



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 30 mai 2024 /Zitting van donderdag 30 mei 2024

Avis / Adviezen

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

RUE AUGUSTE SNIEDERS 5	2
PLACE LIEDTS 24.....	4
PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7	7
AVENUE ROGIER 41	9
RUE VAN HAMMÉE 43	10
AVENUE GEORGES RODENBACH 6.....	11
AVENUE GUSTAVE LATINIS 32	13
RUE DUPONT 12.....	14
AVENUE DE LA REINE 163	16
RUE ANATOLE FRANCE 18	19
RUE GEORGES RAEYMAEKERS 41	20
RUE RICHARD VANDEVELDE 40.....	22
AVENUE SLEECKX 48.....	24
AVENUE DAILLY 229.....	26
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 545	31

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

Réf. / Ref.: 2022/1533=019/005

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements (R+3) régulariser la rehausse d'un mur mitoyen (n° 44-46 rue A. France), des travaux structurels et des modifications en façade avant, mettre en conformité la construction d'une annexe sur trois niveaux, revoir l'aménagement des logements existants, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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 :

Plateforme en façade arrière :

L'opposition est ferme à la création d'une terrasse en façade arrière en raison de la proximité entre les maisons ;

Il y a une crainte que la plateforme, bien qu'elle soit destinée à la maintenance, puisse être utilisée de manière illicite ;

Il est proposé de revoir l'accès à cette plateforme pour éviter toute tentative d'utilisation non conforme ;

Il est suggéré d'installer un velux opaque pour l'apport en lumière, ce qui résoudrait les problèmes de vis-à-vis, d'accès et d'entretien car cette solution serait plus logique et harmonieuse pour la façade arrière ;

Ouverture d'une baie vitrée en façade arrière (mur mitoyen) :

L'ouverture d'une baie vitrée dans le mur mitoyen est jugée inacceptable car cela ne respecte pas les règles d'urbanisme relatives aux murs mitoyens ;

Il y a une crainte que cette ouverture puisse être modifiée à l'avenir sans autorisation ;

La tranquillité et la sécurité des locataires sont des préoccupations importantes ;

Il est demandé que cette ouverture soit complètement murée ;

Préambule :

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme, introduite le 27 octobre 2022 et visant à « dans un immeuble de 2 logements (R+3) régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la rehausse d'un mur mitoyen (n° 44-46 rue A. France), mettre en conformité la construction d'une annexe sur 3 niveaux, aménager une terrasse sur une toiture plate au 4^e étage, ajouter 2 logements (passer de 2 à 4 unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 13 juillet 2023 sur cette demande ;

Vu que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 3 novembre 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans un immeuble de deux logements (R+3) et comprenant un garage :

régulariser :

la rehausse d'un mur mitoyen (n° 44-46 rue A. France), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible),

des travaux structurels (trémie et escalier du rez-de-chaussée vers le sous-sol),

des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC),

mettre en conformité la construction d'une annexe sur trois niveaux, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation aux art. 3 et 10 du RRU (superficie minimale et surface éclairante) et à l'art. 3 du RCU (superficie minimale),

réaliser des travaux structurels,

modifier la façade avant ;

Vu le procès-verbal du 21 mars 2005 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,

l'étanchéité des balcons de la façade arrière sur trois étages,

la construction d'une annexe au 4^{ème} étage,

la rehausse d'un mur mitoyen,

la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 10 juin 2023 portant quant à eux sur :

au rez-de-chaussée : la création d'une trémie d'escalier de $\pm 2 \text{ m}^2$ et la pose d'un escalier menant au sous-sol arrière droit,

au 3^{ème} étage : l'ouverture d'une baie de fenêtre de $\pm 1,2 \text{ m}^2$ en façade arrière,

la modification du nombre de logements (quatre en lieu et place de deux), répartis comme suit :

aux rez-de-chaussée et sous-sol arrière : un logement souplex de type studio, non occupé et non conforme au RRU en termes de confort et d'hygiène car la superficie nette éclairante au niveau du séjour avec cuisine intégrée est de $\pm 1,47 \text{ m}^2$ en lieu et place de $5,8 \text{ m}^2$ (RRU, Titre II, Chap. 3, Art. 10),
au 1^{er} étage : un logement de type studio de $\pm 29 \text{ m}^2$, occupé et non conforme au RRU en termes de confort et d'hygiène car la superficie nette éclairante au niveau du séjour avec cuisine intégrée est de $\pm 4,40 \text{ m}^2$ au lieu de 5 m^2 (RRU, Titre II, Chap. 3, Art. 10),
au 2^{ème} étage : un logement de type studio de $\pm 29 \text{ m}^2$, occupé et non conforme au RRU en termes de confort et d'hygiène car la superficie nette éclairante au niveau du séjour avec cuisine intégrée est de $\pm 3,10 \text{ m}^2$ au lieu de 5 m^2 (RRU, Titre II, Chap. 3, Art. 10),
aux 3^{ème} étage + combles : un logement duplex, non occupé et non conforme au RRU en termes de confort et d'hygiène car :
le local WC au niveau des combles ne possède pas de sas et donne directement sur le séjour (RRU, Titre II, Chap. 3, Art. 8),
la superficie nette éclairante au niveau de la 2^{ème} chambre de 11 m^2 au 3^{ème} étage arrière est de $\pm 1,2 \text{ m}^2$ en lieu et place de $2,2 \text{ m}^2$ (RRU, Titre II, Chap. 3, Art. 10),
la modification de l'aspect architectural de la façade avant de par :
la mise en peinture de la pierre bleue au niveau du soubassement et des appuis de fenêtre,
la pose de châssis en PVC blanc en lieu et place du bois, dont la porte-fenêtre n'a pas d'allège inférieure pleine,
la porte d'entrée en PVC blanc en lieu et place d'une porte en bois ;
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 ;
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 ;
Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Projet modifié :

Volumes :

Considérant que la couverture de la cour au rez-de-chaussée est démolie et que l'espace extérieur est retrouvé ;
Considérant qu'une partie de la cour semble empiéter sur la parcelle voisine (n° 3 rue A. Snieders) ;
Considérant que la rehausse du mur mitoyen de +/- 2 m avec le n° 46 de la rue A. France ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
Considérant toutefois que, au vu de la configuration complexe des parcelles adjacentes, la diminution du mur ne semble pas réalisable du fait de la présence d'une annexe contiguë ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
Considérant que la construction de l'annexe sur trois niveaux déroge au Titre I du RRU ; que, toutefois, ce volume permet de créer des espaces sanitaires qualitatifs pour les logements et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Travaux structurels :

Considérant qu'un nouvel escalier a été construit du rez-de-chaussée vers le sous-sol et que sa régularisation est acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de construire un escalier hélicoïdal du 1^{er} vers le 2^{ème} étage afin de créer un logement duplex 1 chambre ;

Considérant que la porte donnant sur l'ancienne terrasse illicite au 1^{er} étage est condamnée ; qu'il y a lieu de placer un châssis avec garde-corps ;

Considérant que l'annexe illicite (WC) au 4^{ème} étage est démolie et remplacée par une toiture plate non accessible ;

Logements :

Considérant qu'en situation de droit, la superficie totale de l'immeuble est de 214 m^2 ;

