +/- 77 m² ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe construite sur deux niveaux ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables (100 % de la parcelle est bâtie) ;
2. Considérant cependant que sa construction n'a nécessité aucune rehausse de mur mitoyen ;
3. Considérant par ailleurs que la courette existante n'apportait aucun agrément au commerce (courette de très petite superficie entourée de hauts murs) ;
4. Considérant dès lors que les demandes de dérogation sont justifiées ;

TRAVAUX STRUCURELS INTERIEURS :

1. Considérant que le projet prévoit la construction d'une mezzanine et l'ajout d'un escalier au 1^{er} étage ;
2. Considérant que la mezzanine est conforme à l'art. 5 du Titre II du RRU (normes d'habitabilité) ;

COMMERCE / DEBIT DE BOISSONS :

1. Considérant que l'utilisation du commerce est inchangée ;
2. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée permet l'installation de sanitaires sans empiéter sur l'espace de vente ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès indépendant au sous-sol et aux compteurs est maintenu ;
2. Considérant que deux caves sont prévues au sous-sol pour les logements ;
3. Considérant que citerne de récupération des eaux pluviales est condamnée, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que le logement existant est divisé en deux unités plus petites ;
2. Considérant que le séjour du duplex présente un déficit en superficie (25,8 m² au lieu de 28 m²) ;
3. Considérant que la salle de bain sous combles n'a pas une hauteur libre sous plafond suffisante, ce qui la rend peu confortable ;
4. Considérant que les logements projetés sont, tous deux, de petites unités ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et que la nouvelle répartition est excessive pour cet immeuble de 178,4 m² ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;
2. Considérant qu'il existe de légères différences entre les façades telles qu'elles ont été construites par rapport à ce que prévoyait l'acte d'autorisation de bâtir de 1902 ; que ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • maintenir un seul logement aux étages ; • remettre la citerne de récupération des eaux pluviales en fonctionnement ou en prévoir une nouvelle ; • 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 LÉON MAHILLON 80

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

Réf. / Ref.: 2023/341=168/080

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, construire deux lucarnes (une par façade), installer un balcon au rez-de-chaussée surélevé avec son escalier extérieur, fermer la partie gauche du rez-de-chaussée surbaissé, revoir l'aménagement des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs, modifier l'esthétique de la façade avant, modifier et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
 - 1) construire deux lucarnes (une par façade),
 - 2) installer un balcon au rez-de-chaussée surélevé avec son escalier extérieur et rehausse mitoyenne sur le côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en profondeur et en hauteur),
 - 3) revoir l'aménagement des logements (extension dans le demi sous-sol et dans les combles), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie séjour R+I insuffisante),
 - 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémies d'escalier),
 - 5) fermer la partie gauche du rez-de-chaussée surbaissé afin d'aménager une chambre,
 - 6) modifier l'esthétique de la façade avant (nouveaux châssis en aluminium sans les petits-bois et divisions d'origine), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
 - 7) modifier la façade arrière (agrandissement et création d'une baie),
 - 8) placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le plan du 1^{er} étage en situation de droit est erroné (annexe manquante) et que la façade arrière ne correspond pas avec toutes les vues en plans ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 20 février 1912 visant à construire onze maisons ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1936 visant à ajouter des annexes et WC ;
3. Vu que cet 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 la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de trois logements ;

REPARTITION :

1. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
2. Considérant que le nouvel aménagement propose trois logements répartis de la manière suivante :

- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
- 2) au rez-de-chaussée surbaissé avant : local vélos/poussettes,
- 3) au rez-de-chaussée surbaissé arrière et surélevé : un appartement duplex 2 chambres avec balcon et accès au jardin,
- 4) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre avec terrasse,
- 5) aux 2 et 3^{ème} étages : un appartement duplex 2 chambres avec terrasse ;

APPARTEMENT 1 (duplex inférieur) :

1. Considérant que la demande vise à privatiser la partie arrière du rez-de-chaussée surbaissé au profit de l'appartement du rez-de-chaussée surélevé, et ce afin d'en faire un logement duplex ;
2. Considérant que la réalisation de ce duplex nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne reliant ces deux niveaux ;
3. Considérant que la fermeture au niveau du rez-de-chaussée surbaissé sous l'annexe existante permet l'aménagement de la chambre parentale ;

4. Considérant qu'un balcon est installé sur la face arrière du rez-de-chaussée surélevé et couplé à un escalier extérieur, permettant ainsi un accès direct au jardin ;
5. Considérant que cette installation nécessite la rehausse du mur mitoyen en partie gauche (+/- 300 cm [H] x 230 cm [P]) ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables mais que les dimensions envisagées dépassent ce qui est prescrit par le Code civil en matière de vues directes ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

APPARTEMENT 2 (1^{er} étage) :

1. Considérant qu'une salle de douche est aménagée en lieu et place de la cuisine existante et que cette modification implique donc un nouvel aménagement intérieur de ce logement ;
2. Considérant que la superficie projetée est insuffisante pour un appartement 1 chambre (44 m²) ; que ce déficit concerne la pièce principale (séjour/cuisine) qui ne dispose que de 18,5 m² au lieu de 28 m² ; que la dérogation est trop importante que pouvoir être accordée ;
3. Considérant que cette superficie est plus adaptée à un logement de type studio ; que l'agrandissement de la baie centrale permettrait un tel aménagement tout en rendant le logement conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;

APPARTEMENT 3 (duplex supérieur) :

1. Considérant qu'un nouvel escalier est installé afin de connecter le 2^{ème} étage et le niveau sous combles ; que cela permet de créer un appartement duplex avec 2 chambres ;
2. Considérant que deux lucarnes sont prévues pour fournir la superficie et l'éclairage nécessaires à chacune des chambres ; que ces lucarnes s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement car le bâtiment dispose encore d'un niveau en sous-sol sous le rez-de-chaussée surbaissé ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants des logements ;
3. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu dans la partie avant du rez-de-chaussée surbaissé ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les baies en façade arrière sont agrandies, ce qui permet un meilleur apport en lumière naturelle ;
2. Considérant que l'isolation en façade arrière génère un léger dépassement du gabarit, ce qui déroge à la réglementation en vigueur, mais que ce débord est faible et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
3. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
4. Considérant que de nombreux oiseaux de ce type ont été observés à proximité de la parcelle du projet ;
5. Considérant que la rénovation et la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que l'architecte a déclaré en séance de la commission de concertation qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue au projet ; que celle-ci n'apparaît pas sur les plans ; qu'il y a lieu de la faire figurer en plan et en coupe ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que ce bâtiment s'inscrit dans une enfilade particulièrement cohérente, allant du n° 64 au n° 82 ;
2. Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en façade avant par des éléments en aluminium de ton gris ; que, par la même occasion, leurs divisions se voient simplifiées ; que les châssis à double ouvrant sont remplacés par des modèles à simple ouvrant et que les petits-bois au niveau des impostes sont supprimés ; que cela crée une rupture dans la continuité avec les autres habitations ;
3. Considérant que ce bâtiment forme, avec sa façade jumelle au n° 76, un ensemble ordonné et que, dans le but de préserver cette cohérence, il y a lieu de respecter les caractéristiques d'origine de cette façade (matériau bois, divisions, petit-bois, ...) ;
4. Considérant que la lucarne en façade à rue a été supprimée au cours du temps ;
5. Considérant que la nouvelle lucarne avant s'apparente plus à une rehausse du fait qu'elle s'aligne sur le front de bâtisse ;
6. Considérant de plus qu'elle est fort visible depuis l'espace public du fait de ses dimensions ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • proposer une rehausse côté mitoyen gauche au rez-de-chaussée surélevé ou faire un retrait de 1m90 de manière à rencontrer les impositions du Code civil en ce qui concerne l'emprise du balcon (max. 190 cm [H] x 80 cm [P]) ; • aménager un logement studio, en lieu et place de l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage, de par l'agrandissement de la baie du milieu ; • faire figurer la citerne de récupération des eaux pluviales sur les plans et les coupes ; • ne pas prévoir de lucarne en façade avant et revoir l'aménagement sous combles en conséquence ; • prévoir des châssis en façade à rue reprenant les caractéristiques d'origine (matériau bois, moulurés, respectant les divisions d'origine, avec les petits-bois, ...).

