

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 14 mars 2024 / Zitting van donderdag 14 maart 2024

Avis / Adviezen

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

AVENUE DES CAPUCINES 17	2
RUE DE LA LUZERNE 40 - 42	3
AVENUE DU DIAMANT 80	5
AVENUE CHAZAL 136	6
AVENUE DE ROODEBEEK 15	6
RUE THOMAS VINÇOTTE 10	7
PLACE GÉNÉRAL MEISER 10	8
RUE DU FOYER SCHAERBEEKOIS 13	10
CHAUSSÉE DE HAECHE 143	14
CHAUSSÉE DE HAECHE 602	16
PLACE DE HOUFFALIZE 24	17
RUE JULES DESTRIÉE 20	17
RUE VAN DYCK 68	19
AVENUE DU DIAMANT 156	21

AVENUE DES CAPUCINES 17

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

Réf. / Ref.: 2023/389=035/017

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la toiture mansardée, l'annexe arrière sur deux étages, la lucarne dans le pan de toiture arrière et les modifications esthétiques en façade avant, ajouter une verrière faitière, revoir les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) mettre en conformité :
 - 2) la toiture mansardée (en lieu et place d'une toiture à double pente),
 - 3) l'annexe arrière sur deux étages (en lieu et place d'un seul), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) la lucarne dans le pan de toiture arrière (non-prévue initialement),
 - 5) les modifications esthétiques en façade avant (deux châssis en PVC dans le brisis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade (châssis) et à l'art. 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public),
 - 6) ajouter une verrière faitière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) et aux art. 9 (hauteur) et 10 (toitures) du RCUZ,
 - 7) revoir les aménagements intérieurs,
 - 8) réaliser des travaux structurels (supprimer un mur au rez-de-chaussée, ajouter un escalier au dernier étage et, abaisser une partie du plancher du dernier niveau sous combles) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 septembre 1929 visant à « construire une maison » ;
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. Considérant que la présente demande vise notamment à mettre en conformité trois éléments réalisés différemment que ce qui était prévu dans le permis et les plans d'origine, à savoir :
 - 1) la toiture mansardée, en lieu et place d'une toiture à double pente,
 - 2) l'annexe sur deux étages, en lieu et place d'un seul, en dérogation mais depuis la construction du bien et, dès lors, autorisable ;
 - 3) la lucarne dans le pan de toiture arrière, non-prévue initialement ;

1. Considérant que ces trois éléments apparaissent dès 1930 (photos aériennes 1930-1953 du site <https://bruciel.brussels>) ;

REZ-DE-CHAUSSEE :

1. Considérant que le mur entre la cuisine et la salle à manger est supprimé afin d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'espace de vie ;
2. Considérant que la petite cour extérieure est conservée ;

PREMIER ETAGE :

1. Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage est revu et qu'il est qualitatif ;
2. Considérant que la « chambre n° 2 » est en fait un espace de rangement (dressing) et qu'il y a lieu de l'indiquer comme tel sur les plans ;
3. Considérant en effet que la distribution de la « chambre n° 1 » se fait via cet espace, qui ne peut dès lors pas être considéré comme une chambre ;

DEUXIEME ETAGE :

1. Considérant que l'aménagement du 2^{ème} étage est également revu et qu'il est, lui aussi, qualitatif ; que les hauteurs

- sous plafond sont respectées ;
2. Considérant que la lucarne arrière est rehaussée et s'aligne de ce fait à la lucarne voisine ; que les fenêtres sont agrandies et que ces modifications améliorent le confort de la « chambre n° 4 » ;
 3. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
 4. Considérant qu'il y a donc lieu pour la toiture de la lucarne arrière de prévoir un revêtement clair ou végétalisé ;
 5. Considérant qu'un escalier est ajouté et est accessible depuis le hall de nuit afin d'accéder au tout dernier étage sous combles (« grenier »), transformé en « chambre n° 5 » ;
 6. Considérant que cette chambre est abaissée sur une partie afin d'obtenir une hauteur sous-plafond suffisante (le personnage dessiné dans la coupe porte à confusion puisqu'il n'est pas placé à +9,09 m mais à +9,32 m ; or, le sol de la chambre est bien à +9,09 m et le lanterneau, quant à lui, reste à +9,32 m) ;
 7. Considérant que cette chambre respecte également la réglementation en vigueur en termes de superficie (12 m² sous 1,50 m et 6m² sous 2,30 m) ;
 8. Considérant qu'une « verrière faîtière » est prévue dans les deux versants de toiture ; qu'elle dépasse quelque peu le profil mitoyen le plus haut (n° 15), ce qui déroge à la réglementation en vigueur (RRU et RCUZ) ;
 9. Considérant cependant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle améliore le confort de l'espace sous toiture ;
 10. Considérant de plus qu'un lanterneau d'origine est présent dans le plancher du grenier d'origine (+9,32 m) ; que la verrière faîtière projetée améliore dès lors l'éclairage naturel du hall de nuit ;

FACADES :

1. Considérant qu'une nouvelle porte de garage est prévue conformément au dessin d'origine (en bois mouluré peint en blanc), rétablissant de ce fait la situation licite ;
2. Considérant que les deux châssis présents dans le brisis avant ont été remplacés par des châssis en PVC et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que cinq panneaux solaires sont incorporés dans le terrasson de la toiture mansardée avant (et trois en façade arrière), parallèlement au plan de celle-ci, sans présenter de débordement de plus de 30 cm ; qu'ils sont dès lors exemptés de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 2022, dit de « minime importance » ;
4. Considérant que deux fenêtres de toit sont ajoutées en toiture arrière et que celles-ci sont également dispensées de permis d'urbanisme ;

CITERNE :

1. Considérant que le projet indique l'existence supposée d'une citerne de récupération d'eau pluviale sous la cour ; que le demandeur a indiqué en séance de la commission de concertation que cette citerne ayant été recouverte lors de la réfection de la cour, son état sera vérifié lors des travaux ; qu'il y a lieu de la réhabiliter à cette occasion ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) •indiquer dans les plans « dressing » en lieu et place de « chambre n° 2 » et renuméroter les chambres en conséquence ; •prévoir un revêtement clair ou végétalisé pour la toiture de la lucarne arrière ; •remplacer les deux châssis en PVC présents dans le brisis avant par des châssis en bois de ton blanc et qui respectent les divisions d'origine.

RUE DE LA LUZERNE 40 - 42

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

Réf. / Ref.: 2023/273=180/040-042

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de logements) et un bâtiment arrière (immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un équipement d'intérêt collectif ou de service public au 1er étage), changer l'affectation d'un local au 1er étage, situé dans le bâtiment arrière, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureau (cabinet d'avocats)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) le 1^{er} étage du bâtiment arrière est divisé en deux locaux ;
- 2) le local à gauche est actuellement une salle de sport, nécessitant de conserver son affectation en tant qu'"équipement d'intérêt collectif ou de service public" ;
- 3) le local à droite abrite un bureau d'avocat qui souhaite changer d'affectation ;

4) il est demandé de proposer deux affectations distinctes pour ces deux locaux situés dans le même bâtiment.

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de logements) et un bâtiment arrière (immeuble mixte comprenant un commerce rez-de-chaussée et un équipement d'intérêt collectif ou de service public au 1^{er} étage), changer l'affectation d'un local au 1^{er} étage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureau (cabinet d'avocat) (317 m²) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1922 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 30 avril 1964 en vue de « moderniser l'immeuble principal et construire un arrière-bâtiment » ;
3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 19 février 2008 suite à la demande visant à « changer d'affectation le 1^{er} étage d'un arrière-bâtiment de commerce en une activité de production de bien immatériel et aménager un accès et une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage »
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 juin 2012 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment d'atelier en commerce (boxes de garage), placer un escalier de secours et changer l'affectation d'un local au 1^{er} étage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en activité productive de biens immobiliers (atelier) », partiellement périmé en ce qui concerne le changement d'affectation d'un local au 1^{er} étage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en activité productive de biens immobiliers (atelier) ;

AFFECTATION :

1. Considérant que, en situation licite, la parcelle est répartie comme suit :

1) bâtiment avant :

- au rez-de-chaussée : une entrée carrossable et un logement,
- du 1^{er} au 3^{ème} étage : six logements,

2) bâtiment arrière :

- au sous-sol : commerce (35 boxes de garage),
- au rez-de-chaussée : commerce (33 boxes de garage),
- au 1^{er} étage : un équipement d'intérêt collectif (652 m²) ;