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

au sous-sol : trois caves privatives avec une superficie respective de 3 et 4 m^2 ,

au rez-de-chaussée et en partie arrière du sous-sol : un bureau accessoire au logement supérieur,

aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 1 chambre de +/- 50 m^2 ,

aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement duplex 1 chambre d'une superficie de +/- 75 m^2 ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée, accessoire à l'un des logements du bâtiment, n'est pas soumis à permis d'urbanisme selon l'art. 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le bureau ne dispose pas d'accès privatif vers le logement ; que cela est acceptable au vu de la configuration étroite du bâtiment et qu'il y a lieu de maintenir le bureau comme accessoire à l'un des logements ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain liée au bureau déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle est insuffisante ($2,11 \text{ m}$ au lieu de $2,20 \text{ m}$) et que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la superficie de la cuisine du logement 1 est légèrement inférieure à la norme requise mais que, toutefois, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la surface éclairante de la salle à manger/cuisine au 1^{er} étage et des chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est inférieure aux normes requises ; que, toutefois, cela est dû à la dimension des châssis existants et à la mono-orientation de l'immeuble ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que les briques de verre au 3^{ème} étage dans le mur mitoyen avec le bien sis au n° 44-46 rue A. France sont remplacées par un châssis fixe opalin mais qu'il y a lieu de le maintenir en tout temps afin de respecter les prescriptions du Code civil ;

Considérant toutefois que l'espace « dressing/bureau » ne peut être considéré comme un espace habitable et qu'il y a lieu de prévoir plutôt un espace de rangement ;

Parties communes :

Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;

Considérant que les compteurs sont accessibles aux habitants de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble dispose de caves privatives de tailles convenables ;

Façade avant:

Considérant que le bien date d'avant 1932 et qu'il est donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les châssis sont en PVC ton blanc et qu'ils respectent les divisions d'origine, à l'exception de la porte-fenêtre qui n'a pas d'allège pleine ;

Considérant que la porte d'entrée en PVC ton blanc est remplacée par une porte en bois de teinte similaire ; que, cependant, cette porte n'est pas suffisamment détaillée, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir une porte en bois moulurée afin de valoriser les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, le balcon en ferronnerie est bel et bien maintenu mais qu'il a été peint en blanc, ce qui ne respecte pas la typologie du bien et qu'il y a lieu de le peindre en noir ;

Conclusion :

Considérant que l'objet tel que modifié de la présente demande propose un meilleur aménagement des lieux en ce que les logements existants sont plus spacieux et offrent de meilleures conditions d'habitabilité ;

Considérant que la cour arrière, bien qu'enclavée, permet une ventilation naturelle des locaux ;

Considérant, au vu des améliorations apportées au projet, qu'il semble justifiable de s'écarter de certaines remarques émises par la Commission de concertation dans son avis sur la demande initiale ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un châssis avec garde-corps à la place de la porte condamnée au 1er étage (en partie arrière) ;
- prévoir une porte d'entrée en bois moulurée à l'ancienne et peindre les ferronneries du balcon au 1er étage en noir ;
- supprimer la salle de douche au sous-sol ;
- maintenir en tout temps le bureau comme accessoire à l'un des logements duplex ;
- maintenir en tout temps fixe et opalin le châssis situé au 3ème étage dans le mur mitoyen avec le bien sis au n° 44-46 rue A. afin de respecter les prescriptions du Code civil ;
- prévoir un espace de rangement à la place de l'espace « dressing/bureau » ;
- 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.

PLACE LIEDTS 24

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

Réf. / Ref.: 2022/1484=171/024

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce (situé au rez-de-chaussée et dans l'arrière bâtiment) et un logement (situé aux étages du bâtiment avant), modifier la volumétrie de l'immeuble, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3ème étage, étendre le commerce au sous-sol et changer son utilisation en restaurant, ajouter un commerce (restaurant) au 1er étage et dans une partie du 2ème étage, réaménager le logement, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce (situé au rez-de-chaussée et dans l'arrière-bâtiment) et un logement (situé aux étages du bâtiment avant) :
 - 1) modifier la volumétrie de l'immeuble :
 - 2) en rehaussant la façade avant et le côté droit de la façade arrière,

- 3) en plaçant un équipement technique de ventilation en toiture arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
- 4) en aménageant une terrasse en retrait de la voie publique au rez-de-chaussée côté droit,
- 5) aménager une terrasse en toiture arrière au 3^{ème} étage,
- 6) étendre le commerce au sous-sol et changer son utilisation en restaurant,
- 7) ajouter un commerce (restaurant) au 1^{er} étage et dans une partie du 2^{ème} étage,
- 8) réaménager le logement dans le bâtiment avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement) et à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
- 9) réaliser des travaux structurels intérieurs,
- 10) modifier la façade avant ;

Historique :

1. Vu le permis de bâtir du 25 octobre 1968 visant à « transformer le bâtiment » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 2016, accordé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, visant à « dans un immeuble contenant un commerce au rez-de-chaussée et 1^o étage et un logement au 1^o, 2^o et combles, rehausser l'immeuble d'un étage, construire des annexes au 3^o étage et en fond de parcelle, changer l'utilisation d'un commerce de service en restaurant, ajouter un 2^o logement dans les combles, effectuer des modifications structurelles dans le bâtiment et modifier la façade » mais périmé par sa non mise en œuvre ;
3. Vu la situation régulière du bien ; à savoir un commerce réparti au rez-de-chaussée et dans l'entièreté de l'arrière-bâtiment et un logement situé aux étages du bâtiment avant ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 8 avril 2024 sur la présente demande (réf. CP.1990.0382/5) ;
5. Vu la décision favorable conditionnelle de la Commission de Sécurité ASTRID du 9 avril 2024 (n° 9166), jugeant nécessaire la présence d'une « couverture indoor ASTRID » dans toutes les zones du bâtiment accessibles au public ;

Répartition :

1. Considérant que la nouvelle répartition prévoit :
 - 1) au sous-sol : des locaux accessoires au logement et du commerce,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce (restaurant),
 - 3) au 1^{er} étage : un commerce (consommation sur place),
 - 4) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex ;

Volumes :

1. Considérant que la rehausse en façade avant de +/- 1,60 m se fait dans les gabarits admissibles ; que, par ailleurs, les deux bâtiments mitoyens sont plus élevés et que la corniche du bâtiment rehaussé vient s'aligner avec le bâtiment de gauche ;
2. Considérant que, en façade arrière, l'annexe abritant la nouvelle circulation verticale du duplex (verrière) est de gabarit conforme ;
3. Considérant que le volume technique arrière (équipement de climatisation) déroge à la réglementation en vigueur en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ; que, toutefois, il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Terrasses :

1. Considérant que l'implantation de la terrasse en toiture plate (3^{ème} étage à l'arrière) déroge à la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 25) ; que, toutefois, cette terrasse s'intègre de manière positive et est conforme au Code civil ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
2. Considérant toutefois qu'il y a lieu de représenter sur la coupe AA les garde-corps afin de délimiter les zones non-accessibles ;
3. Considérant que le projet vise à créer une terrasse couverte en retrait de la voie publique, au rez-de-chaussée côté droit, qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les vitrines sont en retrait de l'alignement ; que, toutefois, cet aménagement ne crée pas de gêne pour la voie publique ni pour l'accès au bâtiment et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Commerces :