RUE DU TILLEUL 50

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

Réf. / Ref.: 2022/1478=256/054-056

Objet / Betreft: Rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements, isoler, installer des PAC en toiture et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier "HELMET".

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 24 octobre 2022 visant à « rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier HELMET » ;
2. Vu l'avis majoritaire de la Commission de concertation du 6 avril 2023 sur cette demande, favorable aux conditions suivantes :
 - 1) rendre tous les logements au niveau des rez-de-chaussée des immeubles conformes aux normes PMR ;
 - 2) étudier la faisabilité de la création d'un second local vélo sécurisé afin d'atteindre un emplacement par chambre à coucher, dans une localisation minimisant son impact sur l'intérieur d'îlot ;
 - 3) prévoir la végétalisation de toiture de tout local vélo créé en intérieur d'îlot ;
 - 4) conserver les ouvertures d'origine en façade avant de l'entrée du n° 48 en les prolongeant jusqu'au sol tout en préservant le trumeau central existant ;
 - 5) veiller à la symétrie des divisions bâtiment par bâtiment en prévoyant des petits bois pour les châssis suivants :
 - 6) n° 50 : châssis des oriels au 2^{ème} étage,
 - 7) n° 48 : 3^{ème} étage à droite,
 - 8) n° 46 : 3^{ème} étage droite, portes-fenêtres du 2^{ème} étage et rez-de-chaussée gauche ;
 - 9) prévoir des locaux sécurisés facilement accessibles au rez-de-chaussée pour le stockage des poussettes ;
 - 10) différencier en plan d'implantation les deux types de pose des pavés du point de vue de leur perméabilité et leur végétalisation entre les espaces de circulation et les espaces de séjour (zone de jeu) ;
 - 11) préciser dans la note explicative le dimensionnement des noues ;
1. Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek du 2 mai 2023, favorable aux mêmes conditions que celles susvisées de la Commission de concertation et, pour le surplus :
 - 1) aménager des toilettes publiques ;
1. Vu l'application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) par le fonctionnaire délégué en date du 17 mai 2023, invitant le demandeur à modifier son projet afin de répondre aux conditions suivantes :
 - 1) rendre tous les logements définis dans le projet comme PMR, au niveau des rez-de-chaussée des immeubles, conformes aux normes PMR ;
 - 2) augmenter le nombre d'emplacements vélo (par exemple en étudiant la faisabilité de la création d'un second local vélo sécurisé afin d'atteindre un emplacement par chambre à coucher, dans une localisation minimisant son impact sur l'intérieur d'îlot) ;
 - 3) prévoir la végétalisation de la toiture du local vélos en intérieur d'îlot ;
 - 4) conserver les ouvertures d'origine en façade avant de l'entrée du n° 48 en les prolongeant jusqu'au sol tout en préservant le trumeau central existant ;
 - 5) veiller à la symétrie des divisions des châssis, bâtiment par bâtiment, en prévoyant des petits bois pour les châssis suivants :
 - a. n° 50 : châssis des oriels au 2^{ème} étage,
 - b. n° 48 : 3^{ème} étage à droite,
 - c. n° 46 : 3^{ème} étage droite, portes-fenêtres du 2^{ème} étage et rez-de-chaussée gauche ;
 - 6) prévoir des locaux sécurisés facilement accessibles au rez-de-chaussée pour le stockage des poussettes ou prévoir des espaces de rangement pour les poussettes (hors des halls d'entrée communs) ;
 - 7) dans le plan d'implantation :

- a) différencier les deux types de pose des pavés proposées dans le projet en indiquant leur niveau de perméabilité entre les espaces de circulation et les espaces de pause,
 - b) préciser le dimensionnement des noues ;
1. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en ce sens en date du 8 novembre 2023 ; que le projet ainsi amendé vise désormais à :
 - a) rénover 6 immeubles de logements,
 - b) passer de 48 à 35 logements, isoler,
 - c) installer des pompes à chaleur en toiture,
 - d) aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier "HELMET" ;
 1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 3 janvier 2024 sur cette demande modifiée (réf. T.2022.0186/3) ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que l'ensemble des logements au niveau des rez-de-chaussée de ces immeubles n'est toujours pas conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
2. Considérant que, contrairement à ce qui est stipulé dans la note explicative, le nombre de logements accessibles aux PMR doit être un pourcentage des logements présents sur le site ;
3. Considérant que l'aménagement PMR de plain-pied au n° 52 doit être appliqué à toutes les unités du rez-de-chaussée, à l'exception du duplex ;
4. Considérant que le projet opte pour une isolation intérieure des murs, ce qui a pour impact la diminution des surfaces habitables ;
5. Considérant qu'il s'agit d'une grande partie des locaux habitables au niveau du rez-de-chaussée mais que la dérogation est légère, voir infime, et que, dès lors, leur habitabilité reste satisfaisante ;

LOCAUX VÉLOS/POUSSETTES :

1. Considérant que le local vélos en intérieur d'îlot passe de 65 à 69 emplacements ;
2. Considérant que les autres emplacements vélos (20 selon les plans et 22 selon la note explicative et l'annexe 1) sont prévus au niveau des terrasses des logements situés au rez-de-chaussée (jardinets fermés par une haie et un portillon, mais non dessinés sur les plans), et ce afin d'atteindre un emplacement minimum par chambre (#91) ;
3. Considérant que les 6 emplacements vélos à destination des visiteurs initialement prévus dans l'entrée sont supprimés et remplacés par un espace de rangement pour les poussettes ;
4. Considérant que les nouveaux emplacements vélos dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'ils ne se trouvent pas dans un local aménagé à cet effet, mais que les demandes de dérogation sont justifiées vu la configuration des lieux ;

TOITURES :

1. Considérant que la toiture du local vélos en intérieur d'îlot est végétalisée sur l'ensemble de sa superficie (96 m²), conformément aux conditions émises par le fonctionnaire délégué ;

POMPES A CHALEUR (PAC) :

1. Considérant qu'il est prévu l'installation de 6 pompes à chaleur sur le versant arrière des toitures, dont 5 juste au-dessus des chiens-assis ;
2. Considérant que l'ajout de ces dispositifs est motivé par une volonté d'optimisation énergétique tout en ne dépendant plus des énergies fossiles ;
3. Considérant que, du point de vue technique, plusieurs scénarios ont été analysés ; que le choix d'opter pour une PAC de moyenne puissance par bâtiment est guidé par les avantages comparatifs qui en découlent en termes de facilité de gestion, de coût et de lutte contre le bruit ;
4. Considérant qu'une étude acoustique datée du 2 juin 2023 implique que ces machines soient habillées d'écrans acoustiques sur leurs quatre faces afin de respecter les seuils sonores en vigueur en zone d'habitation ; que ces écrans acoustiques augmentent le volume construit et dérogent aux gabarits admissibles ;
5. Considérant qu'il n'est néanmoins pas clair si le seuil réglementaire de 33 dBA est bien respecté avec la mise en place de ces écrans selon les résultats chiffrés de la modélisation de l'étude acoustique ;
6. Considérant que ces volumes techniques accueillant les PAC dérogent au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du fait qu'ils ne sont pas intégrés au bâti et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de les installer sans volume supplémentaire (en partie haute des bâtiments) et de revoir l'aménagement des duplex en conséquence ou de proposer une solution en toiture moins impactante ;
8. Considérant que la demande renseigne que ces installations constituent des installations classées soumises à déclaration environnementale de classe 3 (rubrique 132-A) et qu'une déclaration en ce sens sera adressée à l'Administration communale avant leur mise en place ; qu'il serait cependant opportun d'introduire au plus vite

cette déclaration étant donné que les conditions d'exploitation imposées pourraient contraindre la conception du projet et avoir un impact sur celui-ci en matière d'urbanisme ;

ZONE DE COURS ET JARDINS COLLECTIF :