1. Considérant que la présente demande porte uniquement sur la partie droite du 1^{er} étage du bâtiment arrière (317 m²) et que toutes les modifications qui seraient apportées au reste de la parcelle devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que l'affectation projetée est compatible avec les prescriptions du Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) pour ce bien situé en zone mixte (qui autorise 500 m² de bureau) ;
2. Considérant que la superficie de bureaux admissibles dans cette zone est positive (cf. <https://casba.urban.brussels>) ;
3. Considérant également que l'affectation projetée est compatible avec les logements existants ; qu'elle n'engendre pas de nuisances supplémentaires sur la parcelle concernée et les parcelles voisines puisque le profil de mobilité des activités de bureaux et de production de biens immatériels est semblable ;
4. Considérant que les accès et la circulation interne au sein de l'immeuble ne sont pas modifiés ; que l'entrée de la partie de gauche du 1^{er} étage du bâtiment arrière se fait indépendamment de la partie de droite ;

SIAMU :

1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 janvier 2024 sur la présente demande (réf. T.1987.1721/12) » ;
2. Considérant qu'il y a lieu se conformer aux prescriptions de cet avis ;

MOBILITÉ :

1. Considérant que la parcelle se situe en zone d'accessibilité B au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ce qui signifie qu'elle est bien desservie en transport en commun et que l'ajout d'emplacements de parking n'est pas nécessaire au projet ; qu'il serait néanmoins souhaitable de prévoir des emplacements de stationnement pour vélos pour les futurs usagers ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • se conformer à l'avis du SIAMU du 30 janvier 2024

;

AVENUE DU DIAMANT 80

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

Réf. / Ref.: 2023/419=070/080

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles, réaliser des travaux structurels (escalier intérieur, ouverture de baie), aménager une lucarne en façade avant et supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :
 - 1) mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles, en dérogation aux art. 3 , 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 3, 10 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (normes minimale de superficie, éclairage naturel et local vélos et poussettes),
 - 2) réaliser des travaux structurels (escalier intérieur, ouverture de baie),
 - 3) construire une lucarne en façade avant,
 - 4) supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 26 mars 1909 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 24 mai 1910 en vue de « construire une annexe » ;
3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avertissement du 10 mai 2023 portant sur la suspicion de modification du nombre de logements (quatre au lieu de trois) ;

AFFECTATION :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble comprends trois logements répartis entre le rez-de-chaussée et le 2^{ème} étage ;
2. Considérant que la présente demande ne porte que sur les niveaux sous combles ; que le reste de l'immeuble et de la façade en est donc exclu ;
3. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble d'une superficie totale de 252 m², est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment – inchangé,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement – inchangé,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement – inchangé,
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement – inchangé,
 - 5) dans les combles (deux niveaux) : un logement studio (+/- 58 m²) ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant qu'un nouveau logement aménagé dans les combles ; qu'un mur porteur est en partie supprimé afin de permettre l'aménagement de ce logement à locaux habitables non-différenciés de type studio ;
2. Considérant qu'un escalier intérieur est prévu afin d'accéder au deuxième niveau sous combles, servant de dressing ;
3. Considérant qu'une lucarne est construite en façade avant afin de permettre au logement concerné de bénéficier d'une vue droite et horizontale ;
4. Considérant néanmoins que ce logement déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant ; que la superficie éclairante ne permet d'éclairer que 21,9 m² alors que la pièce de vie fait 37 m² (déficit de 41 %) ;
5. Considérant que ce déficit est trop important et que cela n'est pas acceptable ;
6. Considérant que ce logement ne dispose pas non plus d'un espace extérieur privatif, ce qui le rend d'autant moins attractif ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande ne prévoit pas de cave privative pour le nouveau logement et que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'un ajout de logement dans un immeuble existant ;
2. Considérant que l'aménagement d'un nouveau logement nécessite également la création d'un local pour vélos et poussettes ; que la présente demande n'en prévoit pas, ce qui n'est pas admissible au vu de la densification de l'immeuble ;

3. Considérant par ailleurs que la citerne de récupération d'eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, ce qui constitue une dérogation à la réglementation en vigueur et que cela n'est pas justifié ;

FAÇADE AVANT :

1. Vu, pour rappel, que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que la présente demande ne porte que sur les niveaux sous combles et que le reste de la façade en est exclu ;
2. Considérant toutefois que des modifications ont été apportées sans autorisation préalable au reste de la façade, notamment par le remplacement des menuiseries sans le respect des formes d'origine ; que ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;
3. Considérant que des ouvertures de baies ont été réalisées en façade avant au niveau des combles ; que ces baies, qui semblent d'origine, s'alignent aux travées existantes et s'intègrent au style de la façade ;
4. Considérant que la demande prévoit de construire une lucarne à la place de la baie centrale ; que cela modifie la corniche en ce qu'elle est scindée en deux afin d'intégrer la lucarne au centre ;
5. Considérant que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et s'intègre harmonieusement à la typologie de l'immeuble ;
6. Considérant que les châssis de la lucarne sont prévus en bois et qu'ils s'intègrent au style de la façade ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la présente demande densifie davantage cet immeuble de 252 m² qui comporte déjà trois logements de petite taille ; que les dérogations sollicitées ne sont pas justifiées et qu'il serait préférable de maintenir inchangé le nombre d'unités au sein de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE CHAZAL 136

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

Réf. / Ref.: 2023/58=046/136

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi que le changement de destination du logement au rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical) et mettre en conformité les travaux structurels intérieurs au rez-de-chaussée et la suppression d'une citerne de récupération des eaux pluviales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 1

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

AVIS / ADVIES : Reporté

AVENUE DE ROODEBEEK 15

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

Réf. / Ref.: 2023/421=235/015-017

Objet / Betreft: Démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble mixte comprenant une surface commerciale de 3.497m², 25 logements et 129 emplacement de parking en sous-sol; réaliser des forages géothermiques sous le nouveau bâtiment; installer 2 enseignes et abattre 18 arbres (régularisation du PU 15/PFD/679524 délivré le 08/07/2019 (périmé) et du PU modificatif 15/PFD/1842948 délivré le 19/04/2023).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 > 01/03/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble à usage mixte comprenant une surface commerciale de 3.497 m², 25 logements et 129 emplacements de parking en sous-sol, réaliser des forages géothermiques sous le nouveau bâtiment, installer 2 enseignes et abattre 18 arbres (régularisation du permis d'urbanisme 15/PFD/679524 délivré le 08/07/2019 [périmé] et du permis d'urbanisme modificatif 15/PFD/1842948 délivré le 19/04/2023).
2. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 8 juillet 2019 par le fonctionnaire délégué et ayant pour objet : « Démolir la surface commerciale existante et le parking ouvert attenant ; Construire une surface commerciale avec un parking couvert et 17 logements aux étages ; Transformer le rez-de-chaussée du n° 15 de l'avenue de Roodebeek en un logement. »
3. Vu la prorogation dudit permis en date du 30 juin 2021, prolongeant sa validité pour une période d'un an et

prenant cours le 8 juillet 2021 ;

4. Vu le permis modificatif délivré en date du 19 avril 2023 par le fonctionnaire délégué et ayant pour objet : « Ajouter un réseau de géothermie fermé foré sous le bâtiment, supprimer le local chaufferie de la surface commerciale et déplacer la cabine MT y afférent à l'intérieur du bâtiment, aménager un parking vélo extérieur à la place de la cabine MT; ajouter 9 caves pour les logements sous la rampe de parking et augmenter le nombre d'emplacements pour vélos (intérieur et extérieur) (Permis modificatif du PU 15/PFD/679524 octroyé le 8 juillet 2019) » ;
5. Vu le permis d'environnements de classe 1B (réf. 681562) délivré en date du 1^{er} avril 2019 par Bruxelles Environnement pour une durée de 15 ans et visant à « exploiter un supermarché et des logements » ;
6. Vu la modification (réf. 1864349) de ce permis d'environnement, délivrée en date du 9 mars 2023 ;
7. Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Schaerbeek du 13 décembre 2022 changeant la numérotation des accès de la parcelle par l'attribution des numéros 17 (logements), 19 (commerce) et 21 (logements) ainsi que les numéros de boîtes ;
8. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique dressé en date du 27 mars 2023 par urban.brussels, Département Inspection et Sanctions Administratives, constatant le non-acquittement des charges d'urbanisme d'un montant de 175.010,00 € reprises dans le permis d'urbanisme du 8 juillet 2019 et, en conséquence de ce qui précède, périmant le permis d'urbanisme susvisé alors que les travaux de construction sont en cours, et ce en application de l'article 101 §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) ;
9. Considérant que, suite à cette péremption de permis pour non-paiement des charges d'urbanisme, le demandeur a introduit la présente demande ; que celle-ci reprend les éléments déjà autorisés antérieurement ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de suivre les avis précédemment émis et, partant, d'émettre un nouvel avis favorable sur la présente demande ;
11. Considérant que cette demande génère toujours des charges d'urbanisme pour un montant de 175.010,00 € ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE THOMAS VINÇOTTE 10