1. Considérant que la demande vise à étendre l'affectation de commerce au sous-sol (cuisine et sanitaires) et ajouter un nouveau commerce au 1^{er} étage dans tout le volume arrière ainsi que dans une partie du 2^{ème} étage (en mezzanine) ;
2. Considérant qu'au 1^{er} étage, l'affectation commerce remplace +/- 60 m² de logement ; que, le bien étant situé en liseré de noyau commercial, cette transformation est conforme à la prescription 0.12 7° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que l'extension commerciale porte à +/- 632 m² la superficie commerciale totale, ce qui reste également conforme à la prescription 22 du PRAS qui autorise 1.000 m² de superficie de plancher de commerce par projet et par immeuble, en liseré de noyau commercial ;
4. Considérant que la demande vise également la modification de l'utilisation de commerce en restaurant ; que cette modification est compatible avec la zone dans laquelle se situe le projet (zone mixte, liseré de noyau commercial) ;
5. Considérant qu'il serait souhaitable de connaître la capacité d'accueil des commerces ;

6. Considérant que les indications concernant les évacuations des fumées de cuissons des cuisines et du fumoir sont lacunaires et qu'il y a lieu de les représenter sur les plans modifiés ;

Logement :

1. Considérant que le projet vise à transformer le logement existant en un duplex 1 chambre situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et d'une superficie de +/- 148 m² ;
2. Considérant que le logement ne dispose pas d'espace de rangement, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, celui-ci dispose d'un espace débarras complété par un espace de rangement au sein du bureau nouvellement créé et qu'il y a lieu de le garantir de manière permanente pour le logement ;
3. Considérant en effet que la partie avant du 3^{ème} étage est aménagée en bureau accessoire au logement avec une superficie de +/- 26 m² ; que ces modifications sont dispensées de permis d'urbanisme selon l'art. 13 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

Espaces communs :

1. Considérant que l'utilisation du local compteurs en tant que local vélos n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Environnement :

1. Considérant que plusieurs installations sont susceptibles d'être soumises à permis d'environnement dont, au sous-sol, une chambre froide, un four à pizza, la réserve de bois ainsi qu'un équipement de ventilation/climatisation en toiture arrière ;
2. Considérant qu'à ce jour, aucune prise de contact n'a été réalisé avec le Service Environnement de l'administration communale et qu'il y a lieu de préciser les informations techniques de ces installations ;
3. Considérant, entre autres, qu'aucune étude acoustique n'a été fournie afin de vérifier que le bruit émis par l'équipement de ventilation/climatisation est conforme aux normes de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que la toiture plate du bâtiment arrière est verdurisée avec de la pelouse sur +/- 45 m² et qu'un chemin d'évacuation y est prévu pour le commerce ;
5. Considérant que la pelouse n'est pas qualitative et qu'il serait préférable de prévoir la plantation d'espèces végétales indigènes ;
6. Considérant par ailleurs que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et que, partant, il y a lieu de prévoir des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;
7. Considérant qu'il serait souhaitable de prévoir une toiture plate végétalisée semi-intensive afin de favoriser l'évapotranspiration des eaux pluviales ;
8. Considérant que la construction des locaux est antérieure au 1^{er} octobre 1998 et qu'il est donc probable que de l'amiante soit présente au sein de ceux-ci ; qu'il convient, avant tout travaux de transformation ou de démolition d'une surface brute de plus de 500 m², de réaliser un inventaire amiante et de le joindre à toute demande de permis d'urbanisme impliquant des travaux de ce type ;

Façade avant :

1. Considérant que tout le bas de la façade est démoli afin de placer un ensemble vitré sur un étage et demi, d'une hauteur de +/- 5m de haut qui donne sur le hall d'entrée de même hauteur ; que ce hall, accessible par des portes d'entrée accordéon en aluminium est aménagé en terrasse avec un jardin suspendu et un fumoir en mezzanine ;
2. Considérant que cet ensemble vitré est cohérent avec la typologie de commerce ;
3. Considérant que, aux étages, douze nouvelles baies avec des châssis en aluminium de ton noir sont créées sur quatre travées distinctes, ce qui vient remplacer les six baies existantes ;
4. Considérant que les plaquettes émaillées existantes sont remplacées par un cimentage sur isolant de ton gris clair ; qu'une structure en acier (aluminium thermolaqué de ton vert) vient encadrer la façade ;
5. Considérant qu'une nouvelle corniche peinte de ton gris prend place ; que, toutefois, les informations concernant le matériau sont lacunaires et qu'il y a lieu de le préciser sur les plans finaux ;
6. Considérant que la nouvelle toiture est constituée de tuiles grises ;
7. Considérant que la façade avant propose un caractère contemporain qui satisfait à la prescription 21 du PRAS relative à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Enseignes :

1. Considérant que des enseignes parallèles sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. AGRBC relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour celles-ci ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• modifier les plans finaux en :

☐ supprimant les enseignes et, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour celles-ci dans le cas où elles ne sont pas conformes, soit placer des enseignes conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur,

☐ précisant les chemins d'évacuation des fumées de cuisson et du fumoir,

☐ supprimant les démolitions des plans projetés (prévoir un plan de démolition à part),

☐ indiquant sur la coupe les garde-corps et la zone non-accessible pour la terrasse au 3^{ème} étage,

□ indiquant la capacité maximale d'accueil des commerces ;

- prévoir une corniche en bois ;
- fournir une étude acoustique pour l'installation du système de ventilation en toiture plate ;
- prévoir un local compteurs d'accès aisé (supprimer ou remplacer le local vélo) ;
- prévoir une toiture végétalisée semi intensive au 3e étage ;
- prévoir une « couverture indoor ASTRID » dans toutes les zones du bâtiment accessibles au public.

PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7

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

Réf. / Ref.: 2023/307=090/006B-007

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'utilisation du rez-de-chaussée avant et de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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 (un commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage) :
- 1) régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines),
- 2) changer l'affectation du rez-de-chaussée avant et de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), en dérogation aux art. 11 et 12 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (cage d'ascenseur et main courante de l'escalier),
- 3) réaliser des travaux structurels (escaliers, ascenseur),
- 4) placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
- 5) modifier la façade avant au rez-de-chaussée (portes, vitrine commerciale, soubassements) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 25 juin 1909 visant à « construire une maison et une salle de fêtes » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 novembre 1925 visant à « construire une cabine de projection » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 janvier 1997 visant à « installer un commerce avec dépôt de 410 m² » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 10 septembre 2019, partiellement mis en œuvre, visant à « dans un immeuble à usage mixte (magasin au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), mettre en conformité la couverture de la cour, l'aménagement d'un troisième logement dans les combles et modifier la façade avant » ;
6. 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 (bâtiment d'avant 1932) ;
7. Vu la situation régulière du bien, à savoir une parcelle comprenant un bâtiment avant avec un commerce au rez-de-chaussée et des logements et un bâtiment arrière entièrement affecté au commerce ;
8. Vu la mise en demeure du 12 juillet 2012 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) des travaux structurels : dans la partie arrière du bâtiment, construction d'une mezzanine (plancher flottant en bois) de +/- 250 m², qui sert d'extension au commerce (concerne le 6b),
 - 2) la modification de la destination de certains locaux en extension du commerce : une partie du sous-sol, la pièce du 2^{ème} étage, côté mitoyen droit, et la pièce du 2^{ème} étage, côté mitoyen gauche,
 - 3) la superficie totale de l'activité commerciale actuelle de +/- 1200 m² au lieu de 410 m² autorisés (concerne le 6b) ;
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. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 avril 2024 sur la présente demande (réf. T.1983.0708/8), et ce pour les motifs suivants :

- 1)
- 2) *les chemins d'évacuation sont insuffisants et mal disposés ;*
- 3) *les moyens d'extinction et de prévention sont insuffisants ;*
- 4) *le compartimentage est insuffisant » ;*

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les logements situés aux étages du bâtiment avant ;

Utilisation :

1. Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée du bâtiment avant et de l'entièreté du bâtiment arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle) ;
2. Considérant que la superficie totale de l'utilisation projetée (espace de rangement au sous-sol exclu) est de 990 m² ;
3. Considérant que ce changement d'affectation est autorisable selon les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;
4. Considérant que les activités projetées consistent en l'organisation de séminaires et de conférences ; que ce type d'activité ne requiert pas de permis d'environnement (rubrique 135) ;

Travaux structurels :

1. Considérant qu'une mezzanine (plancher flottant en bois) de +/- 250 m² a été construite sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme ; que la hauteur sous plafond entre la mezzanine et le rez-de-chaussée est suffisamment élevée (3,22 m) pour que les espaces soient confortables et que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;
2. Considérant qu'il est prévu de démolir la cage d'escalier existante et d'en reconstruire une nouvelle ;
3. Considérant que l'escalier repris dans les plans projetés ne dispose pas de main courante, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'en prévoir une de manière conforme à l'art. 12 du Titre IV du RRU ;
4. Considérant qu'il est prévu de placer une cage d'ascenseur ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la cage n'est pas suffisamment profonde et qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 11 du Titre IV du RRU ;
5. Considérant que le projet vise à aménager un bâtiment ouvert au public ; qu'il y a lieu de respecter l'ensemble des normes du Titre IV du RRU spécifiques à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Mobilité :

1. Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, trains, trams, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
2. Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
3. Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir un local vélo à l'usage des utilisateurs de l'équipement ;

Environnement :

1. Considérant que la partie arrière de la parcelle est polluée (catégorie 3) ; que le niveau de pollution est tolérable mais entraîne des restrictions d'usages, dont :
 - 1) l'excavation n'est envisageable qu'avec un projet d'assainissement, de gestion de risques ou traitement de durée limitée,
 - 2) une dalle de béton est obligatoire ;
1. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur les toitures plates du bâtiment arrière ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public mais dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables ; que, toutefois, le dépassement est minime et les dérogations acceptables ;
2. Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est proposée sur les toitures plates, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que le bâtiment dispose d'importante surface de toiture qui pourraient être mises à profit pour récupérer l'eau pluviale à destination des sanitaires du bâtiments ; que cela participerait à un usage rationnel de l'eau ;
4. Considérant qu'aucune cuisson n'est prévue sur le site et qu'aucune hotte n'est requise ;
5. Considérant que le projet prévoit le maintien de la chaudière au gaz en place ; qu'aucune pompe à chaleur n'est prévue à ce stade et que le demandeur précise en commission de concertation qu'il entreprendra les démarches nécessaires au cas où ce type d'installation serait envisagée (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
6. Considérant que la construction des locaux est antérieure au 1^{er} octobre 1998 ; que le bâtiment concerné est donc susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
7. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

Façade avant :

1. Considérant que la demande concerne exclusivement le rez-de-chaussée du bâtiment ;
2. Considérant que la nouvelle porte de l'entrée cochère est en bois ; que l'imposte est simplifiée mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

3. Considérant que les soubassements en briques sont remplacés par de la pierre bleue ;
4. Considérant qu'il est prévu de placer une porte d'entrée et une vitrine commerciale en bois, ce qui est qualitatif ;
5. Considérant que le caisson à volet de la porte d'entrée du commerce est supprimé ;
6. Considérant que la porte d'entrée des logements est en bois, ce qui est qualitatif ;

Enseignes :

1. Considérant que l'enseigne en infraction est retirée et qu'il est prévu de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que les enseignes conformes sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du Ch. VIII de l'AGRBC du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minime importance » ;

Conclusion :

1. Considérant, pour rappel, que l'avis du SIAMU du 10 avril 2024 sur la présente demande est défavorable et que, en l'état, un avis favorable des services d'urgence n'est pas envisageable ;
2. Considérant dès lors que la demande doit être revue afin que le SIAMU puisse émettre un avis favorable sur le projet ; que, de plus, celle-ci devrait tenir compte des remarques émises dans le cadre du présent avis ;
3. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ROGIER 41

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

Réf. / Ref.: 2023/418=233/041

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la modification du permis du 7/12/2022 référencé 15/PU/1841271 par l'aménagement de deux logements au lieu de trois, la modification de l'accès aux caves, la prolongation de la terrasse au 3ème étage ainsi que la réalisation de travaux structurels et créer un accès en façade arrière à la terrasse du 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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) Bien que le retrait de 1,90 m par rapport au mur mitoyen soit respecté, la terrasse s'étend jusqu'à la façade arrière ;
- 2) Cette extension pose plusieurs problèmes :
- 3) elle permettrait d'accueillir plus de personnes, augmentant les nuisances sonores,
- 4) elle créerait un vis-à-vis désagréable vers l'intérieur de la maison voisine,
- 5) elle offrirait une vue directe sur le jardin de la maison voisine ;
- 6) Il est demandé d'appliquer la "situation projetée de droit" plutôt que la "situation modifiée" ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
- 1) mettre en conformité la modification du permis du 7 décembre 2022, référencé 15/PU/1841271, de par :
- 2) l'aménagement de deux logements en lieu et place des trois unités initialement prévues,
- 3) la modification de l'accès aux caves,
- 4) la prolongation de la terrasse au 3^{ème} étage de 1,3 m en profondeur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 5) la réalisation de travaux structurels (trémies d'escalier),
- 6) créer un accès en façade arrière à la terrasse du 3^{ème} étage ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juin 1933 visant à « construire annexes et W.C » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 15 novembre 2022 visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, rehausser la toiture par un volume toute largeur, aménager une terrasse au 3^{ème} étage, créer une cour anglaise en façade arrière, revoir l'aménagement des logements et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
3. Vu que cette maison bourgeoise, de style néoclassique, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

GENERALITES :

1. Considérant que le permis susvisé du 7 décembre 2022 prévoyait la transformation des trois logements existants par l'intermédiaire de modifications structurelles importantes ; que la présente demande s'oriente plutôt vers une conservation des espaces existants en limitant le nombre de logements à deux unités ;
2. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;

LOGEMENT TRIPLEX 2 CHAMBRES :

1. Considérant que la salle de douche qui devait prendre place au sous-sol arrière gauche est désormais prévue dans la pièce avant ;
2. Considérant qu'à la place d'une cour anglaise avec gradins, l'accès au jardin se limite à la réalisation de l'escalier extérieur ;
3. Considérant que le logement inférieur était initialement prévu en duplex 1 chambre ; que sa modification en triplex 2 chambres implique l'installation d'un nouvel escalier intérieur ;
4. Considérant que cet escalier débouche directement dans la chambre arrière, ce qui oblige un passage par cette pièce avant d'accéder aux autres locaux du 1^{er} étage ; que cela prive cette chambre d'intimité et ne résulte dès lors pas d'un bon aménagement des lieux ;
5. Considérant néanmoins qu'afin de conserver les moulurations du plafond, il y a lieu de déplacer légèrement l'escalier à cette fin ;

LOGEMENT DUPLEX 3 CHAMBRES :

1. Considérant que les niveaux abritant le duplex ont subi peu de modifications, la cloison de séparation entre les deux chambres avant étant maintenue ;
2. Considérant que l'escalier existant au 3^{ème} étage avant, installé en plein milieu de la pièce, coupe le local en deux ; que celui-ci est supprimé pour être remplacé par un escalier positionné, cette fois, dans la pièce arrière ; que l'espace ainsi libéré permet la création d'une grande chambre ;
3. Considérant qu'un couloir de circulation est également créé dans la local arrière du 3^{ème} étage et mène à une fenêtre de toit pouvant s'ouvrir et permettre l'accès à la terrasse au même niveau ;
4. Considérant qu'il est prévu de prolonger la terrasse au 3^{ème} étage en lui ajoutant +/- 1,3 m par rapport à celle autorisée par le précédent permis ;
5. Considérant que ce prolongement est susceptible de générer des vues plongeantes sur les parcelles voisines en raison de la position dominante de la terrasse ; que, de plus, cet agrandissement déroge en hauteur et en profondeur à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu, dès lors, de respecter les dimensions autorisées précédemment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- décaler légèrement l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de conserver les moulurations du plafond ;
- ne pas agrandir la terrasse au 3ème étage mais respecter les dimensions autorisées par le précédent permis.