1. Considérant que, sur base du plan d'implantation, il s'agit d'un jardin collectif accessible par badge non accessible au public ;
2. Considérant dès lors que, dans le cas d'un jardin inaccessible au public, il n'est pas opportun de prévoir des toilettes publiques ;
3. Considérant que la note explicative détaille les différents types de pose des pavés entre les espaces de circulation et les espaces de séjour (zone de jeu), ce qui permet d'optimiser la perméabilité de ces espaces puisque le taux d'imperméabilisation descend à 0.29 au lieu de 0.52 ;
4. Considérant que la note explicative et les plans indiquent de manière plus précise le dimensionnement et le cheminement prévus pour l'alimentation des noues d'infiltration réparties sur 265 m², ce qui représente un volume tampon de 90 m³ capable d'absorber une pluie centennale ;
5. Considérant que le projet prévoit six citernes de récupération d'eau pluviales de 5 m³ pour les usages du bâtiment (total de 30 m³), dont le trop plein est connecté aux noues d'infiltration ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la partie centrale de la façade au n° 48 n'est plus évidée, ce qui permet de maintenir le trumeau entre les deux baies et répond de cette façon à la condition émise sur ce point par le fonctionnaire délégué ;
2. Considérant que les châssis aux n°46, 48 et 50 sont remplacés en respectant les caractéristiques d'origine et reproduisent une divisons avec petits-bois ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•prévoir dans tous les logements au niveau du rez-de-chaussée, à l'exception du duplex, les mêmes baies et portes intérieures que celles prévues dans le logement 52 droit ;•installer les PAC sans volume supplémentaire et revoir l'aménagement des duplex en conséquence ou proposer une solution en toiture moins impactante ;•fournir une étude acoustique en fonction de la nouvelle localisation des PAC permettant de vérifier que les seuils maximaux à ne pas dépasser (33 dBA) sont bien respectés et, le cas échéant, prévoir la mise en œuvre de toutes les mesures qui y seraient recommandées pour y parvenir ;•préciser les deux types de revêtements de la zone de cours et jardins et de dessiner les portillons des jardins privatifs sur le plan d'implantation.

AVENUE DU DIAMANT 140

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

Réf. / Ref.: 2023/313=070/140

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité des modifications de volume à l'arrière au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant, étendre une terrasse surélevée et créer un escalier à l'arrière côté droit, supprimer une dalle côté gauche pour aménager une cour anglaise, réaliser des travaux structurels, étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à : dans un immeuble de 4 logements,
 - a) mettre en conformité :
 - b) des modifications de volume à l'arrière au rez-de-chaussée,
 - c) des modifications en façade avant (porte d'entrée),
 - d) étendre une terrasse surélevée et créer un escalier à l'arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
 - e) supprimer une dalle côté gauche pour aménager une cour anglaise,
 - f) réaliser des travaux structurels,
 - g) étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol en partie arrière, en dérogation aux art. 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales),
 - h) modifier la façade arrière ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 juin 1923 visant à « construire une maison » ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 décembre 1955 visant à « surélever la façade postérieure au 3^{ème} étage et transformer l'intérieur et ajouter un WC » ;
3. Vu le permis de bâtir du 14 mars 1989 visant à « modifier la toiture » ;
4. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (<https://monument.heritage.brussels>) ;
5. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec :
 - a) des locaux accessoires aux logements au sous-sol,
 - b) un logement au rez-de-chaussée,
 - c) un logement au 1^{er} étage,
 - d) un logement au 2^{ème} étage,
 - e) un logement au 3^{ème} étage et dans les combles ;

Volumes :

1. Considérant que l'escalier arrière de la situation de droit ne correspond pas à celui de la situation de fait ; que, vraisemblablement, ces changements datent de la construction d'origine et que les modifications de volume entrent dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant toutefois que le Code civil n'est pas respecté en ce que la hauteur du mur mitoyen n'est pas de 1,90 m et qu'il y a lieu dès lors de fournir un acte notarié en matière de servitude de vues ;
3. Considérant que la terrasse surélevée et l'escalier au rez-de-chaussée à l'arrière sont étendus, en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, par ailleurs, ces travaux ne sont pas conformes au Code civil sans la rehausse du mur mitoyen ; que, au vu de ces éléments, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de réduire l'étendue à la situation de droit ;
4. Considérant que la dalle entre la cave et la terrasse à l'arrière-côté gauche est démolie en vue d'aménager une cour anglaise avec un escalier extérieur qui relie les deux niveaux ;

Travaux structurels :

1. Considérant que des baies au sous-sol et au rez-de-chaussée sont agrandies ;
2. Considérant qu'un escalier interne est aménagé afin de créer une circulation privative entre les deux niveaux du logement ; que l'implantation de celui-ci entraîne une perte d'espace au niveau du rez-de-chaussée, qui reste cependant acceptable ;

Répartition du logement aux niveaux inférieurs :

1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu au sous-sol en partie arrière en vue d'y aménager une chambre avec salle de bain privative ;
2. Considérant que le projet propose un logement duplex de 3 chambres d'une superficie de +/- 110m² ;

Habitabilité :

1. Considérant que l'aménagement actuel des espaces de jour au rez-de-chaussée est étriqué et ne satisfait pas au bon aménagement des lieux ;
2. Considérant en effet que la superficie de la salle de séjour/cuisine (24,8 m²) est inférieure à la norme requise (28 m²) ; que l'aménagement d'une salle de douche et d'un WC vient créer un espace « jeux-TV » qui s'apparente davantage à un couloir ;
3. Considérant par ailleurs que la suppression des portes vitrées de la chambre à front de rue vient réduire l'éclairage de cette pièce, en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
4. Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement ;
5. Considérant que l'aménagement d'un WC est envisageable, pour autant que celui-ci n'entrave pas la circulation au sein de ces pièces ;
6. Considérant que l'aménagement de deux chambres au rez-de-chaussée n'est pas qualitatif en ce que l'éclairage naturel ne respecte pas les seuils requis et que, par ailleurs, ces pièces sont étroites (1,92 m x 5 m), ce qui ne permet pas une utilisation optimale ;
7. Considérant dès lors que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de ne prévoir une seule chambre ;

Espaces communs :

1. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
2. Considérant que le logement ne dispose pas de cave privative ni d'espace de rangement intégré, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Citerne :

1. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 10 m³ est remise en état de fonctionnement et qu'il serait pertinent de la connecter aux sanitaires ;
2. Considérant d'autre part que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement

climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que dans ce cadre il serait pertinent d'envisager la déconnexion de la citerne d'eau pluviale du réseau d'égouttage en étudiant les possibilités de dispersion du trop-plein dans le jardin ;

Façade arrière :

1. Considérant que les châssis en façade arrière sont modifiés afin d'augmenter l'éclairage de la pièce ;

Façade avant :

1. Vu que, pour rappel, cette maison bourgeoise de style éclectique et de composition asymétrique, signée de l'architecte Albert Delcorde, est reprise à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a dès lors lieu de traiter avec grande attention les actes et travaux portant atteinte à son esthétique ;
2. Considérant que la porte d'entrée existante diffère de celle de la situation de droit ; que, toutefois, celle-ci est en bois de ton blanc et reste qualitative ; que, dès lors, sa mise en conformité est acceptable ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis de la façade doivent être d'une teinte homogène ; que, par conséquent, la teinte blanche proposée n'est pas cohérente et qu'il y a lieu de proposer une teinte naturelle ;
4. Considérant que le dernier étage diffère par rapport à la situation de droit ; que, étant exclu de la présente demande, il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue de sa mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)Terrasse et escalier arrière :•réduire l'étendue de la terrasse surélevée et de l'escalier au rez-de-chaussée à la situation existante et fournir une servitude de vues par acte notarié afin de ne pas devoir rehausser le mur mitoyen ;Aménagement du logement aux étages inférieurs :•prévoir une seule chambre au rez-de-chaussée en partie avant et conserver les portes vitrées à leur emplacement originel,•supprimer la salle de douche et le WC actuel et proposer des espaces de jour répartis sur les trois pièces en enfilade,•prévoir un accès à la salle de bain au sous-sol indépendant de la chambre ;Espaces communs/caves :•prévoir quatre caves (une par logement) ou trois caves et un espace de rangement intégré au logement ;Façade avant :•prévoir des châssis en bois de teinte naturelle au rez-de-chaussée ou une teinte homogène pour l'ensemble de la façade.