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

Réf. / Ref.: 2023/345=255/010

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking avec quatorze emplacements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking avec quatorze emplacements), en dérogation à l'art. 7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 11 septembre 1986 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juillet 1935 visant à « surélever la maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 décembre 1955 visant à « transformer la façade et l'intérieur, surélever le 3^{ème} étage, construire des annexes au 2^{ème} et 3^{ème} étages, démolir l'annexe au 1^{er} étage et construire des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 février 1958 visant à « construire un arrière-bâtiment » ;
5. Vu le permis d'exploitation « commodo-incommodo » du 15 juillet 1987, délivré pour une période de 20 ans et visant à « exploiter un atelier de menuiserie » ;
6. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 10 juin 1997, délivré pour une période de 10 ans et visant à « exploiter un parking couvert pour 9 véhicules à l'arrière d'un immeuble à appartements (usage privé) » ;
7. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 19 février 2008, délivré pour une période de 15 ans et visant à « exploiter un dépôt de véhicules usagés » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 30 juillet 2013 visant à « construire des annexes au rez-de-chaussée et aux étages en façade arrière, rehausser l'immeuble d'une toiture à double versant comportant une lucarne et ajouter un cinquième logement » ; que ceci n'a pas encore été contrôlé ;
9. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 151-A) introduite en date du 8 septembre 2023 et visant à « exploiter un dépôt de véhicules usagés » ;
10. Vu la situation de droit, à savoir un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale) ;
11. Considérant que la présente demande concerne uniquement le bâtiment arrière ;

12. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 janvier 2024 sur la présente demande (réf. T.1987.0514/6) ;

AFFECTATION :

1. Considérant donc que le projet vise à mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en commerce (parking de quatorze emplacements) ;
2. Considérant que le bâtiment comprend une superficie de plancher de +/- 245,45 m² ;
3. Considérant que l'affectation proposée n'est pas conforme aux prescriptions relatives à la zone d'habitation (hors liseré de noyau commercial) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (prescription 2.5.1°) car un commerce ne peut pas porter atteinte aux intérieurs d'îlot ; que cet aspect déroge à l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
4. Considérant par ailleurs que la prescription 0.6 du PRAS vise également à améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ;
5. Considérant, entre autres, que l'aménagement proposé déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'il devrait comporter au minimum deux emplacements de stationnement réservés aux véhicules pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce changement d'affectation n'est pas autorisable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

PLACE GÉNÉRAL MEISER 10

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

Réf. / Ref.: 2023/225=082/010

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (deux commerces et neuf logements), démolir et reconstruire une annexe en zone de recul et changer l'utilisation du rez-de-chaussée côté gauche de commerce de restauration vers commerce de boulangerie (production, vente et consommation sur place)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 2

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

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

Problèmes soulevés :

- 1) La cheminée d'évacuation de la hotte professionnelle se trouve dans le champ visuel à moins de 1,5 m de l'appartement du voisin, engendrant des nuisances visuelles ;
- 2) Le projet entraîne des nuisances acoustiques, olfactives et d'insectes parasites ;
- 3) Le non-respect des procédures légales et les lacunes dans la note explicative sont également soulevés ;

Propositions pour remédier aux problèmes :

- 1) Installer une hotte reliée dans une trémie intérieure pour réduire les nuisances visuelles ;
- 2) Décaler la hotte sur l'autre mur pour minimiser les nuisances acoustiques et olfactives ;
- 3) Proposer toute autre solution d'évacuation pour limiter les nuisances ;
- 4) Isoler le commerce pour éviter les nuisances directes envers les logements.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (deux commerces et neuf logements), :

- 1) démolir et reconstruire une annexe en zone de recul, en dérogation aux 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de recul) et à l'art. 27 du Titre I du RCU (dispositifs techniques),
- 2) changer l'utilisation du rez-de-chaussée côté gauche de commerce de restauration vers commerce de boulangerie (production, vente et consommation sur place), en dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 6 juin 1924 visant à « bâtir un immeuble » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 octobre 1926 visant à « effectuer des transformations intérieures » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 décembre 1933 visant à « transformer la façade et l'intérieur » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 mai 1958 visant à « ramener la hauteur du grillage de la zone de recul à 0m90 » ;
5. Vu le permis de bâtir du 20 août 1965 visant à « aménager une terrasse » ;

6. Vu le permis de bâtir du 25 août 1966 visant à « [effectuer la] restauration [du] fronton » ;
7. Vu le permis de bâtir du 8 septembre 1981 visant à « couvrir la terrasse existante » ;
8. Vu le permis de bâtir du 11 mars 1986 visant à « effectuer de petites transformations intérieures au rez-de-chaussée » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 1990 visant à « établir des bureaux à l'entresol et au 1^{er} étage » ;
10. Vu le permis de bâtir du 26 Mai 1992 visant à « établir des bureaux à l'entresol en lieu et place d'un commerce" ;
11. Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2001 visant à « installer deux logements et un petit bureau attenant au restaurant du rez-de-chaussée au lieu et place d'un bureau au 1^{er} étage de l'immeuble" ;
12. Vu le permis d'urbanisme du 19 août 2014 visant à « changer l'utilisation du commerce en sandwicherie (avec préparations froides), régulariser la couverture de la cour arrière et aménager la zone de recul en terrasse » ;
13. 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 ;
14. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec deux commerces au rez-de-chaussée et neuf logements aux étages ;
15. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite en date du 20 juin 2023 et visant à « exploiter un atelier de boulangerie » ;

Démolition / reconstruction :

1. Considérant que l'annexe construite en 1981 est démolie, celle-ci présentant des défauts structurels, et qu'il est prévu de construire une nouvelle annexe qui s'inscrit dans le même gabarit ;
2. Considérant qu'il s'agit d'une démolition/reconstruction à distinguer d'une rénovation / rénovation lourde ; que le nouveau volume déroge à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du RCU en ce que les zones de recul doivent prioritairement être végétalisées et que toutes constructions ne sont qu'accessoires à l'entrée de l'immeuble (tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès) ;
3. Considérant que le volume érigé a une emprise conséquente et ne tend pas vers les normes urbanistiques en vigueur ; que, dès lors, la dérogation n'est pas acceptable ;

Affectation :

1. Considérant que le changement d'utilisation de commerce de restauration vers du commerce de boulangerie (production, vente et consommation sur place) est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;

Façade avant :

1. Considérant qu'il est prévu de placer un soubassement en pierres bleue ainsi que des cassettes en zinc prépatiné de teinte rouge qui suivent le rythme des bandeaux en pierre de taille de l'immeuble principal ;
2. Considérant que les nouveaux châssis sont en bois de teinte naturelle, que la division reprend celle de la situation d'origine (cf. plans de 1924) ;
3. Considérant qu'il est prévu de remplacer le châssis de la façade gauche (chaussée de Louvain) par une porte en bois à double ouvrant afin de permettre un accès pour les livraisons, ce qui se rapproche de la situation originelle ;
4. Considérant que le placement d'un système de climatisation sur la partie en retrait de la façade avant (chaussée de Louvain) nuit à l'esthétique de l'immeuble ;
5. Considérant que l'annexe occulte une partie conséquente de la façade avant de l'immeuble principal au niveau du rez-de-chaussée ; que, par ailleurs et pour rappel, ce celui-ci est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et que la création d'un tel volume ne contribue pas à en valoriser l'esthétique ;

Enseignes :

1. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elles sont donc dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme en application l'art. 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dit Arrêté de « minime importance » ;

Environnement :

1. Considérant qu'il est prévu d'installer une nouvelle hotte en façade arrière à l'emplacement du dispositif d'extraction existant mais que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique applicable en ce qu'elle se situe à proximité des fenêtres des logements de l'immeuble et risque de générer des nuisances (sonores, visuelles et olfactives) pour leurs occupants.e.s ;
2. Considérant que la toiture plate (+/- 45 m²) de la nouvelle annexe est végétalisée en toiture extensive mais que cela n'est pas suffisant en termes de récupération/gestion des eaux pluviales ;
3. Considérant que les impacts acoustiques de la climatisation, suivant son implantation, doivent faire l'objet d'une étude acoustique permettant d'objectiver son incidence sur le voisinage, en tenant compte des normes de bruit à respecter en zone mixte (seuil limite de 36 dBA à ne pas dépasser) ; que, le cas échéant, les dispositifs d'isolation acoustique recommandés à travers cette étude devraient être mis en place et intégrés à la demande ;
4. Considérant que le projet se situe sur la place Meiser et que celle-ci fera prochainement l'objet d'un

réaménagement d'importance ; que l'exploitation ne dispose pas d'aire de chargement/déchargement de marchandises alors qu'une bande de circulation réservée aux bus, une piste cyclable et un passage piéton sont situés à proximité directe ; que les camionnettes entraveront la bonne circulation des usagers et des transports publics aux abords du site, impliquant un risque en termes de fluidité de trafic et de sécurité routière ;