RUE VAN HAMMÉE 43

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

Réf. / Ref.: 2023/364=265/043

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage côté droit, la modification esthétique de la façade avant et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - 1) l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, côté mitoyen droit,
 - 2) la modification esthétique de la façade avant (remplacement des châssis sans le respect des divisions et de la couleur d'origine), en dérogation à l'art.7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),
 - 3) la réalisation de travaux structurels (ouverture d'une baie entre le bureau et la terrasse du 2^{ème} étage) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1923 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 14 mars 2006 visant à transformer un immeuble à appartements en maison unifamiliale avec construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il, par conséquent, repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avertissement du 22 septembre 2022 portant sur la situation infractionnelle suivante :
 - 1) la réalisation de travaux structurels,
 - 2) l'utilisation d'une toiture plate au deuxième étage en terrasse,
 - 3) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement de l'ensemble des châssis (porte et fenêtres) sans le respect des divisions et des couleurs autorisés ;

TERRASSE :

1. Considérant que la toiture plate au 2^{ème} étage est transformée en terrasse ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que la terrasse est abritée du côté gauche par une annexe et du côté droit par un mur mitoyen existant et ne porte donc pas atteinte au voisinage direct ; qu'elle permet un accès extérieur supplémentaire, ce qui améliore le confort de cette maison unifamiliale ;
3. Considérant que, pour permettre un accès direct vers cette terrasse, une baie est percée dans le mur latéral du bureau au 2^{ème} étage ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des modèles en bois de ton rouge pourpre ;
2. Considérant que ce remplacement reproduit les divisions des anciens châssis en bois de ton brun foncé mais ne reprend pas les divisions telles que représentées dans le permis initial de 1923, comme le mentionne la note explicative ;
3. Considérant que les anciens châssis ton brun ont fait l'objet d'un remplacement mais disposaient encore de profils fins et moulurés, ce qui n'est pas le cas des nouveaux châssis qui disposent de profils plats, bien moins qualitatifs ;
4. Considérant que cet élément est observable sur les traverses horizontales ; que, au lieu d'être d'un seul tenant sur toute la hauteur, les châssis sont constitués en réalité de deux cadres séparés, conférant une surépaisseur disgracieuse et ne respectant pas la typologie propre à ce genre de bâtisses ;
5. Considérant que les châssis visibles sur les plans 1923 sont de très grande qualité et possèdent une traverse courbée et des petit-bois au niveau des impostes ; que ces éléments ne sont plus perpétués, ce qui constitue un appauvrissement général des qualités esthétiques de la façade avant ;
6. Considérant néanmoins qu'il est difficile de reproduire de tels châssis de nos jours ; que la situation en place est acceptable vu qu'aucun élément ne permet de déterminer si les anciens châssis ton brun sont bien ceux d'origine ou non ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que, bien que regrettable, l'importante épaisseur de la traverse et la modification des divisions d'origine ne justifient pas le remplacement complet de ces châssis en bois, visiblement récents et encore en bon état ; qu'il y a lieu à la place d'améliorer la situation en place en proposant des traverses moulurées et une teinte de châssis s'harmonisant mieux avec la composition d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

En façade avant:

- prévoir une mouluration au niveau de la traverse afin de diminuer sa massivité et de s'approcher de l'esthétique des profils d'origine ;
- prévoir une teinte moins vive pour les chassiss (bordeaux, brun), permettant une meilleure cohérence de l'ensemble des teintes des menuiseries.

AVENUE GEORGES RODENBACH 6

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

Réf. / Ref.: 2023/219=119/006

Objet / Betreft: dans un établissement hôtelier, mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture des bâtiments avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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) Un résident a souffert de nuisances sonores du Train Hostel entre février 2022 et février 2023 et l'efficacité des mesures prises reste incertaine malgré la coopération du propriétaire ;
- 2) L'étude acoustique ne prend pas en compte le bruit des pompes à chaleur près de la façade avant, qui est une source majeure de nuisance, car aucun sonomètre n'a été utilisé pour objectiver le problème ;

- 3) Des questions persistent concernant le bardage acoustique mentionné dans la demande, notamment sur sa spécification, son emplacement et sa concrétisation ;
 - 4) Il est proposé d'imposer des bardages acoustiques autour de toutes les machines extérieures du Train Hostel pour résoudre les problèmes de nuisance sonore passés ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un établissement hôtelier (auberge de jeunesse), mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture des bâtiments avant et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 6 août 2012 visant à « ajouter des volumes supplémentaires sur le bâtiment principal, démolir et reconstruire des bâtiments en intérieur d'ilot, affecter l'immeuble en établissement hôtelier (auberge de jeunesse) et remplacer les châssis en façade avant » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 24 octobre 2017 visant à « dans un établissement hôtelier (auberge de jeunesse), ajouter un volume sur un arrière-bâtiment, prolonger un escalier extérieur pour y accéder et modifier un escalier de secours et des coursives » ;
3. Vu l'avertissement du 16 juin 2022 portant sur la modification du volume de l'immeuble par le placement d'installations techniques sur la toiture plate du bâtiment avant (pompe à chaleur, extracteur de fumée et hotte de cuisine) ;
4. Considérant que les installations techniques destinées à l'exploitation de cet établissement hôtelier ne figuraient pas dans le permis d'urbanisme du 24 octobre 2017 ; que la présente demande vise à mettre en conformité le placement de celles-ci sur la toiture des différents bâtiments ;

BATIMENT AVANT :

1. Considérant qu'un groupe de ventilation équipé d'un silencieux est installé sur le côté gauche de la toiture plate du bâtiment ; que deux modules de pompe à chaleur (PAC) sont placés sur le côté droit ;
2. Considérant que le plus grand de ces modules dépasse en hauteur les gabarits voisins, ce qui déroge aux réglementations en vigueur ;
3. Considérant néanmoins que, celui-ci étant localisé en milieu de toiture, il n'est par conséquent pas visible depuis la rue ;
4. Considérant que deux conduits sont également placés en façade arrière, à savoir une évacuation de chaudière en partie centrale et une évacuation de hotte professionnelle sur le flanc droit ;
5. Considérant que ces conduits s'inscrivent dans les gabarits constructibles ; qu'il est prévu de les prolonger de 2 m au-dessus de la toiture afin de se conformer à la réglementation communale applicable ;

BATIMENT ARRIERE DROIT :

1. Considérant qu'un second groupe de ventilation, équipé de deux modules, longe le bâtiment arrière ainsi que la toiture du wagon droit ; qu'une PAC officie en fond de parcelle ;
2. Considérant que ces équipements sont bordés d'un mur mitoyen et s'inscrivent dès lors dans les gabarits autorisables ;

BRUIT :