AVENUE COLONEL PICQUART 62

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

Réf. / Ref.: 2022/1691=051/062

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), changer l'affectation du commerce en logement, modifier le nombre de logements (passer de une à trois unités), aménager une terrasse au 1er étage, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la construction d'une annexe au 2ème étage ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement),
 - a) changer l'affectation du commerce en logement,
 - b) modifier le nombre de logements (passer de une à trois unités), en dérogation aux art. 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos-poussettes) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local vélos-poussettes) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - c) aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - d) réaliser des travaux structurels,
 - e) mettre en conformité :
 - f) la construction d'une annexe au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - g) la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1931 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juin 1933 visant à « transformer la façade » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1948 visant à « transformer l'intérieur et reconstruire la toiture d'annexes » ;
4. Vu la confirmation du 31 mai 2022, attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement duplex aux étages ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

6. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 janvier 2024 sur la présente demande (réf. T.2023.1060/1) ;

Volumétrie :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension latérale de l'annexe située au 2^{ème} étage arrière ; qu'elle est en dérogation en termes de volumétrie car elle dépasse les gabarits admissibles mais que cette intervention s'apparente plutôt à une fermeture du balcon existant et ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
2. Considérant que le projet vise l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ; que son implantation déroge également en termes de volumétrie ; qu'au vu de la situation de cette parcelle très proche de l'angle de l'îlot, cette terrasse porte atteinte au voisinage direct, ce qui n'est pas acceptable ;

Répartition de l'immeuble :

1. Considérant que l'immeuble comporte une superficie de plancher de 201 m² ;
2. Considérant que le projet augmente de deux unités le nombre de logements au sien du bâtiment de par l'ajout d'un logement supplémentaire et le changement d'affectation du commerce en logement ;
3. Considérant que la nouvelle répartition qui en découle est la suivante :
 - a) sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble ;
 - b) rez-de-chaussée : un logement de type studio avec cour (37,36 m²),

Logements :

1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente un déficit en éclairage naturel de +/- 21 %, ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
2. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans la salle de bain du logement du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
3. Considérant qu'il en va de même pour le logement au 1^{er} étage, avec un déficit encore plus important (+/- 47 %), et qu'il est regrettable que la façade arrière ne soit pas suffisamment ouverte ;
4. Considérant que le logement du 2^{ème} étage présente des locaux habitables (séjour et chambre 1) non-conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur, notamment en termes d'éclairage naturel ;
5. Considérant que l'entrée de ce logement se fait directement après la marche d'arrivée, ce qui nuit à la sécurité de ses occupants ;
6. Considérant, entre autres, qu'il est regrettable que le projet n'améliore pas la situation existante de droit en maintenant le WC à l'extérieur ;
7. Considérant qu'il subsiste un nombre suffisant d'espaces de rangement privés ;
8. Considérant que le projet ne prévoit pas de local destiné aux vélos et poussettes, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Façade :

1. Considérant que le rez-de-chaussée a été modifié par une proposition avec entrée centrale, dont porte d'entrée avec recul ; que celle-ci porte atteinte à la salubrité publique, ce qui n'est pas acceptable ;
2. Considérant que le revêtement mural au rez-de-chaussée a été modifié par un carrelage noir et que ceci ne reflète pas le caractère homogène de la situation projetée de cet immeuble de logements ;
3. Considérant qu'il est regrettable que le studio au rez-de-chaussée ne bénéficie pas d'un châssis ouvrant en façade avant, permettant sa ventilation optimale ;
4. Considérant que la proposition de menuiseries extérieures en bois ne nuit pas à l'esthétique de la façade mais qu'il serait préférable d'homogénéiser leur couleur ;
5. Considérant que les ferronneries du balcon au 1^{er} étage ont été remplacées par un modèle simplifié sur les plans ; que le modèle de ferronneries en place est remarquable et que son remplacement n'est pas souhaitable ;

Conclusion :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé n'améliore pas de manière significative les qualités architecturales de l'immeuble ainsi que son habitabilité ; que l'augmentation d'unités de logement densifie fortement l'occupation de cet immeuble et que, par conséquent, le projet n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE CHARBO 37

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

Réf. / Ref.: 2023/328=038/037

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'une cour anglaise avec escalier extérieur au sous-sol en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse avec auvent

à la place d'une annexe existante au rez-de-chaussée en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière avec rehausse du mitoyen et le placement de garde-corps, la construction d'une annexe au 2ème étage en façade arrière et l'aménagement d'une chambre dans les combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - a) l'aménagement d'une cour anglaise au sous-sol en façade arrière,
 - b) la construction d'un escalier extérieur reliant le niveau du sous-sol au rez-de-chaussée,
 - c) l'aménagement d'une terrasse avec auvent au rez-de-chaussée en façade arrière,
 - d) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en façade et le placement de garde-corps, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse du mitoyen),
 - e) la rehausse du mitoyen de droite (+/- 2,4 m),
 - f) la construction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière,
 - g) l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
1. Vu l'autorisation de bâtir du 23 mai 1911 visant à "construire une maison" ;
2. Vu que le bâtiment 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 ;
3. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Considérant qu'une cour anglaise est aménagée au niveau du sous-sol, côté gauche ; qu'un escalier extérieur est construit dans la cour anglaise afin d'accéder au jardin depuis le sous-sol ;
5. Considérant que ces aménagements en sous-sol s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et qu'un auvent couvre celle-ci ;
7. Considérant que ces aménagements s'inscrivent également dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant qu'une seconde terrasse est aménagée au 1^{er} étage en façade arrière, sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, et qu'une rehausse du mitoyen droit (+/- 2,4 m) est prévue sur toute la profondeur de la terrasse (3,87 m) ;
9. Considérant que cette terrasse déroge non seulement aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce que le garde-corps se situe au-delà des gabarits autorisables mais également au Code civil puisque la rehausse du mitoyen n'atteint pas 1,9 m de hauteur (1,85 m) ;
10. Considérant que ce logement jouit déjà d'un jardin et que la présence d'un second espace extérieur n'est donc pas indispensable ; qu'il serait dès lors préférable de ne pas générer des vues supplémentaires sur l'intérieur d'îlot ;
11. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage en façade arrière et de supprimer les garde-corps ainsi que la rehausse du mur mitoyen de droite ;
12. Considérant qu'une annexe est construite au 2^{ème} étage sur la toiture de l'annexe existante à l'entresol en façade arrière ; que la demanderesse déclare l'avoir construite en 1988 ;
13. Considérant que cette annexe s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore le logement puisqu'il bénéficie de la sorte d'un local supplémentaire ;
14. Considérant en effet que l'annexe abrite un bureau d'une superficie de 10,9 m² et présentant une hauteur sous plafond de 2,2 m ; qu'il ne s'agit par contre pas d'un local habitable et qu'il y a dès lors lieu d'indiquer sur les plans que ce bureau est un « local non-habitable » ;
15. Considérant qu'une chambre (9 m²) est aménagée dans les combles et qu'une fenêtre est installée en toiture afin de permettre à cette pièce de bénéficier d'un apport suffisant en lumière naturelle ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•ne pas aménager de terrasse au 1er étage en façade arrière et supprimer le garde-corps et la rehausse du mur mitoyen de droite ;•indiquer que le bureau est un « local non-habitable ».

AVENUE EMILE MAX 97

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

Réf. / Ref.: 2023/264=076/097

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser la modification de la volumétrie arrière (annexes, muret), l'aménagement d'une terrasse arrière au 2ème étage, la rehausse du mur mitoyen gauche au 2ème étage, la modification de la répartition des logements et des aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin et les modifications en façade avant (châssis et porte de garage en PVC)

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) le voisin de gauche envisage de modifier le mur mitoyen entre les deux maisons,
- 2) les habitants de la maison craignent que cette modification ne bloque la lumière naturelle qui entre par la fenêtre, laquelle est le seul point d'accès à la lumière extérieure pour toute la cage d'escalier,
- 3) en cas d'incendie ou de danger, cette fenêtre est le seul moyen d'évacuation vers l'extérieur ;