Conclusion :

1. Considérant que l'utilisation proposée pour le commerce pourrait être acceptable à condition de minimiser l'impact des installations techniques (gaines et climatisation) pour les logements et d'améliorer la végétalisation de la toiture plate (couche de substrat plus importante) ; que, cependant, la pérennisation du volume en zone de recul est contraire à la réglementation urbanistique en vigueur et n'est pas justifiable ;
2. Considérant dès lors que la présente demande ne peut aboutir à un avis favorable.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DU FOYER SCHAEARBEEKOIS 13

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

Réf. / Ref.: 2023/290=098/011-013

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive avec deux emplacements de parking couverts, régulariser l'aménagement en intérieur d'îlot d'un parking de douze places, mettre en conformité, pour le bâtiment arrière, la modification du relief du sol, l'ajout d'un étage (R+1 au lieu de R) et des modifications structurelles (façade avant et intérieures) et construire un bâtiment à front de voirie à usage mixte (un rez-de-chaussée commercial et six logements aux étages)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 2

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

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

Façade arrière et les châssis :

- 1) La façade arrière, en raison de l'avancée vers l'intérieur de l'îlot, nécessite une couleur lumineuse, comme le blanc, pour apporter de la lumière ;
- 2) Pour les châssis, il est préférable de choisir des châssis en aluminium coloré, car il s'agit d'un habitat à construire, pas seulement d'un site industriel ;

Végétation et la toiture verte :

- 1) Il est recommandé d'éclaircir le choix des arbres et des arbustes pour l'aménagement paysager ;
- 2) En ce qui concerne la toiture verte, il serait utile de préciser quel type de toiture verte est envisagé ;

Opposition à l'octroi de permis pour l'augmentation d'un étage du bâtiment arrière affecté à de l'activité productive :

- 1) Le bâtiment est déjà source de pollution lumineuse pendant la nuit, ce qui rend désagréable la présence dans le jardin le soir et oblige à fermer les rideaux des fenêtres ;
- 2) Ce bâtiment a déjà une hauteur excessive ;
- 3) Si un bâtiment résidentiel est à prévoir, il serait intéressant de prévoir aussi l'obligation de mesures pour atténuer le vis-à-vis, telles que la plantation d'arbres d'une hauteur suffisante pour réduire ce vis-à-vis ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive avec deux emplacements de parking couverts :

- 1) régulariser l'aménagement en intérieur d'îlot d'un parking de douze places, en dérogation aux art. 12 du Titre I (aménagement zone de cours et jardins non-conforme), 13 du Titre I (pas de superficie pleine terre et plantée) et 7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (manque un emplacement de parking PMR),
- 2) mettre en conformité, pour le bâtiment arrière :
 - la modification du relief du sol,
 - l'ajout d'un étage (R+1 au lieu de R),
 - des modifications structurelles (façade avant et intérieures),

- 3) construire un bâtiment à front de voirie à usage mixte (un rez-de-chaussée commercial et six logements aux étages), en dérogation aux art. 4 du Titre I (profondeur), 6 du Titre I (toiture/cabanon ascenseur) et 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et à l'art. 7 du Titre II du Règlement Communal

d'Urbanisme (RCU) (compteurs) ;
HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 octobre 1946 en vue de "construire un dépôt" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2011 et prorogé le 19 novembre 2013 visant à "démolir les constructions situées en partie avant de la parcelle, reconstruire un immeuble R+5, affecter les rez-de-chaussée et 1^{er} étage au commerce, aménager 7 logements aux étages et 18 emplacements de parking" ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 novembre 2013 suite à la demande visant à "modifier le permis d'urbanisme du 23 août 2011 : modifier l'expression architecturale de la façade principale, réaliser des modifications en intérieur d'îlot, modifier le nombre de logements, supprimer des surfaces de bureau et aménager un commerce" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 août 2014 visant à "modifier le permis d'urbanisme du 23 août 2011: modifier l'expression architecturale de la façade principale, réaliser des modifications en intérieur d'îlot, modifier le nombre de logements, supprimer des surfaces de bureau annexes à l'activité principale et aménager un commerce" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 4 juillet 2017 et prorogé le 3 septembre 2019 visant à "construire un immeuble d'activité productive de trois niveaux à front de voirie, aménager un parking couvert de 7 emplacements de véhicules et une zone de manœuvre en intérieur d'îlot et construire un bâtiment adossé au bâtiment existant en fond de parcelle ;
6. Vu que ce dernier permis d'urbanisme a été partiellement périmé car seul le bâtiment arrière a été construit ;
7. Vu la mise en demeure du 15 février 2023 relatif au non-respect du permis d'urbanisme du 4 juillet 2017 et portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- 1) l'imperméabilisation quasi-totale de la zone de cours et jardin (+/- 610 m²),
- 2) la non-végétalisation de la toiture plate de la nouvelle construction en intérieur d'îlot,
- 3) l'utilisation de la zone en intérieur d'îlot comme emplacement de parking (+/- 18 places, dont 10 sont définies par des marquages au sol) ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 décembre 2023 sur la présente demande (réf. T.2000.0823/6) ;
3. Vu la situation régulière de la parcelle, à savoir un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la réalisation partielle du permis délivré en 2017 périmé les demandes de permis précédentes ;
2. Considérant que le permis d'urbanisme de 2017 est également périmé, à l'exception de la construction du bâtiment en fond de parcelle côté mitoyen gauche ;
3. Considérant cependant que ce bâtiment n'a pas été construit selon les plans dudit permis ; que, bien que le gabarit soit respecté, des modifications structurelles et au relief du sol ont été réalisées lors de sa construction ;
4. Considérant que le présent projet prévoit la construction d'un nouvel immeuble à front de voirie reprenant la répartition suivante :

- 1) au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment avant,
- 2) au rez-de-chaussée : un commerce de +/- 70 m² et des locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
- 3) au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres de +/- 80 m² et un appartement 1 chambre de +/- 70 m²,
- 4) au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres de +/- 80 m² et un appartement 1 chambre de +/- 70 m²,
- 5) au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres de +/- 73 m² et un appartement 1 chambre de +/- 60 m² ;

1. Considérant que le bâtiment arrière est modifié structurellement mais que son affectation est inchangée, à savoir une activité productive de services matériels ;
2. Considérant que, entre les deux bâtiments, un parking de douze places est aménagé à l'air libre dans la zone de cour et jardin ;

BATIMENT AVANT :

VOLUME :

1. Considérant que le gabarit projeté (terrasses comprises) déroge aux prescriptions du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond (3,08 m) ;
2. Considérant cependant que la dérogation est infime et que, dès lors, elle peut être accordée ;
3. Considérant que le cabanon d'ascenseur déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU du fait qu'il n'est pas intégré dans le volume bâti mais qu'il ne sera pas visible depuis l'espace public ; que, partant, la demande de dérogation se justifie ;
4. Considérant que la toiture du nouvel immeuble est végétalisée mais qu'aucune précision n'est apportée quant à la composition de celle-ci ;

AFFECTATIONS :

Commerce :

1. Considérant que l'affectation commerce (70 m²) proposée pour le rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
2. Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser si ce commerce est accessoire au bâtiment arrière ;

Logements

1. Considérant que tous les logements sont traversant et, de ce fait, disposent d'une double orientation ;
2. Considérant cependant qu'il est regrettable que, dans le cadre d'une construction neuve, tous les logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ;
3. Considérant que le jardin commun proposé à l'arrière du commerce et à proximité immédiate du passage des voitures est peu qualitatif et que, au vu du contexte dans lequel celui-ci est implanté, cet espace sera probablement peu utilisé par les habitants ;
4. Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité, à l'exception de l'appartement 1 chambre au 3^{ème} étage ;
5. Considérant en effet que la chambre de ce logement ne possède pas des qualités spatiales suffisantes mais qu'il serait possible d'y remédier en modifiant le sas d'entrée ;
6. Considérant que les deux logements au 3^{ème} étage disposent d'une terrasse, ce qui en améliore le confort, mais que celle de droite génère des vues intrusives sur la parcelle voisine, ce qui n'est pas acceptable ;