1. Considérant que le projet se situe en zone mixte ;
2. Considérant qu'en zone mixte, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 48dB en période A (en journée), 42dB en période B (en soirée) et 36dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; qu'il est toutefois possible pour le Collège des Bourgmestre et Échevins d'accorder une dérogation afin d'augmenter le seuil de bruit en période C jusqu'à 42dB ; que, toutefois, cette dérogation n'est pas souhaitable ;
3. Considérant que les installations sont existantes ; que l'exploitant a pu faire réaliser une campagne de mesures de bruit en vue d'établir une étude acoustique ; que deux sonomètres ont été placés à proximité des installations afin d'enregistrer l'environnement sonore immédiat durant quatre jours (du jeudi 30 novembre 2023 au lundi 4 décembre 2023) ;
4. Considérant que les mesures prises par le premier sonomètre, en toiture à front de rue et à proximité de deux PAC ainsi que d'un groupe de ventilation, démontrent que le bruit des installations est couvert par le bruit ambiant émanant des activités urbaines ; que, de plus, que la note acoustique indique que vu leur localisation, le bruit généré par les installations ne dépasse pas les 36dB à la limite de la parcelle ; que, par conséquent, ces installations situées en toiture respectent les normes de bruit en vigueur dans la zone ;
5. Considérant toutefois qu'aucune modélisation ni coupe ne permet d'affirmer que les normes en limite de parcelle sont respectées ; que vu la position de la pompe à chaleur située sur le toit du R+3, le rôle d'écran formé par le mur pignon du n°4 n'est pas garanti ; qu'il y a lieu de compléter la note acoustique avec une modélisation de la diffusion du bruit permettant de confirmer le respect des normes de bruit en limite de terrain ou d'identifier les mesures de protections acoustiques nécessaire à ce respect ;
6. Considérant que le deuxième sonomètre a été placé sur une terrasse située au niveau R+1, en fond de parcelle et à proximité d'un groupe de ventilation ainsi que d'une PAC ; que le bruit généré par les installations est similaire au bruit ambiant ; que, cependant, la PAC génère un bruit continu de 54dB tandis que la sortie de gaine et le moteur de la hotte (en fonctionnement) génèrent un niveau de bruit de 60 dB ; que, de par leur localisation (à moins de 1 m de la limite mitoyenne), ces installations ne respectent pas les normes de bruit en vigueur dans la zone ;
7. Considérant que l'étude acoustique préconise plusieurs interventions techniques (capotage acoustique du moteur de la hotte et de la PAC situés en fond de parcelle et pose de silencieux sur le conduit de la hotte) ; que le rapport

formule également des prescriptions précises sur les moyens à mettre en œuvre afin d'atténuer les nuisances sonores des installations ; qu'il convient au demandeur de mettre en place ces moyens acoustiques ;

CONCLUSION :

1. Considérant que ces installations techniques ne sont pas visibles depuis l'espace public ; qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement et que, en mettant en place les mesures de réduction acoustiques préconisées, ces installations peuvent répondre aux normes acoustiques en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réduire la propagation sonore des installations techniques posées sur la toiture du bâtiment arrière droit en prévoyant les écrans acoustiques nécessaires et les représenter en plans ;
- compléter la note acoustique avec une modélisation de la diffusion du bruit permettant de détailler les mesures à mettre en œuvre pour assurer le respect des normes de bruit en limite de terrain en lien avec les installations du R+3, en suivre les éventuelles recommandations et les intégrer aux plans et coupes.

AVENUE GUSTAVE LATINIS 32

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

Réf. / Ref.: 2024/13=127/032

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), apporter des modifications au volume de la toiture du bâtiment principal, démolir et reconstruire la verrière arrière, isoler la façade arrière, réaliser des travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs (bacs à plantes) et apporter des modifications à la façade avant (châssis, balustrade, etc.)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement) :
apporter des modifications au volume de la toiture du bâtiment principal, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur);
démolir et reconstruire la verrière arrière,
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur),
réaliser des travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs (bacs à plantes), en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur),
apporter des modifications à la façade avant (châssis, balustrade...), en dérogation à l'art. 15 §2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} octobre 1926 visant à « construire une maison » ;
Vu le permis de bâtir du 4 juin 1991 visant à « effectuer des transformations intérieures et modifier la façade arrière » ;
Vu le permis d'urbanisme du 7 mars 2000 visant à « couvrir la cour au rez-de-chaussée pour installer un bureau, installer une terrasse accessible au 1^{er} étage (ex. toiture plate) et rehausser le mur mitoyen gauche » ;
Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2001 visant à « aménager la toiture plate au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée en terrasse accessible avec bacs de plantations ($\pm 30 \text{ m}^2$) et en toiture "végétale" ($\pm 9 \text{ m}^2$) » ;
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 ;
Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
rez-de-chaussée : un commerce,
1^{er} et 2^{ème} étages : un logement (duplex),
combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
Considérant que la demande vise uniquement le logement duplex et ses locaux accessoires et, plus particulièrement, à optimiser ses qualités d'habitabilité ;
Considérant que les éventuelles modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée (commerce) sont exclues de la présente demande ;

VOLUME :

Considérant que des modifications sont apportées au volume de la toiture du bâtiment principal de par le placement d'une isolation ; que le nouveau volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur car la toiture dépasse le voisin le plus haut de +/- 30 cm ;

Considérant que cette modification améliore les performances énergétiques du logement ; que la dérogation est minime et, dès lors, acceptable ;

Considérant que la verrière arrière est démolie et reconstruite ; que le nouveau volume de celle-ci est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur, est similaire à celui de la précédente verrière et ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant qu'un isolant est placé en façade arrière ; que son implantation dépasse les gabarits autorisables de 12 cm, ce qui est minime et n'apporte pas de nuisance aux parcelles voisines de droite et de gauche ;

AMENAGEMENT INTERIEUR ET EXTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur du logement est revu afin de permettre la création d'un logement 4 chambres ;

Considérant que cela améliore les qualités d'habitabilité de ce logement unifamilial ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 7 m³ est placée en cave ;

Considérant que les eaux pluviales ainsi récupérées serviront aux sanitaires, à l'arrosage des bacs à plantes et autres, ce qui améliore la gestion des eaux pluviales sur cette parcelle entièrement bâtie ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse, déjà autorisée dans le permis d'urbanisme du 7 mars 2000, est revu et prévoit la mise en place de nouveaux bacs à plantes ;

Considérant que ces bacs n'apportent pas de nuisances particulières et qu'ils permettent de garantir le respect du Code civil en matière de vues (retrait de 1,90 m) ;

FACADE AVANT :

Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte vert d'eau ; que le matériau et la couleur s'accordent à typologie de l'immeuble ;

Considérant que des grilles de ventilation « invisibles » sont placées sur certains châssis et semblent modifier quelque peu la hauteur de l'imposte dans le dessin des plans ;

Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui précise qu'il s'agit d'une erreur de dessin et que les traverses supérieures des impostes seront bien alignées ;

Considérant que le projet prévoit néanmoins des châssis en aluminium thermolaqué et une isolation en PIR ; que ces matériaux ont un bilan écologique global moins performant que les matériaux plus naturels (châssis en bois, isolants naturels) ; qu'au vu du soin apporté à la réflexion écologique dans l'élaboration du projet, il est regrettable de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;

Considérant de plus que le matériau d'origine (bois) s'intégrerait mieux à la qualité patrimoniale de l'immeuble inscrit dans son environnement urbanistique cohérent ;

Considérant que le dessin de la ferronnerie du balcon du 2^{ème} étage diffère de la situation légale reprise dans les plans d'archives mais que la ferronnerie en place est qualitative et s'accorde également avec l'esthétique de cette façade ;

Considérant que la porte d'accès aux étages située au rez-de-chaussée en partie droite s'intègre à l'ensemble de cette façade et est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑corriger les plans en alignant les traverses supérieures des impostes des châssis en façade avant.