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

- a) la modification de la volumétrie arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol et la démolition et reconstruction d'une annexe allant du demi-sous-sol au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
- b) la modification du relief du sol,
- c) l'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage,
- d) la rehausse du mur mitoyen gauche au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse du mitoyen) ;
- e) la construction d'un muret au 2^{ème} étage,
- f) la modification de la répartition des logements et des aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie, hauteur sous plafond et éclairage naturel) et à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs);
- g) la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- h) l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin, en dérogation aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de cour et jardin et maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du RCU (imperméabilisation de la zone de cour et jardin),
- i) les modifications en façade avant, par le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC et de la porte de garage en bois par une porte en PVC, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 12 mai 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1931 visant à « faire des transformations intérieures » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1953 visant à « aménager un garage en sous-sol et ajouter des annexes à rez-de-chaussée » ;
4. Vu que cet immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 14 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- a) l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles,
- b) la réalisation de travaux structurels,
- c) l'excavation du sol de plus de 50 cm dans la zone de cour et jardin,
- d) la modification de volume arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol,
- e) le placement d'un auvent en façade arrière au niveau du demi-sous-sol,
- f) l'utilisation de la toiture plate au niveau du 2^{ème} étage arrière en une terrasse,
- g) la modification de l'aspect architectural de la façade (porte de garage en PVC et châssis en PVC) ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise à régulariser une annexe située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) en façade arrière côté gauche ; que, pour ce faire, une excavation du sol de plus de 0,5 m est réalisée (+/- 1 m) ;

2. Considérant que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, celle-ci ne modifie pas l'emprise au sol puisqu'elle se situe sous l'annexe existante du rez-de-chaussée surélevé et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
3. Considérant que, en situation licite, le bien est composé de deux annexes arrière suspendues aux 1^{er} et 2^{ème} étages côté droit ; que la demande prévoit de régulariser la suppression de celles-ci au profit d'un nouveau volume de même profondeur de construction, allant du demi-sous-sol jusqu'au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite ; que, toutefois, celle-ci ne modifie pas l'impact existant puisqu'elle garde le même gabarit que les annexes supprimées aux 1^{er} et 2^{ème} étages et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante (superficie totale : 248,7 m²) :
 - a) au demi-sous-sol (rez-de-jardin) : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - b) au rez-de-chaussée surélevé : un logement (+/- 93 m²),
 - c) au 1^{er} étage : un logement (+/- 85 m²),
 - d) au 2^{ème} étage : un logement (+/- 72 m²),
 - e) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant qu'une partie du demi-sous-sol est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée surélevé afin d'en faire un logement duplex ;
2. Considérant que les combles sont privatisés au profit du logement du 2^{ème} étage afin, également, d'en faire un logement duplex avec grenier ;
3. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante (superficie totale : 295,7 m²) :
 - a) au demi-sous-sol avant (rez-de-jardin) : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - b) au demi-sous-sol arrière (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex 3 chambres (+/-137 m²),
 - c) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 85 m²),
 - d) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 110 m²) ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 – duplex 3 chambres :

1. Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée surélevé dans le demi-sous-sol arrière (rez-de-jardin) permet d'aménager un logement duplex avec accès à la zone de cour et jardin ; que cela améliore les conditions d'habitabilité du logement concerné ;
2. Considérant qu'une nouvelle chambre est aménagée dans la nouvelle annexe arrière au demi-sous-sol ;
3. Considérant cependant que cette chambre ne dispose ni d'une superficie suffisante (7,3 m² au lieu de 9 m²) ni d'une hauteur sous plafond suffisante (2,45 m au lieu de 2,5 m) ; que, de plus, elle ne bénéficie pas d'une surface éclairante suffisante (1,07 m² au lieu des 1,8 m² requis) ;
4. Considérant que les dérogations sont trop importantes et qu'il n'y a dès lors pas lieu d'aménager de local habitable au niveau du sous-sol dans la nouvelle annexe arrière ;
5. Considérant que l'ouverture de baie entre le séjour et la cuisine est agrandie ;
6. Considérant que la chambre située au rez-de-chaussée arrière, côté droit, ne dispose pas non plus d'une superficie suffisante (7,5 m² au lieu de 9 m²) ni d'une surface éclairante suffisante (1,07 m² au lieu des 1,8 m² requis) ;
7. Considérant que les déficits sont, ici aussi, trop importants et que les dérogations ne sont dès lors pas autorisables ; qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement intérieur de ce logement en conséquence ;

Logement 2 – 1 chambre :

1. Considérant que le logement du 1^{er} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher ne dispose pas d'une superficie suffisante (9,5 m² au lieu de 14 m²) ; que, toutefois, cela résulte d'une situation existante licite et que l'aménagement proposé permet de conserver la typologie du bâti (trois pièces en enfilade) et d'offrir un généreux séjour en façade avant ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Logement 3 – duplex 2 chambre (avec grenier) :

1. Considérant que l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles permet d'aménager deux nouvelles chambres et que celles-ci sont conformes ;
2. Considérant qu'une trémie est réalisée entre les deux niveaux sous combles afin de permettre l'accès au grenier ;
3. Considérant que les modifications intérieures apportées au logement améliorent ses conditions d'habitabilité ;
4. Considérant qu'une nouvelle terrasse est aménagée au niveau des combles en façade arrière, sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; qu'elle permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur privatif ;
5. Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen gauche (1,2 m) est prévue afin de ne pas générer de vues intrusives sur la parcelle voisine depuis la nouvelle terrasse ; que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil du voisin mais que son impact n'est pas démesuré et donc admissible ;

6. Considérant qu'un muret est construit en façade arrière, à droite de la nouvelle terrasse ; que ce muret déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les profils mitoyens ; qu'il n'apporte aucune amélioration aux logements au sein de l'immeuble et que, dès lors, il y a lieu de le supprimer ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que chaque logement ne dispose pas d'un espace de rangement privatif et qu'il est souhaitable d'y remédier afin d'améliorer leurs conditions d'habitabilité ;
2. Considérant que les compteurs ne sont pas accessibles à l'ensemble des habitants, ce qui n'est pas acceptable ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant que la cour est entièrement dallée, ce qui constitue un non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement perméable et en pleine terre sur au moins la moitié de la surface de cette cour ;

FAÇADE AVANT :

1. Vu que, pour rappel, le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que les châssis de la façade avant sont en PVC blanc et ne respectent pas les divisions d'origine ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois respectant le dessin originel ;
3. Considérant que la porte de garage d'origine est également remplacée par une porte sectionnelle en PVC ; que cela porte préjudice à l'aspect architectural du bâtiment et qu'il y a lieu de proposer une porte sectionnelle en bois mouluré, respectant le style de la façade avant ;
4. Considérant que la porte d'entrée, l'imposte et la corniche d'origine sont conservées ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HELMET 49

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

Réf. / Ref.: 2023/294=132/049-051

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, mettre en conformité la construction d'un balcon arrière au 2^{ème} étage, aménager une terrasse arrière sur la toiture du 2^{ème} étage, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages :
 - a) régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction)
 - b) mettre en conformité la construction d'un balcon arrière au 2^{ème} étage avec rehausse du mitoyen de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - c) aménager une terrasse arrière sur la toiture du 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse de mitoyen),
 - d) modifier la répartition des logements, en dérogation aux art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel),
 - e) réaliser des travaux structurels par l'élargissement des baies intérieures,
 - f) modifier la façade avant par le remplacement des châssis en PVC du rez-de-chaussée en châssis en aluminium et des châssis en bois des 1^{er} et 2^{ème} étages en châssis en PVC, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade)

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 14 février 1905 visant à « construire une maison avec hangar » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1933 visant à « faire des transformations à la façade » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1952 visant à « transformer la façade principale, construire un atelier au rez-de-chaussée et une terrasse au 1^{er} étage, transformer l'intérieur » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 2 mai 2006 visant à « modifier la façade et la vitrine commerciale », périmé en ce qui

- concerne le remplacement de la porte d'entrée ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 mars 2023 suite à la demande visant à « dans un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements, régulariser la construction d'une annexe dans la cour ($\pm 1,4 \text{ m}^2$), le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement, l'ajout de trois logements (passer de deux à cinq unités), les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant » ;
 6. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 17 juillet 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - a) le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et sous-sol en logement,
 - b) la modification du nombre et de la répartition des logements (8 en lieu et place de 2),
 - c) la construction d'une annexe de +/- $1,4 \text{ m}^2$ au rez-de-chaussée,
 - d) la construction d'une annexe de +/- 6 m^2 au 2^{ème} étage côté cour intérieure,
 - e) les travaux structurels (réalisation d'une mezzanine avec escalier au rez-de-chaussée, destruction d'un mur porteur au niveau des combles),
 - f) la modification de la façade avant (vitrine commerciale) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
 2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
 3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 4. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente (refus de permis d'urbanisme du 7 mars 2023) en ce que le nombre d'unités de logement licites au sein de l'immeuble est maintenu ;