Parties communes :

1. Considérant que l'immeuble est équipé d'un ascenseur conforme au Titre IV du RRU ;
2. Considérant que seul un local poussettes est aménagé dans le bâtiment et que le projet ne dispose donc pas d'un local pour véhicules deux roues ;
3. Considérant que des rangements vélos sont prévus dans la zone de cours et jardins mais qu'ils dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait de leur implantation et qu'ils ne sont pas situés dans un local fermé ; que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
4. Considérant que, dans le cas d'un nouveau bâtiment, le local vélos doit répondre <https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes> qui prévoit la création d'un espace vélo par chambre (un emplacement/2 m²), dont 10 % accessibles aux vélos-cargos ;
5. Considérant que les compteurs sont installés dans le local poussettes, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; qu'ils devraient en effet trouver place au niveau -1 ;
6. Considérant qu'un local poubelles est prévu au rez-de-chaussée, et un second au sous-sol ; que ceux-ci sont étripés et difficiles d'accès et qu'il serait préférable de n'en avoir qu'un seul au rez-de-chaussée,
7. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;

BATIMENT ARRIERE :

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la modification du relief du sol au niveau du rez-de-chaussée (en partie avant) a permis la création de deux niveaux, sans modifier la hauteur de la toiture ;
2. Considérant cependant que le rez-de-chaussée avant n'est plus de plain-pied avec la partie arrière, ce qui a un impact sur la superficie de la zone de livraison et le parking des véhicules ;

AFFECTATION – ACTIVITE PRODUCTIVE :

1. Considérant que l'activité productive de services matériels, avec vente accessoire de matériel électrique à des professionnels, espace de stockage et bureaux administratifs, se limite au bâtiment arrière (superficie : 356 m² portés à 551 m²) ; que les nuisances dues à ce type d'activité sont renforcées du fait de l'augmentation des superficies et de l'aménagement du parking à l'air libre en intérieur d'îlot ;

PANNEAUX SOLAIRES :

1. Considérant que l'installation de panneaux solaires sur la toiture du bâtiment arrière déroge au Titre I du RRU ;
2. Considérant cependant que, au vu de leur emplacement, ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;

MOBILITE :

1. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (situé en zone B du titre VIII du RRU) ;
2. Considérant que, en plus des trams et bus, une station de voitures partagées Cambio se trouve à proximité ;
3. Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures dédiés exclusivement aux logements est conforme à l'art. 6 du titre VIII du RRU mais qu'ils sont prévus dans l'intérieur d'îlot, ce qui n'est pas souhaitable au vu des nuisances qu'une telle implantation engendre (bruit, imperméabilisation, non-végétalisation de la zone de cour et jardin, ...) ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement de l'intérieur d'îlot n'est pas acceptable tel quel ;

PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

1. Considérant que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement PMR, ce qui constitue une dérogation à l'art. 7 du Titre IV du RRU ;
2. Considérant que les plans ne permettent pas de vérifier si le passage libre est suffisant pour la porte d'entrée ; que celui-ci doit être de minimum 95 cm ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que l'aménagement proposé pour la zone de cours et jardins déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU du fait que la moitié de la superficie n'est pas en pleine terre et plantée ;
2. Considérant que la partie contiguë au bâtiment avant est aménagée en jardin commun pour les habitants et que la partie arrière de l'intérieur d'îlot est aménagée en un parking ;
3. Considérant que le parking contient douze emplacements voitures, dont un emplacement PMR ;
4. Considérant que six emplacements sont destinés aux logements et six autres à l'activité productive ;
5. Considérant que trois emplacements sont équipés d'une borne de recharge électrique ;
6. Considérant que le report en intérieur d'îlot des emplacements de stationnement dévolus aux camionnettes et initialement prévus au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, et ce à cause de la création d'un double niveau dans ce même bâtiment, n'est pas acceptable ;
7. Considérant en effet que ce parking va générer des nuisances sonores, visuelles et olfactives venant troubler la quiétude de l'intérieur d'îlot ; que cette proposition est moins qualitative que celle autorisée dans les permis précédents ;
8. Considérant que, en fond de parcelle, il est prévu une zone de recyclage et une zone de stockage (éléments fixes ou mobiles ?) ; que ceux-ci ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables et devraient se trouver à l'intérieur du bâtiment ;
9. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement de la zone de cours et jardins ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris dans la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRA)S visant à prioritairement y développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, les qualités minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 15.000 litres mais que la note explicative est lacunaire quant à son utilisation ;
3. Considérant que les toitures plates sont aménagées en toiture végétalisées, conformément à l'art. 9 du Titre I du RCU ;
4. Considérant que le système retenu pour la gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
5. Considérant que le surplus d'eau de pluie pourrait être infiltré dans le sol plutôt que raccordé au réseau d'égouttage ; qu'il y a dès lors lieu de le préciser également sur les plans ;

CHAUFFAGE :

1. Considérant que les plans sont lacunaires quant au système de chauffage ;

SIAMU :

1. Considérant que l'entrée cochère et la zone de cours et jardins ne sont pas conformes aux impositions du SIAMU et que, dès lors, le projet tel que proposé doit être refusé ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le matériau choisi pour la façade avant est un enduit ; qu'il est de ton gris au niveau du rez-de-chaussée (avec un petit soubassement en pierre bleue) et de ton blanc aux étages ;
2. Considérant que ce revêtement vieillit très mal dans le temps et qu'il est donc préférable de proposer des matériaux plus pérennes pour la façade à rue ;
3. Considérant par ailleurs que le traitement de la façade au niveau du rez-de-chaussée ne reflète pas l'affectation présente à cet étage (commerce) ; que, de plus, le revêtement de ce niveau devrait être différent de celui des étages afin de mieux s'intégrer dans le bâti existant ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant est perfectible ;

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB) :

1. Considérant qu'aucune grille de ventilation n'est précisée dans l'élévation de façade avant ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir un système de ventilation permanente invisible ainsi que des profils de rattrapage aux châssis n'en nécessitant pas ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que la parcelle est repise en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) à l'inventaire de

- l'état du sol ;
2. Considérant que, si des terres sont excavées sur la parcelle, elles devront être traitées comme un déchet dangereux et évacuées vers un centre de traitement ; qu'elles ne pourront en aucun cas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;
 3. Considérant que, les travaux projetés concernant la construction et la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale, et ce au moins 3 mois avant le début des travaux ;
 4. Considérant que la présente demande nécessite un permis d'environnement de classe 2 pour le parking de douze véhicules à l'air libre ; qu'une demande en ce sens a été introduite en date du 17 janvier 2023 (réf. 2023~3=098/11-013) ;

CONCLUSION :

1. Considérant que les modifications apportées au fonctionnement de l'activité productive nuisent fortement au voisinage ; que la proposition de parking à ciel ouvert pour palier la modification de l'utilisation des espaces internes du bâtiment arrière et l'ajout de logements sur cette parcelle génèrent un programme trop dense ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 143

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

Réf. / Ref.: 2022/1595=129/143

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, couvrir la cour basse au sous-sol et prolonger l'annexe de droite au rez-de-chaussée, agrandir et rehausser l'annexe arrière gauche sur deux niveaux, étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

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) couvrir la cour basse au sous-sol et prolonger l'annexe de droite au rez-de-chaussée,
 - 2) agrandir et rehausser l'annexe arrière gauche sur deux niveaux, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 3) étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - 4) modifier la répartition des logements, en dérogation à l' art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)(superficie insuffisante),
 - 5) réaliser des travaux structurels intérieurs (suppression des cheminées, décroissement, restructuration, etc.)
 - 6) modifier la façade avant (châssis, porte), en dérogation à l'art. 7 du Titre i du RCU (éléments patrimoniaux de façade)
 - 7) modifier la façade arrière (nouvelles ouvertures, isolation, enduit) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 7 avril 1903 visant à "construire 6 maisons" ;
2. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 décembre 2021, visant à "dans un bâtiment comprenant deux logements, régulariser un troisième logement, modifier la répartition des logements, agrandir l'annexe arrière, couvrir la cour basse, réaliser des travaux structurels intérieurs, et modifier l'aspect architectural de la façade arrière" et déclarée caduque de plein droit le 18 juillet 2022 ;
3. Vu que cet immeuble, signé de l'architecte Fr. Poels et faisant partie d'un ensemble de six maisons bourgeoises analogues de style éclectique (n° 141 à 153) et intégrant le passage cocher de la Maison des Arts (n° 147), est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (<https://monument.heritage.brussels>) ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 17 janvier 2024 sur la présente demande ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 janvier 2024 sur la présente demande (réf. CP.2023.1056/1) » ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 22 novembre 2022 attestant de l'existence de :
 - 1) au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement,