RUE DUPONT 12

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

Réf. / Ref.: 2023/342=071/012

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser l'augmentation du nombre de logements (passer de deux à trois unités) et étendre le commerce (280 m²)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - 1) régulariser l'augmentation du nombre de logements et passer ainsi de deux à trois unités d'habitation, en dérogation à l'art. 3 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie cuisine), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond – chambres), à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) et à l'art. 12 du Titre II du RCU (ventilation – locaux habitables),
 - 2) étendre le commerce (280,88 m²) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 31 mai 1901 visant à « surélever d'un étage la maison, construire une véranda et annexe et effectuer des aménagements intérieurs » ;

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 25 juin 1907 visant à « faire des agrandissements » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 octobre 1926 visant à « couvrir [une] partie [de] cour » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 juin 1957 visant à « modifier la toiture » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 20 novembre 1959 visant à « modifier le revêtement de façade » ;
6. 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 ;
7. Vu le procès-verbal du 3 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (sept en lieu et place de deux),
 - 2) la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement,
 - 3) la modification de la destination de locaux accessoires aux affectations du bâtiment en logement,
 - 4) la modification de la destination du bâtiment arrière : entreposage sur une surface de +/- 150 m² en lieu et place de locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant,
 - 5) le non-respect du Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 2, article 3 §1 en termes d'entretien des constructions et de leurs abords (corniche en mauvais état, non-entretien des éléments en pierre) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 mars 2024 sur la présente demande (réf. T.1981.0550/18), favorable sous conditions ;

VOLUME :

1. Considérant que le volume est inchangé ; que l'emprise du bâtiment correspond la situation licite du bien ;

AFFECTATIONS

1. Considérant que la situation régulière du bien est composée d'un commerce et de deux logements, répartis de la façon suivante
 - 1) bâtiment avant :
 - 2) sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 3) rez-de-chaussée (pièce à front de rue) : commerce,
 - 4) rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 5) étages 1 à 3 : deux logements (répartition inconnue),
 - 6) bâtiment arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant ;
1. Considérant qu'il est projeté d'ajouter un 3^{ème} logement et d'étendre l'activité commerciale de la façon suivante :
 - 1) bâtiment avant :
 - 2) sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 3) rez-de-chaussée (pièces à front de rue) : locaux accessoires aux logements,
 - 4) rez-de-chaussée arrière : commerce,
 - 5) étages 1 : un logement 1 chambre (134 m²),
 - 6) étage 2 : un logement 2 chambres (96,22 m²),
 - 7) étage 3 : un logement 3 chambres (102,1 m²),
 - 8) bâtiment arrière : extension du commerce (total 280,88 m²) ;

Commerce :

1. Considérant que, en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), l'affectation commerciale peut être portée à 300 m² sous certaines conditions, à savoir si les conditions locales le permettent, sans porter atteinte aux logements et après avoir été soumise aux mesures particulières de publicité) ;
2. Considérant que le commerce prend place ici au sein des pièces arrière du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment arrière, sur une surface totale de 280,88 m² ;
3. Considérant qu'il est regrettable que le commerce ne bénéficie plus d'une vitrine à rue mais que, au vu de la configuration des lieux (pièce avant séparée des pièces arrière par le hall commun menant aux logements, cette option peut être envisagée ;
4. Considérant cependant qu'il y a lieu de clarifier l'entrée principale du commerce (qui bénéficie actuellement de deux entrées) ; qu'il n'est en effet pas souhaitable de donner accès au public au hall commun menant aux logements et qu'il convient donc de favoriser une entrée unique dans le prolongement du passage cocher ;
5. Considérant enfin que, en l'absence de précisions quant à l'utilisation du commerce, celui-ci est limité à du commerce de biens (détail) ; que toute autre utilisation commerciale devra faire l'objet d'une autorisation ultérieure ;
6. Considérant également que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au Titre VI du RRU du RCU en zone générale telle que déterminée par le PRAS ;

Logement 1 :

1. Considérant que le logement situé au 1^{er} étage est non-conforme en ce que le séjour est situé en second jour (derrière la chambre) et ne dispose pas d'une baie ouvrant directement sur l'extérieur ; qu'il convient donc d'en revoir l'aménagement afin de tendre au respect des normes d'habitabilité en vigueur ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage est également non-conforme en ce que le séjour est en léger déficit d'éclairage naturel (5,72 m² au lieu des 6,06 m² requis) ; que, toutefois, le séjour est ample (30,29 m²) et la dérogation, minime, due à la composition de la façade avant ; qu'elle peut donc être accordée ;
2. Considérant que la cuisine présente une superficie inférieure à 8 m² (5,25 m²) ; qu'il conviendrait d'en améliorer l'aménagement pour supprimer la dérogation ;

Logement 3 :

1. Considérant que le logement situé au 3^{ème} étage déroge lui aussi à la réglementation en vigueur en ce que les deux chambres situées en façade arrière présentent une hauteur sous plafond de 2,36 m au lieu des 2,50 m prescrits ;
2. Considérant également que la chambre principale a une superficie de 13,36 m² au lieu des 14 m² requis ;
3. Considérant que la note explicative fait état d'une dérogation pour le manque de lumière naturelle pour cette même chambre, située en façade avant et éclairée naturellement via l'unique fenêtre en façade ; que les plans de la situation projetée présentent toutefois une lucarne en toiture (plate) de 3,3 m² qui pallie donc ce déficit ;
4. Considérant enfin que le séjour fait 17,03 m² au lieu de 20 m² ; qu'une baie de 1,25 m est créée entre ce dernier et la cuisine de 9,25 m² ; que la somme de ces deux espaces reste malgré tout inférieure à 28 m², ce qui déroge à la réglementation ; que ce séjour est par ailleurs très restreint pour un appartement 3 chambres ;
5. Considérant donc que l'agencement de ce logement devra être revu afin d'en améliorer l'habitabilité et, ainsi, pouvoir être autorisé ;

Espaces communs :

1. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de stockage/rangement en cave ; que la cave 3 est accessible depuis la cave du commerce, ce qui n'est pas souhaitable si cette première est destinée à l'un des trois logements ; qu'il convient donc de condamner cette porte ;
2. Considérant qu'un local vélo de 9 m² est aménagé dans la pièce avant du rez-de-chaussée ; que celui-ci doit permettre de stationner un minimum de 4 vélos et tendre vers 6 vélos (un vélo par chambre) ; qu'il convient de faire figurer les emplacements en plan en tenant compte de l'espace nécessaire à la manœuvre pour s'assurer de la compatibilité de cet espace à cette fonction ;

FACADE :

1. Considérant que la façade est indiquée comme « *inchangée* » dans les plans ; qu'il figure cependant en légende de « *l'enduit* » au niveau du soubassement en lieu et place de la pierre bleue ; qu'il s'agit probablement d'une erreur de dessin qui, le cas échéant, doit être rectifiée ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le projet dispose d'une importante surface de toiture qui impacte fortement l'intérieur d'îlot, notamment en termes d'îlot de chaleur urbain et d'imperméabilisation ; qu'il aurait été à ce titre pertinent, à défaut de retrouver une part importante de pleine terre, d'étudier les possibilités de végétalisation et de récupération des eaux de cette toiture afin de diminuer les impacts de la densification en logement et d'améliorer les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ;