ANNEXE :

1. Considérant qu'un volume abritant un escalier menant au sous-sol est construit dans la cour ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
2. Considérant que cela vient densifier une parcelle déjà densément construite, ce qui n'est pas justifiable et qu'il y a dès lors lieu de supprimer cette annexe ;

AFFECTATION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - a) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - b) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - c) au 1^{er} étage : un logement,
 - d) au 2^{ème} étage : un logement,
 - e) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements, tout en maintenant le même nombre de logements au sein de l'immeuble ; que, en situation projetée, l'immeuble est désormais réparti de la manière suivante :
 - a) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - b) au rez-de-chaussée : un commerce (+/- 110 m^2) – inchangé,
 - c) au 1^{er} étage et aux entresols : un logement triplex 2 chambres (+/- 155 m^2),
 - d) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 3 chambres avec grenier (+/- 122 m^2);

HABITABILITÉ :

Logement 1 (triplex) :

1. Considérant que la présente demande vise à privatiser l'annexe arrière, située à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, au profit du logement du 1^{er} étage ; qu'une trémie est prévue afin de créer une communication interne au pour le logement concerné ;
2. Considérant qu'une baie intérieure est élargie afin d'aménager un grand espace de séjour, salle à manger et cuisine au 1^{er} étage (+/- 37 m^2) ;
3. Considérant que le logement ainsi modifié est conforme et offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

Logement 2 (duplex) :

1. Considérant que les niveaux sous combles sont privatisés au profit du logement du 2^{ème} étage ;
2. Considérant qu'une baie intérieure est élargie afin d'aménager un grand espace de séjour, salle à manger et cuisine au 2^{ème} étage (+/- 37 m^2) ;

3. Considérant que trois nouvelles chambres sont aménagées dans les combles ; que la chambre 1 n'est pas conforme puisqu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,85 m² au lieu de 14 m²) ; que cela n'est pas justifié et qu'il y a lieu de prévoir des chambres conformes au sein du logement ;
4. Considérant qu'une trémie est prévue dans les combles afin de permettre l'accès au grenier (local non habitable) ;
5. Considérant qu'un nouveau balcon est construit au 2^{ème} étage, en façade arrière côté droit ; que celui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits autorisables ;
6. Considérant de plus qu'une rehausse du mur mitoyen de droite est réalisée afin de ne pas générer de vues intrusives chez les voisins depuis ce balcon ;
7. Considérant que cette rehausse est également en dérogation aux règlements en vigueur puisqu'elle dépasse les gabarits autorisables ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la supprimer ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de, soit supprimer le balcon du 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude de vue avec le propriétaire voisin de droite (n° 47) ;
9. Considérant qu'une nouvelle terrasse est aménagée sur une partie de la toiture du 2^{ème} étage ; que le pare-vue et le garde-corps prévus sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils se situent au-delà des gabarits autorisables et que la terrasse génère malgré tout des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
10. Considérant en effet que le volume voisin de gauche n'est pas licite et que, dès lors, le mur mitoyen de gauche ne peut pas être pris en compte ;
11. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de, soit ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle voisine au n° 47 afin de se conformer au Code civil ;
12. Considérant que la demande prévoit également de végétaliser l'autre partie de la toiture (+/-9 m²), ce qui améliore la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle étant donné que celle-ci est entièrement imperméable ;
13. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer pour l'aménagement de la toiture végétalisée de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit un local vélos au rez-de-chaussée arrière, ce qui améliore le confort des habitants au sein de l'immeuble ;
2. Considérant que chaque unité au sein de l'immeuble dispose d'une cave ; que l'accès aux compteurs reste inchangé ;

FAÇADE AVANT :

1. Vu que, pour rappel, le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que les châssis d'origine aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela nuit à l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine ;
3. Considérant que la porte d'entrée d'origine est remplacée par une nouvelle porte vitrée en bois ; que celle-ci, bien que son dessin soit simplifié, s'intègre à la typologie de l'immeuble ;
4. Considérant que la vitrine commerciale est modifiée en ce que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche ;
5. Considérant cependant que les impostes ne sont pas alignées, ce qui nuit fortement à l'aspect architectural de la façade et qu'il y a lieu d'aligner l'imposte de la vitrine commerciale à celle de la porte d'entrée principale ;
6. Considérant également que la multiplicité de couleurs et de matériaux utilisés pour les menuiseries nuit à l'homogénéité de la façade (châssis en PVC de teinte blanche, porte d'entrée en bois de teinte brune et vitrine en aluminium de teinte blanche) ; qu'il serait préférable de faire correspondre, a minima, la couleur de la vitrine à celle de la porte d'entrée principale (teinte brune) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) •supprimer l'annexe abritant l'escalier au rez-de-chaussée ; •supprimer la rehausse du mur mitoyen de droite au 2^{ème} étage ; •soit supprimer le balcon du 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle voisine au n° 53 ; •rendre les chambres du 3^{ème} étage conformes à la réglementation urbanistique ; •soit ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, soit fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle voisine au n° 47 ; •indiquer « toiture végétalisée » à la place de « toiture verte » ; •en façade avant : remettre des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine aux 1^{er} et 2^{ème} étages, aligner l'imposte de la vitrine commerciale à celle de la porte d'entrée principale ; (à discuter en CC) •faire correspondre la couleur de la vitrine à celle de la porte d'entrée principale (teinte brune) ; •entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE THIÉFRY 73

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

Réf. / Ref.: 2023/310=254/073

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant quatre logements, au niveau des combles, isoler la façade arrière (22 cm), construire un balcon arrière, réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements, au niveau des les combles :
 - a) isoler la façade arrière (22cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - b) construire un balcon arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - c) réaliser des travaux structurels (ouverture de baie et trémie),
 - d) modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 5 juillet 1889 en vue de « exhausser d'un étage » ;
2. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu la demande d'avis au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), adressée en date du 6 décembre 2023 et toujours pendante à ce jour ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - a) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande),
 - b) au rez-de-chaussée : un logement (hors demande),
 - c) au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
 - d) au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
 - e) dans les combles (sur deux niveaux) : un logement duplex ;
1. Considérant que la présente demande porte uniquement sur le logement dans les combles ; que le nombre de logements existants au sein de l'immeuble n'est pas modifié ;
2. Considérant que les modifications qui seraient apportées aux reste de l'immeuble et soumises à autorisation préalable devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant qu'une isolation thermique est prévue en façade arrière au niveau des combles, ce qui améliore le confort et les performances énergétiques du logement concerné ;
2. Considérant que la finition proposée est un bardage en bois et que l'épaisseur totale (isolation + revêtement) est de 22 cm ;
3. Considérant que ces modifications engendrent des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles dépassent les gabarits autorisables ;
4. Considérant toutefois que ce dépassement est minime et qu'il ne génère aucune nuisance particulière ; que, dès lors, les dérogations sont admissibles ;

BALCON :

1. Considérant que le balcon projeté déroge aux règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits voisins ; que, de plus, celui-ci se situe en promontoire et génère des vues intrusives sur les parcelles voisines, ce qui n'est pas acceptable ;
2. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de construire le balcon arrière ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

1. Considérant qu'une trémie est prévue entre les deux niveaux sous combles afin de créer une communication interne au sein du logement ;
2. Considérant qu'une baie est agrandie en façade arrière, ce qui améliore le confort du logement concerné ;
3. Considérant que la chambre 1 et la chambre 2 dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturel suffisant (0,94 m² au lieu de 1,28 m² et 1,06 m² au lieu de 1,33 m²) ; toutefois que les déficits sont minimes et n'impactent pas les conditions d'habitabilité des chambres à coucher et donc que les dérogations sont acceptables ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc, sans le respect des proportions d'origine, ce qui nuit fortement à l'aspect de la façade ;
2. Considérant que la façade est peinte en ton jaune, y compris les éléments en pierre bleue, ce qui n'est pas admissible ;
3. Considérant que, cette façade avant étant exclue de la présente demande, les modifications qui y ont été apportées sans autorisation devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•ne pas construire de balcon arrière au niveau des combles ;