- 3) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
- 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 3 avril 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- 1) la modification du nombre de logements : cinq en lieu et place de deux et ceux-ci sont non conformes au RRU,
- 2) la modification de la façade avant par :
 - le remplacement de la porte d'entrée par une autre qui ne respecte ni le modèle ni le matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois),
 - l'opacification des impostes aux 1^{er} et 2^{ème} étages côté mitoyen gauche
 - la présence d'évacuation de gaz brûlés au niveau des impostes opaques des 1^{er} et 2^{ème} étages côté mitoyen gauche ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant le projet vise à réaménager les trois logements en privatisant le sous-sol arrière au profit du logement du rez-de-chaussée ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol en partie avant : locaux accessoires aux logements (caves/local vélos),
 - 2) aux sous-sol en partie arrière et rez-de-chaussée : un appartement duplex 1 chambre,
 - 3) au 1^{er} étage, « sous- » entresol et « sur- » entresol : un appartement 1 chambre,
 - 4) aux 2^{ème} étage et combles : un appartement duplex 2 chambres ;

LOGEMENT 1 (sous-sol en partie arrière et rez-de-chaussée) :

1. Considérant que, du côté droit, la couverture de la cour basse au sous-sol ainsi que l'extension du rez-de-chaussée s'inscrivent dans les gabarits autorisables et permettent l'ajout d'espaces supplémentaires pour l'appartement du rez-de-chaussée ainsi que la création d'une circulation privative vers le sous-sol ;
2. Considérant que la demande vise à privatiser la partie arrière du sous-sol afin d'y aménager une salle de bain ainsi qu'un bureau au profit de ce logement ;
3. Considérant que ce bureau ne peut être utilisé comme un local habitable en ce qu'il ne dispose pas de la hauteur sous plafond suffisante (2,30 m au lieu des 2,50 m requis) ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de trois pièces en enfilade et qu'il accueille, en partie avant, une chambre et, en partie arrière, les espaces de vie en liaison avec l'extérieur ;
5. Considérant que la fermeture de la chambre en partie avant entraîne une diminution de l'éclairage naturel au cœur du logement (cuisine/salle à manger et salon) et qu'il y a lieu de prévoir une porte vitrée favorisant ainsi une configuration traversante de la lumière naturelle ;

LOGEMENT 2 (1^{er} étage, « sous- » entresol et « sur- » entresol) :

1. Considérant que l'annexe arrière gauche est élargie, rehaussée et isolée sur deux niveaux ; que le volume ainsi généré déroge aux règlements urbanistiques en vigueur puisqu'il dépasse de plus de 3 m (4,75 m) le voisin de droite au n° 145 (le moins profond) et celui de gauche au n° 141 ;
2. Considérant que cette intervention présente un impact visuel trop imposant et densifie encore le bâti dans cette portion d'îlot déjà fortement construite et située près d'un angle de rues ;
3. Considérant que le volume élargi à l'entresol sert d'accès au duplex et intègre une circulation privative qui se développe sur plusieurs niveaux (« sous- » entresol, 1^{er} étage et « sur- » entresol) ;
4. Considérant que ce volume est rehaussé sur le 1^{er} niveau et accueille la cuisine qui ne dispose pas de la superficie minimale requise (6,82 m² au lieu de 8 m²) ; que la configuration proposée est peu qualitative et n'offre aucun plan de travail ni armoire de rangement ;
5. Considérant que la partie avant est restructurée en vue de créer une chambre à front de rue, des sanitaires, un hall de nuit et un séjour arrière ;
6. Considérant par ailleurs que les cloisonnements prévus rompent le caractère traversant des pièces et nuisent à leur habitabilité ; que, de plus, ils dénaturent les qualités spatiales intérieures d'origine et portent préjudice à la typologie du bâti ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiables ;

LOGEMENT3 (2^{ème} étage et combles) :

1. Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau palier du 2^{ème} étage ;

2. Considérant qu'on y retrouve les espaces de vie, qui s'étendent dans l'annexe arrière afin d'y aménager la cuisine ; que cet aménagement ne soulève aucune remarque ;
3. Considérant que, dans le prolongement de la cuisine la toiture plate, est végétalisée ;
4. Considérant que le projet se trouve à proximité d'une zone de liaison écologique tel que défini au plan régional nature ;
5. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
6. Considérant que les combles deviennent habitables et comprennent deux chambres et une salle de bain ; qu'ils respectent les normes d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants des logements ;
2. Considérant que, au même niveau, un local vélos/poussettes est prévu en partie avant, facilement accessible depuis le hall d'entrée ;
3. Considérant que la citerne d'eau pluviale existante est maintenue ; que selon les déclarations du demandeur en séance de la Commission de concertation, son état actuel est inconnu ; qu'il est nécessaire de la remettre en fonction ;

FAÇADES :

1. Vu que le bien visé est situé en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique (ZICHEE) ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; qu'il est compris dans le périmètre de protection d'un site/bien classé (la « Maison des Arts », au n° 147) et est également repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois en tant que partie d'un ensemble (n° 141 à 153)
2. Considérant que la façade arrière est recouverte d'un enduit de finition de couleur verte sur isolant ; que, au vu de sa localisation dans le contexte patrimonial remarquable de la Maison des Arts, il y a lieu d'opter pour une finition plus sobre (tonalité neutre) ;
3. Considérant que des nouvelles baies sont créées en partie arrière ; qu'elles ne respectent pas la trame d'origine et qu'il y a lieu d'en adapter la forme et l'alignement à la typologie de la maison ;
4. Considérant que les châssis arrière prévus sont en aluminium de ton anthracite ;
5. Considérant que, en façade avant, la porte d'entrée infractionnelle est remplacée par une porte en bois mouluré ; que, toutefois, afin de retrouver son caractère d'origine, il y a lieu de s'inspirer des plans d'archives ou, à défaut, de l'une d'une des portes d'origine conservées dans l'ensemble architectural auquel le bien appartient (n° 145 à 153) ;
6. Considérant que le projet prévoit des nouveaux châssis en bois qui respectent le cintrage d'origine ; que, néanmoins, les plans sont lacunaires quant à leur couleur et qu'il y a lieu de prévoir une teinte naturelle ;
7. Considérant que les impostes aux 1^{er} et 2^{ème} étages côté gauche sont remises en pristin état, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
8. Considérant que les portes-fenêtres des balcons sont entièrement vitrées, qu'il y a lieu de prévoir une allège pleine dans le bas de celles-ci ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) •maintenir le volume existant pour les annexes de gauche en façade arrière (ne pas agrandir ni rehausser l'annexe arrière gauche sur deux niveaux) et modifier les logements 2 et 3 en conséquence et conformément au RRU et au RCU ; •indiquer, pour le sous-sol arrière, que le bureau est un « local non-habitable » ; •prévoir, au rez-de-chaussée, une double-porte vitrée séparant la chambre à coucher du séjour ; •pour la façade arrière : prévoir un enduit de teinte neutre (claire), adapter la forme et l'alignement des baies à la typologie de la maison ; •pour la façade avant : prévoir une porte d'entrée en bois qui respecte le dessin d'origine en s'inspirant des plans d'archives ou de l'une des portes d'origine conservées dans l'ensemble architectural auquel le bien appartient (n° 145 à 153), prévoir une teinte bois naturel pour l'ensemble des châssis ; prévoir une allège pleine pour les portes-fenêtres des balcons en façade avant. •entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

CHAUSSÉE DE HAECHT 602

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

Réf. / Ref.: 2023/352=129/602

Objet / Betreft: dans un immeuble d'angle à usage mixte (1 commerce café et 3 logements), mettre en conformité la fermeture de la cour arrière par un volume allant du rez-de-chaussée jusqu'au 3^{ème} étage, changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de débit de boisson vers snack