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 12

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

Réf. / Ref.: 2023/316=018/012

Objet / Betreft: sur une parcelle non-bâtie, construire un immeuble à usage mixte (bureau et 23 logements), aménager un parking souterrain de 10 emplacements, aménager un abris vélo dans la zone de cours et jardins, abattre 5 arbres à haute tige et en replanter 3

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 4

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

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

Esthétique :

- 1) L'augmentation proposée du bâtiment pourrait affecter l'esthétique de l'environnement et nuire au caractère du quartier ;
- 2) Il est demandé de modifier les appartements à trois chambres et d'implémenter plutôt des appartements avec une double orientation plutôt qu'une orientation mono-orientée, en référence à la réglementation *Good Living* ;

Vue :

- 3) Un bâtiment plus haut pourrait changer radicalement la vue du bâtiment voisin, ce qui pourrait entraîner des conséquences négatives sur la qualité de vie ;
- 4) Des inquiétudes sont exprimées sur la diminution de la valeur des propriétés voisines ;

Sécurité et stabilité :

- 5) Quel sera l'impact du projet de construction sur la stabilité et la sécurité du bâtiment voisin ?
- 6) Une évaluation approfondie de l'intégrité structurelle et de la solidité du bâtiment voisin a-t-elle été réalisée ?
- 7) Des mesures nécessaires pour garantir la sécurité pendant et après les travaux de construction ont-ils été pris en compte ?

Inconvénients :

- 8) Un bâtiment plus grand pourrait entraîner une congestion dans le quartier et des problèmes de circulation ;
- 9) Il y a un risque de perte d'ensoleillement et de luminosité, de nuisances sonores et de perte d'arbres avec un impact sur la biodiversité ;

Avantages :

- 10) Pour une des réactions, le projet propose une meilleure isolation, une vision à long terme et le maintien de la nature ;

Demandes de modifications :

- 11) Des modifications sont demandées telles que l'alignement de l'arrière du bâtiment, la réduction de la hauteur du bâtiment, la création d'une pente pour l'accès au garage, une amélioration de l'isolation acoustique et une amélioration de la finition du mur aveugle ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle non-bâtie :

- a) construire un immeuble à usage mixte (bureau et 23 logements), en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de construction, hauteur de la façade avant et hauteur de construction), à l'art. 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme RCU (éclairage naturel) et à l'art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseur),

- b) aménager un parking souterrain de 10 emplacements, en dérogation aux art. 6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking) et 7 du Titre IV du RRU (emplacements de parking PMR),
- c) aménager un abri vélos dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos),
- d) abattre 5 arbres à haute tige et en replanter 3 ;

HISTORIQUE :

1. Vu la situation licite de la parcelle, à savoir un terrain non-bâti ;

IMPLANTATION ET GABARIT :

1. Considérant que le projet vise à construire un immeuble de gabarit R+4 sur la partie de gauche et R+6 sur la partie de droite, et ce afin de s'intégrer dans le cadre bâti environnant ;
2. Considérant cependant que, malgré la volonté de garantir une transition harmonieuse entre les mitoyens, celle-ci n'est pas assurée puisque la ligne d'acrotère est rompue et que la façade est morcelée en plusieurs hauteurs ;
3. Considérant que la toiture de l'immeuble ainsi que la façade avant dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles dépassent non seulement le bâtiment le plus haut de 1,04 m (n° 18), mais également le bâtiment le plus bas de plus de 3 m (n° 10) ;
4. Considérant que des volumes supplémentaires sont prévus en toiture (cabanon technique, trémie technique, pompes à chaleur [PAC] et garde-corps) ; qu'ils se situent en dehors des gabarits autorisables et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que, en termes de profondeur de construction, le projet s'inscrit au-delà des gabarits autorisables puisqu'il dépasse les aérés des bâtiments voisins ; que, toutefois, cela ne compromet pas leur ventilation et que, en ce sens, la dérogation est justifiée ;
6. Considérant que l'abri vélos prévu en fond de parcelle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cela va à l'encontre de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ; que, dès lors, l'abri vélo n'est pas autorisable ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que le projet se développe sur une superficie totale de 2.499 m² et prévoit :
 - c) au sous-sol : 10 emplacements de parking et des locaux accessoires aux logements (13 caves privatives et des locaux techniques),
 - d) au rez-de-chaussée avant : 1 bureau et des locaux accessoires aux logements (9 caves privatives, des locaux communs et des locaux techniques),
 - e) au rez-de-chaussée arrière : 1 logement 2 chambres (93 m²) et 1 logement duplex 2 chambres (110 m²),
 - f) au 1^{er} étage : 1 logement studio (39,5 m²), 2 logements 1 chambre (68 m² et 74,5 m²) et 1 logement 2 chambres (100 m²)
 - g) au 2^{ème} étage : 2 logements 1 chambre (73 m² et 74,5 m²) et 2 logements 2 chambres (93 m² et 100,5 m²),
 - h) au 3^{ème} étage : 2 logements 1 chambre (73 m² et 74,5 m²) et 2 logements 2 chambres (93 m² et 100,5 m²),
 - i) au 4^{ème} étage : 2 logements 1 chambre (73 m² et 74,5 m²) et 2 logements 2 chambres (93 m² et 100,5 m²),
 - j) au 5^{ème} étage : 1 logement 1 chambre (74,5 m²) et 2 logements 2 chambres (95,5 m² et 104 m²),
 - k) au 6^{ème} étage : 1 logement 2 chambres (99 m²) et 1 logement 3 chambres (153 m²),
 - l) soit un total de 23 logements ;
1. Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions de la zone telle que définie au PRAS et assurent la mixité de celle-ci ;
2. Considérant que le projet prévoit également une mixité des logements (de 1 à 3 chambres) ; que, toutefois, la répartition de ceux-ci n'est pas équilibrée en ce qu'elle ne propose qu'une seule unité de 3 chambres et qu'il serait souhaitable de diversifier l'offre de logements ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que le logement situé au 1^{er} étage en façade avant côté gauche (A.01.03) n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour et la cuisine (41,28 m²) ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (7,88 m² au lieu de 8,26 m²) ; que cela n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que le logement situé au 5^{ème} étage en façade avant côté gauche (A.05.01) n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour et la cuisine (31,38 m²) ne bénéficient pas non d'un apport en lumière naturelle suffisant (5,76 m² au lieu de 6,28 m²) ; qu'il y a lieu d'y remédier également pour la même raison ;
3. Considérant que, à l'exception des logements situés en façade avant côté gauche au 1^{er} étage (A.01.03) et au 5^{ème} étage (A.05.01), les logements projetés sont conformes et disposent tous d'un espace privatif extérieur ;
4. Considérant cependant que le balcon situé au 4^{ème} étage sur la partie gauche de l'immeuble (A.05.01) déroge au Code civil en ce qu'il génère des vues intrusives sur la parcelle voisine (n° 10) ; que cela n'est pas acceptable dans

le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ORIENTATION :

1. Considérant que, malgré la conformité de la plupart des logements, ceux-ci ne relèvent pas du bon aménagement des lieux ;
2. Considérant en effet que le projet prévoit, entre le 1^{er} étage et le 4^{ème} étage, 4 à 5 logements par plateau et que ceux-ci sont tous mono-orientés ; que sur les 23 logements projetés au total, seuls 3 logements disposent d'une double orientation ;
3. Considérant que les logements situés en façade avant ne profitent que d'une seule direction d'éclairage, ne bénéficient pas d'une ventilation naturelle et sont soumis aux nuisances du boulevard, ce qui n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ; que cela n'est pas acceptable et qu'il serait préférable de proposer uniquement des logements bi-orientés afin d'offrir un éclairage et une ventilation naturels ainsi que des vues diversifiées et de privilégier des espaces extérieurs en façade arrière ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le projet ne prévoit que 22 caves, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que le local déchets prévu est d'une superficie suffisante pour couvrir les besoins du bâtiment ;

MOBILITÉ :