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 1

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

PLACE DE HOUFFALIZE 24

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

Réf. / Ref.: 2023/338=023/022-024

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et seize logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant / huit boxes de garage), reconstruire un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et seize logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant/huit boxes de garage), reconstruire un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles) et à l'art. 2, 3° du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 compris entre l'avenue Louis Bertrand et les rues Joseph Brand, de Jérusalem et Ernest Laude » (implantation non-conforme) ;
2. Vu le permis de bâtir délivré le 29 mars 1963 visant à "construire un immeuble à appartements de cinq étages" ;
3. Vu le permis de bâtir délivré le 15 juillet 1965 visant à "modifier le rez-de-chaussée" ;
4. Vu la situation régulière du bâtiment à front de voirie, à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant,
 - 2) au rez-de-chaussée gauche : commerce avec logement attenant à l'arrière (appartement 2 chambres),
 - 3) au rez-de-chaussée droit : un appartement 1 chambre,
 - 4) au 1^{er} étage 1 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres,
 - 5) au 2^{ème} étage 2 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres,
 - 6) au 3^{ème} étage 2 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres,
 - 7) au 4^{ème} étage 2 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres,
 - 8) au 5^{ème} étage 2 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres,
1. Vu la situation régulière du bâtiment arrière à savoir des locaux accessoires au bâtiment avant (huit boxes de garage) ;
2. Considérant que la présente demande ne concerne que le bâtiment avant et se limite à la reconstruction d'un balcon au 3^{ème} étage ;
3. Vu, pour rappel, que le bien se situe dans le périmètre du PPAS « Ilots 199-200-201-202 » ;
4. Considérant que le balcon à reconstruire en façade arrière déroge au Titre I du RRU et à l'art. 2, 3° du PPAS susvisé mais qu'il fait partie d'un ensemble de balcons qui se superposent et que, partant, les demandes de dérogation sont justifiées ;
5. Considérant que son garde-corps n'est pas tout à fait identique à celui des balcons existants mais qu'il s'agit d'un balcon en façade arrière et que, dès lors, cette proposition est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE JULES DESTRÉE 20

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

Réf. / Ref.: 2023/366=160/020

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser la construction d'un étage supplémentaire et la construction d'annexes à tous les étages en façade arrière, revoir l'aménagement des logements, construire deux lucarnes en façade avant, modifier l'esthétique et installer une descente d'eau pluviale en façade avant, isoler la façade arrière et supprimer la citerne d'eau pluviale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) En 2022, une demande similaire a été approuvée par la Commune sous certaines conditions ;
- 2) Il est espéré que ces conditions resteront d'application pour éviter l'impression que des dérogations irraisonnables sont accordées avec le temps ;
- 3) Les remarques émises à l'époque restent valables :
 - la construction actuelle est supérieure de 5 m à celle de 1939, ce qui contribue à la bétonisation des jardins et affecte l'apport de lumière naturelle dans le logement, surtout vu la taille des fenêtres en façade arrière ;
 - l'étage supplémentaire rompt l'aspect esthétique avec le reste de la façade avant ;
 - les plans du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée mentionnent un logement comprenant une chambre, mais l'espace de vie est disproportionné pour un logement d'une seule chambre : une visite des services communaux est préconisée ;
 - l'octroi de ce permis d'urbanisme serait considéré comme injuste.

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

1) régulariser :

- la construction d'un étage supplémentaire, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- la construction d'annexes à tous les étages en façade arrière (du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (annexe hors gabarit en profondeur et en hauteur),

2) revoir l'aménagement des logements, en dérogation aux art. 4 et 17 du Titre II du RRU et aux art. 4 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante chambre au 3^{ème} étage, local vélos/poussettes difficile d'accès),

3) construire deux lucarnes en façade avant,

4) modifier l'esthétique de la façade avant (châssis sans double cadres), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),

5) installer une descente d'eau pluviale,

6) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur),

7) supprimer la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juillet 1933 visant à « construire une maison » ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1936 visant à « ajouter des annexes » ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 janvier 1952 visant à « transformer la façade au 2^{ème} étage » ;

4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 11 décembre 2007 suite à la demande visant à « construire un étage supplémentaire, une toiture à double pente et des annexes et aménager un logement supplémentaire » ;

5. Vu le permis d'urbanisme du 23 mars 2010 visant à « construire un étage supplémentaire et des annexes et à transformer une maison unifamiliale en 3 logements », déclaré périmé le 25 novembre 2019 ;

6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 octobre 2022 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'un étage supplémentaire et d'annexes à tous les étages en façade arrière et des modifications en façade avant », confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 4 décembre 2023 (motif : recours irrecevable) ;

7. Vu le procès-verbal du 23 janvier 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

1) le maintien de la modification du nombre de logements (4 unités en lieu et place de 3),

2) la construction d'un étage supplémentaire (3^{ème} étage),

3) la construction d'annexes en façade arrière à tous les niveaux,

4) la modification de l'aspect architectural de la façade (remplacement de tous les châssis par du 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 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 14 mars 2017 attestant de l'existence de trois logements en situation licite ;

VOLUME :

1. Considérant que l'étage supplémentaire avait été, à juste titre, conditionné dans le permis d'urbanisme du 23 mars 2010 pour s'apparenter à une toiture mansardée afin de s'inscrire dans le tissu urbain ;
2. Considérant que la toiture n'a pas été réalisée conformément aux plans de ce permis en ce que la façade avant reste verticale au-dessus de la corniche et que son intégration esthétique est très pauvre ;
3. Considérant que la présente demande tend à corriger cela en proposant une toiture mansardée en partie avant, tout en proposant des lucarnes s'alignant aux baies de la façade principale ;
4. Considérant que la façade arrière est étendue en profondeur à tous les étages, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits voisins en hauteur et profondeur ;
5. Considérant que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière par la mise en place d'une isolation extérieure ;
6. Considérant que le permis d'urbanisme du 23 mars 2010 était conditionné de manière à limiter la profondeur de tous les niveaux à celle de l'immeuble voisin de droite (n° 22) ;
7. Considérant que la situation bâtie construite en infraction nuit à l'ensoleillement des parcelles voisines et que la situation projetée sera encore plus profonde suite à la mise en place de l'isolation projetée ; qu'il n'y a pas de fondement valable conduisant à régulariser des travaux qui ne correspondent pas au permis délivré et sont toujours en dérogation aux règlements en vigueur, au seul motif que ces derniers auraient déjà été mis en œuvre ;
8. Considérant donc qu'il y a lieu de limiter la profondeur de tous les niveaux de l'annexe arrière à la profondeur de l'immeuble voisin de droite (n° 22) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les logements 1 chambre des rez-de-chaussée et 1^{er} étage disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;
2. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans le nouvel étage et qu'il contient 4 chambres ;
3. Considérant que la chambre 4, située au 3^{ème} étage, ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,43 m au lieu de 2,50 m) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que trois locaux de rangement sont disponibles sous forme de caves ; qu'un local vélos/poussettes est créé en sous-sol et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales figure sur les plans du permis de bâtir de 1933 ; que celle-ci se trouve à l'emplacement même de l'annexe arrière faisant l'objet de la présente demande ; que cette citerne est dès lors inaccessible, sans être remplacée, en dérogation à la réglementation applicable ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales, conforme aux règlements en vigueur ;
4. Considérant qu'une dalle en béton est posée sur la terrasse au rez-de-chaussée ; que le reste du jardin est en pleine terre et planté sur plus de la moitié de sa superficie, conformément à la réglementation urbanistique ;
5. Considérant qu'une toiture végétalisée non-accessible est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 3^{ème} étage ainsi que sur le toit du bâtiment principal ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis en place sont en PVC ; que la demande prévoit de les remplacer par des éléments en bois avec les divisions d'origine ;
2. Considérant que cela permet de retrouver des impostes sur la partie supérieure des châssis mais que ceux-ci ne disposent pas de doubles cadres et qu'il y a lieu d'en prévoir ;
3. Considérant que la descente d'eau pluviale (DEP) et la grille de la porte d'entrée ne sont pas représentées sur les plans en élévation et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) •limiter la profondeur de tous les niveaux de l'annexe arrière à la profondeur de l'immeuble voisin de droite (n° 22) ; •assurer une hauteur sous plafond de 2,50 m à la chambre 4 au 3^{ème} étage arrière ; •prévoir des doubles cadres sur les impostes des châssis en façade à rue ; •représenter la descente d'eau pluviale et la grille en fer forgé de la porte d'entrée sur les plans et rendre la DEP conforme à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU ; •mettre en place un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ; •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

RUE VAN DYCK 68

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

Réf. / Ref.: 2022/1605=263/068

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en

conformité la modification du profil de la toiture des annexes de droite et gauche arrière, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot et le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de deux à trois unités), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 > 29/02/2024