1. Considérant le projet prévoit un local pour vélos-cargos (4 emplacements) et un abri vélos en fond de parcelle (34 emplacements) mais que ceux-ci ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les emplacements ne sont pas situés dans un local fermé et sécurisé ;
2. Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer un local vélos offrant un espace de minimum 2 m² par vélo et 1 emplacement vélo par chambre, accessible aisément depuis le rez-de-chaussée et aménagé conformément aux recommandations du « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7) » édité par Bruxelles Mobilité ;
3. Considérant que le projet ne prévoit que 10 emplacements de parking à destination exclusive des logements ; que ceux-ci sont accessibles depuis un ascenseur à voiture, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque que ce nombre d'emplacements ne correspond pas au nombre de logements (ratio de 0.43) ;
4. Considérant que le projet se situe en zone bien desservie en transports en commun (zone B selon le RRU) et que la dérogation aurait pu être davantage justifiée si le projet prévoyait un local vélos conforme et tendait vers un ratio plus élevé et justifié ; qu'il n'est en effet pas envisageable de construire un immeuble neuf sans optimiser la mobilité des futurs occupants/usagers ;
5. Considérant que, étant donné la mise en place d'un ascenseur à voitures et l'évolution du parc automobile vers des voitures électriques, des mesures spécifiques doivent être prises afin de permettre le placement de bornes de recharge à l'intérieur du parking tout en respectant les normes de lutte contre le feu reprises dans l'avis du SIAMU ;
6. Considérant qu'un local haute tension est prévu pour permettre cette évolution mais que les caractéristiques de la cabine qui s'y trouvera ne sont pas encore connues ; que celle-ci pourrait potentiellement constituer une installation classée soumise à permis d'environnement suivant sa puissance ;
7. Considérant que le parking est ventilé mécaniquement à raison de 200 m³/h par véhicule et que le rejet de cet air vicié s'effectue en toiture à minimum 8 m de toute fenêtre ou prise d'air ;

ACCESSIBILITÉ PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

1. Considérant que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking réservé aux PMR sur les 10 emplacements projetés, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que l'ascenseur prévu n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il n'est pas adapté aux PMR ; que, en effet, la porte palière n'a pas la largeur requise (0,83 m au lieu de 0,9 m) ; que cela n'est pas acceptable dans un immeuble neuf et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que la zone de recul est entièrement aménagée en pleine terre et plantée, à l'exception de l'accès piétons et vélos, sur lequel un revêtement minéral est prévu ; que l'accès des voitures vers le parking souterrain est couvert de dalles engazonnées ;
2. Considérant qu'une noue est prévue dans cette zone et que cela participe à une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement aménagée en pleine terre et plantée, à l'exception de l'accès piétons et vélos, des abris vélo et des deux terrasses arrière ;
2. Considérant qu'il y a lieu de prévoir des revêtements perméables au droit des cheminements à l'air libre et d'optimiser les superficies des zones de pleine terre afin d'accroître les possibilités de percolation des eaux pluviales dans le sol ;

3. Considérant de plus que la suppression de l'abri vélos permettrait de diminuer davantage l'emprise de la construction au sol et, donc, d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
4. Considérant que la végétalisation de l'intérieur d'îlot permet en outre de participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

ARBRES :

1. Vu l'art. 2 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, modifiée le 18 juillet 2022, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
2. Considérant que le projet prévoit d'abattre cinq des sept arbres à haute tige actuellement présents sur le site, à savoir : deux érables planes, deux houx et un houx panaché ;
3. Considérant qu'un des deux érables planes visé s'avère être un spécimen remarquable qui est, à ce titre, repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région de Bruxelles-Capitale (ID 3758 - <https://sites.heritage.brussels/fr/trees/3758>) ; que son abattage doit se voir compensé par la replantation d'un arbre de la même hauteur afin de revenir, à terme, à ce même caractère remarquable ;
4. Considérant par ailleurs que le rapport phytosanitaire joint à la présente demande et datant de juillet 2023 conclut au bon état sanitaire général des arbres se développant sur la parcelle ; qu'il serait dès lors souhaitable de conserver également les deux houx et le houx panaché vu que ceux-ci ne portent pas atteinte au projet ;

BIODIVERSITE :

1. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région bruxelloise, sont en fort déclin ;
2. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
3. Considérant que, en matière de plantations, le projet prévoit des espèces végétales indigènes ;
4. Considérant qu'il est en effet recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement (cf. info fiche 2017) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (dite « Ordonnance Nature ») ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant qu'il en va de même pour le taux d'imperméabilisation régional ;
3. Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0.56 alors, que la situation existante correspondant à une friche, celui-ci est actuellement de 0 ; qu'il y a donc lieu de compenser cela par une optimisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de viser le zéro rejet de celles-ci aux égouts ;
4. Considérant que le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales par l'aménagement de zones d'infiltration ; que, en effet, des noues composées de plantes filtrantes indigènes sont prévues dans la zone de recul (une noue) et dans la zone de cours et jardin (deux noues) ; que celles-ci sont dimensionnées pour absorber des pluies centennales d'un volume total de 28 m³ ;
5. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 15m³ est intégrée au projet pour l'entretien des communs, des zones extérieures au rez-de-chaussée ainsi que pour alimenter certains WC ; qu'il convient d'assurer la connexion du trop-plein de cette citerne aux dispositifs infiltrant afin d'éviter le renvoi du surplus vers les égouts ; qu'il convient également de connecter cette citerne à une partie plus importante des WC du bâtiment projeté, conformément au résultat du calculateur réutilisation afin d'en optimiser les usages au cours de l'année (connecter 12 WC) ;
6. Considérant que la demande prévoit d'aménager 350 m² de toiture végétalisée ; que la végétalisation des toitures plates constitue également une amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot et une solution permettant de lutter contre l'effet d'ICU susmentionné ; que l'épaisseur des couches de substrat et système alvéolaire sous-jacent n'est néanmoins pas renseignée et que cette information est requise sur les plans et coupes du projet afin de dimensionner correctement les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
7. Considérant qu'il y a également lieu de préciser sur les plans « toiture végétalisée + type et épaisseur de couche de substrat » à la place de « toiture verte » ;

ENERGIE et BRUIT :

1. Considérant que 24 pompes à chaleur (PAC) individuelles sont prévues en toiture ;
2. Considérant que le choix d'opter pour des PAC est motivé par la volonté d'abandonner la dépendance aux énergies fossiles ;
3. Considérant que le choix d'opter pour des unités individuelles plutôt que pour une unité centralisée n'est pas motivé alors que des avantages comparatifs des systèmes centralisés en termes d'entretien et de rentabilité de fonctionnement existent ; que cela éviterait par ailleurs la multiplication de petits volumes en toiture ;
4. Considérant que, le projet se situant en zone de forte mixité, les normes de bruit de voisinage sont à respecter (seuil de 39dBA) ; qu'une note acoustique conclut que le placement de bardages acoustiques autour de ces PAC n'est pas nécessaire ; que cette analyse n'est pas suffisante en termes de modélisation des impacts sonores sur le

voisinage étant donné que ces dispositifs sont susceptibles d'émettre une intensité sonore de 61 dBA et qu'aucune donnée scientifique ne permet d'objectiver leurs impacts sonores (étude acoustique spécifique à prévoir) ;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant projetée ne possède pas de qualités architecturales particulières et qu'il est regrettable que, sur cet aspect, elle s'inscrive en rupture avec le cadre bâti existant, notamment les bâtiments n°2-4, 6, 8 et 10 ;
2. Considérant néanmoins que, dans la même rue, un bâtiment d'aspect similaire a été autorisée en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant par contre que l'usage du bois en façade avant n'est pas idéal au vu de sa situation sur le boulevard, constamment exposé à la pollution liée au trafic routier ; qu'il serait donc préférable de proposer un autre matériau que le bois ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

1. Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe 2 a été introduite en date du 7 novembre 2023 auprès de l'administration communale ; que cette demande porte sur l'exploitation d'un parking couvert de 10 emplacements (rubrique 68-A) ;

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 ;
2. Considérant qu'une attention particulière doit être portée à la protection des arbres durant le chantier et qu'un maximum de mesures doivent être prises afin de protéger ceux-ci ; que le traitement de la renouée du Japon et du buddleia devra également faire l'objet d'une attention particulière, y compris dans la gestion des terres excavées ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition en l'état présente trop de dérogations et ne répond pas au bon aménagement des lieux et donc qu'il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 713

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

Réf. / Ref.: 2022/1538=129/713

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un immeuble de deux logements, démolir et reconstruire des annexes, modifier le profil du terrain, construire un escalier extérieur, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols, réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler la façade arrière et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2024 > 16/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Retiré