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 22 novembre 2022 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité la modification du profil de la toiture des annexes arrières de droite et gauche, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot, le changement d'affectation de commerce vers du logement (passer de deux à trois unités), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière, et modifier les façades avant et arrière » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 8 juin 2023 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir qu'il serait préférable de, soit sauvegarder un commerce ce qui garantirait une mixité de fonctions dans le quartier, soit revoir l'ensemble du projet afin d'aménager un logement qualitatif et prévoir un local vélos/poussettes et, enfin, d'uniformiser les différentes ouvertures en façade avant tant en teinte qu'en matérialité (bois de ton naturel) ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 14 septembre 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - 1) mettre en conformité :
 - la modification du profil de la toiture des annexes arrière de droite et de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot,
 - le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de deux à trois unités au total), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage chambre insuffisant), à l'art. 14 du Titre II du RCU (vues en intérieur d'îlot), aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) et à l'art. 14 du Titre II du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot) ;
 - 2) construire, au rez-de-chaussée, une annexe centrale en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - 3) modifier la façades avant (remplacer l'ancienne vitrine par deux châssis),
 - 4) modifier la façades arrière (création de baies, isolation) ;
1. Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande initiale et visent à répondre aux objections soulevées par celle-ci ;
2. Considérant que la division et la répartition sollicitées en 2022 sont maintenues, à savoir :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée et pour l'entièreté de l'annexe arrière de droite : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 5) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que la présente demande concerne toujours le rez-de-chaussée et l'annexe de droite sur deux niveaux, et ce afin d'y aménager un logement 2 chambres ;
2. Considérant qu'il est toujours prévu de créer une annexe centrale en partie arrière et que ce volume ne s'inscrit toujours pas dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant qu'une chambre n'y est plus prévue mais que cet espace est annexé au séjour avant afin d'en augmenter la surface habitable, passant ainsi de 41,4 m² à 59,3 m², avec une profondeur +/- 16 m ;
4. Considérant que la superficie éclairante de l'espace de vie est toujours inférieure au 1/5 des surfaces plancher des pièces (8,02 m² au lieu de 11,86 m²) ; que l'éclairage naturel n'est pas amélioré par rapport à la situation initiale et que ce déficit reste trop important pour que la dérogation puisse être accordée ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que la construction de cette annexe, en partie centrale et hors gabarits autorisables, n'apporte aucune amélioration en termes d'habitabilité et d'apport en lumière naturelle ; que cela n'est pas acceptable ;
6. Considérant que, du côté arrière gauche, « l'espace tampon » est annexé au bâtiment afin d'aménager une cave/réserve ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits autorisables, sans aucune indication de l'appartenance de

cet espace ;

7. Considérant que le profil de l'annexe de gauche est modifié avec un seul versant au lieu des deux indiqués dans les plans d'archives, sans que cela n'implique de modification des murs mitoyens existants ;
8. Considérant que, du côté droit, l'aménagement est modifié par rapport à la version initiale, à savoir une chambre ainsi que des sanitaires au rez-de-chaussée et une seconde chambre au 1^{er} étage ; que cela ne soulève aucune remarque ;
9. Considérant que l'espace sous combles ne dispose pas des 2,3 m de hauteur prescrits sur la moitié de sa superficie et qu'il y a dès lors lieu de le prévoir en tant que local non-habitable ;
10. Considérant que le volume de toiture (un versant) diffère de celui de la situation de droit (deux versants) ; qu'il y a nécessité d'une rehausse du mitoyen droit de +/- 1,9 m, en dérogation au RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin le moins profond, tant en hauteur qu'en profondeur ;
11. Considérant dès lors que cette rehausse, d'une hauteur totale de 8,30 m au lieu de 6,31 m en situation licite, a un impact non négligeable sur la luminosité et l'enclavement de l'immeuble voisin de droite et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que, en zone de cours et jardins, l'ancien hangar ainsi que le volume en fond de parcelle sont démolis, ce qui dédensifie l'intérieur d'îlot ;
2. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements en vigueur en ce qu'elle conserve 50 % de pleine terre et plantée ;

ESAPCES COMMUNS :

1. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que le nombre de caves est suffisant mais que, toutefois, celles-ci ne sont pas fermées et donc privatives, en dérogation au RRU ; que, de plus, la cave prévue pour le logement du rez-de-chaussée sert d'accès à la chaufferie, ce qui contraire au bon aménagement des lieux ;
3. Considérant que le projet modifié propose au même niveau un local vélos/poussettes ; que celui-ci déroge aux RCU et RRU en ce que son accès n'est ni aisé ni pratique ; que, de plus, il ne répond pas aux dimensions demandées par le RRU ;

FAÇADES :

1. Considérant que, en façade arrière, des baies sont créées afin d'éclairer les espaces intérieurs ;
2. Considérant que l'isolation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et améliore les performances énergétiques du logement projeté ;
3. Considérant que, en façade avant, les châssis supérieurs sont en bois de ton naturel, ceux projetés au rez-de-chaussée sont de teinte blanche et la porte d'entrée en PVC imitation bois ; que cela nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de les uniformiser, tant en termes de teinte que de matérialité ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que modifié ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux ni aux normes minimales d'habitabilité applicables et que le local vélos/poussettes est difficilement accessible ;
2. Considérant dès lors qu'il serait préférable de, soit maintenir un commerce garantissant ainsi une mixité de fonctions dans le quartier, soit revoir l'ensemble du projet afin de proposer un logement qualitatif qui réponde de manière effective aux prescriptions urbanistiques actuelles ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DU DIAMANT 156

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

Réf. / Ref.: 2023/500=070/156

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité l'aménagement d'un 3^{ème} logement dans les combles, l'installation d'un balcon au 1^{er} étage arrière, la modification de l'agencement des logements, la réalisation de travaux structurels et la modification esthétique en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité :
 - 1) l'aménagement d'un 3^{ème} logement dans les combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional

- d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie séjour insuffisante),
- 2) l'installation d'un balcon au 1^{er} étage arrière,
 - 3) la modification de l'agencement des logements (extension vers le sous-sol, cloisonnement,...), en dérogation aux art. 3 et 17 du Titre II du RRU et aux art. 3 et 13 du Titre II du RCU (local de stockage privatif et local vélos/poussettes manquants),
 - 4) la réalisation de travaux structurels (trémies d'escalier),
 - 5) la modification esthétique en façade avant (briques de verre au niveau des soupiraux) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 9 septembre 1913 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu que, en situation licite, le bien comprend deux logements ;

REPARTITION :

1. Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements, à savoir un appartement duplex 1 chambre, un studio et un appartement duplex supérieur ;
2. Considérant que ce bâtiment dispose d'une superficie de +/- 249 m² ; que l'occupation prévue est fort dense et ne propose que des unités de petites dimensions, ce qui ne favorise pas la mixité de typologie d'habitations ;

DUPLEX INFÉRIEUR :

1. Considérant qu'une partie du sous-sol est privatisée au profit de l'appartement du rez-de-chaussée afin d'en faire un duplex 1 chambre ;
2. Considérant qu'un dressing et un bureau sont aménagés dans le sous-sol arrière ; qu'un escalier intérieur est prévu pour permettre la communication entre ces deux niveaux ;
3. Considérant que l'éclairage naturel des locaux au sous-sol est largement insuffisant et dès lors que l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol n'est pas souhaitable ni justifiée ;
4. Considérant que le reste de ce sous-sol abrite le local compteurs, une buanderie commune et la chaufferie ;
5. Considérant que cette privatisation entraîne la suppression des espaces de rangement privatifs des autres logements, en dérogation à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant, de plus, que la densification de cet immeuble implique normalement la création d'un local vélos/poussettes mais que celui-ci est absent, ce qui déroge dès lors aux normes d'habitabilité ;

STUDIO 1^{er} ETAGE :

1. Considérant que le studio est légèrement transformé pour aménager une salle de douche derrière la cuisine ; qu'un local de rangement est créé au-dessus de la cage d'escalier commune et est accessible depuis la salle à manger ;
2. Considérant qu'un balcon est installé sur le côté droit du 1^{er} étage ; que celui-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne propose pas de vues intrusives ; que cet espace extérieur améliore l'habitabilité de ce logement ;

APPARTEMENT DUPLEX SUPÉRIEUR :

1. Considérant qu'un logement supplémentaire est aménagé dans les combles ;
2. Considérant que le séjour ne dispose pas d'une superficie suffisante (25,4 m² au lieu de 28 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est pas justifiée ;
3. Considérant que la chambre dispose d'un espace couchage, situé sous le faite de toiture ; que l'accès à la mezzanine se fait au moyen d'un escalier butant contre la cheminée, ce qui bloque une partie du passage libre et n'est pas idéal ;
4. Considérant que, contrairement aux autres logements, celui-ci ne dispose pas d'espace extérieur ;
5. Considérant de plus que les combles sont des espaces peu adaptés à de l'habitation car ceux-ci sont soumis à des variations de températures importantes ;
6. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est encore présente et qu'il serait profitable que celle-ci soit remise en fonction afin de réduire la consommation d'eau de ville ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les briques de verre à la base de la façade avant nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de rétablir une fenêtre munie d'une grille en fer forgé afin de retrouver les caractéristiques d'origine du bien ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)