AMIANTE :

1. Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est fourni dans la composition du dossier et qu'un inventaire doit être réalisé avant l'éventuelle exécution des travaux projetés (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500 m²) ; que, par ailleurs, l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale est nécessaire préalablement à l'entame desdits travaux ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le programme proposé est acceptable quant à la superficie de l'immeuble,
2. Considérant, cependant que les aménagements proposés ne sont pas en cohérence avec les qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble et que, dès lors, il y a lieu de revoir de manière globale les aménagements des 3 logements en mettant en évidence l'ensemble des caractéristiques de l'immeuble d'origine,
3. Considérant, de plus, que l'aménagement du commerce pourrait être revu et si possible diminuer afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE LA REINE 163

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

Réf. / Ref.: 2021/1422=226/163

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la construction d'annexes, la réalisation de travaux structurels intérieurs, la rehausse de la façade avant, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de trois à quatre unités), le réaménagement

des logements existants ainsi que les modifications apportées aux façades, réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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) il n'est en aucun cas question d'approuver la demande visant à augmenter le nombre d'unités d'habitation de 3 à 4 en rehaussant la façade avant avec un étage mansardé,
 - 2) les autres travaux listés, qui ont déjà été réalisés sans permis, reçoivent toutefois l'accord pour une régularisation ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
 - 1) mettre en conformité ;
 - 2) la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - 3) la construction d'une annexe au 1^{er} étage côté mitoyen gauche,
 - 4) la construction d'une annexe au 2^{ème} étage côté mitoyen gauche, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hors gabarits constructibles),
 - 5) la construction d'une annexe au 2^{ème} étage côté mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
 - 6) la rehausse en façade avant,
 - 7) la réalisation de travaux structurels intérieurs (remplacement de l'escalier commun),
 - 8) le réaménagement du logement au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC sans sas) et à l'art. 20 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (faux-plafond non-conforme) ;
 - 9) le réaménagement des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (deux séjours non-conformes en termes d'éclairage naturel) ;
 - 10) l'ajout d'un logement dans les combles (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (deux caves manquantes), à l'art. 10 du Titre II du RRU (séjour non-conforme), à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (pas de vue horizontale) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos non-conforme) ;
 - 11) les modifications apportées à la façade arrière (modifications de baies),
 - 12) les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU (caissons à volets non-conformes),
 - 13) réaliser des travaux structurels intérieurs (élargissement d'une baie et déplacement d'une baie au sous-sol) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation du 8 mai 1906 en vue de « transformer la vitrine par deux fenêtres » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1936 en vue de « faire des transformations, construire une annexe et 2 WC » ;
3. Vu l'autorisation du 24 décembre 1937 en vue de « placer une enseigne » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1946 en vue de « transformer la façade principale » ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 mai 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0204/1) ;
7. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de trois logements dont la répartition est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre (+/- 68 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre (+/- 78 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre (+/- 65 m²),
 - 5) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble comprend quatre logements, répartis de la manière suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre (+/- 76 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre (+/- 81 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre (+/- 81 m²),
 - 5) dans les combles : un studio (+/-54 m²) ;

VOLUMES / TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que l'annexe construite au niveau du rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'une partie importante de superficie de jardin, en pleine terre et planté, est préservée ;
2. Considérant qu'une partie du projet de 1936 n'a pas été mise en œuvre (WC côté mitoyen droit) ;
3. Considérant par contre que le parcellaire atteste d'une annexe allant jusqu'au 1^{er} étage côté mitoyen droit ;
4. Considérant que l'annexe construite au 1^{er} étage côté mitoyen gauche s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
5. Considérant que l'annexe construite au 2^{ème} étage côté mitoyen gauche déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU du fait qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
6. Considérant que l'annexe côté mitoyen droit au 2^{ème} étage déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU au regard des constructions mitoyennes ;
7. Considérant que, au vu de la localisation de l'immeuble (proche d'un angle), il n'est pas souhaitable d'enclaver davantage l'immeuble mitoyen droit ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation pour les annexes du 2^{ème} étage ne sont pas justifiées ;
9. Considérant que le profil mitoyen droit qui est dessiné dans les coupes est celui du mur mitoyen et non du volume bâti (cf. façade arrière - reportage photographique) ;
10. Considérant que la nouvelle organisation interne de l'immeuble nécessite la réalisation de travaux structurels (élargissement de baie, déplacement de baie) ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que l'extension de l'appartement situé au niveau du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une salle de bain avec WC ;
2. Considérant que ce WC devrait être précédé d'un sas afin de se conformer au RRU ;
3. Considérant qu'un faux-plafond a été ajouté dans les trois pièces en enfilade, ce qui nuit aux qualités d'habitabilité de ces locaux habitables ;
4. Considérant que ce faux-plafond déroge au RCU et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
5. Considérant qu'il serait préférable de maintenir la hauteur sous plafond d'origine ;
6. Considérant que ce logement a la jouissance du jardin ;
7. Considérant que, malgré l'annexe construite, l'appartement du 1^{er} étage ne dispose ni d'un WC ni d'une salle de douche correcte ;
8. Considérant que, si le WC peut rester à cet endroit, il n'en va pas de même pour la salle de douche ;
9. Considérant que le séjour présente un infime déficit en éclairage mais qu'il ne sera pas perceptible ;
10. Considérant que la création du hall dans la pièce centrale nuit aux qualités spatiales du séjour ;
11. Considérant qu'il en va de même pour l'appartement au 2^{ème} étage ; que, de plus, une partie de ce logement s'inscrit dans un volume hors gabarits constructibles ;
12. Considérant que le studio dans les combles ne dispose d'aucune vue horizontale sur l'extérieur, ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
13. Considérant par ailleurs qu'un tel logement n'est pas confortable en cas de forte chaleur ; que ces espaces sous combles étaient à l'origine des espaces tampons ;
14. Considérant dès lors qu'il serait préférable d'utiliser cet espace en extension du logement se situant à l'étage inférieur ;
15. Considérant, au vu de ce qui précède, que la répartition est excessive pour cet immeuble de 251 m² ; que l'immeuble ne comprend que des petits logements (studio ou appartement une chambre) et de faible qualité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol mais qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant en effet qu'il faut descendre toute une volée d'escaliers, ce qui n'est pas pratique avec un vélo ;
4. Considérant que le projet ne prévoit pas un nombre suffisant de caves privatives (il en manque deux) et que les demandes de dérogation à ce sujet ne sont pas justifiées ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les baies sont agrandies en fonction de la nouvelle organisation interne de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis ont été remplacés ; qu'ils sont en PVC ton blanc et qu'ils ne respectent pas tous la division d'origine (hauteur d'impostes différentes, double ouvrant en lieu et place d'un simple ouvrant, suppression des doubles cadres, briques de verre en lieu et place de deux châssis) ;
2. Considérant que la multiplicité des couleurs/matériaux utilisés pour les menuiseries extérieures nuit à l'homogénéité de la façade (châssis PVC blanc et porte d'entrée en bois naturel) ;
3. Considérant que les briques de verre nuisent fortement à l'esthétique de la façade avant ;
4. Considérant que les caissons à volet dérogent à l'art. 24 du Titre I du RCU du fait qu'ils sont débordants et qu'ils ne respectent pas la typologie de l'immeuble ;
5. Considérant que seule l'imposte de la porte d'entrée est encore dans son état d'origine (petits carreaux) ;
6. Considérant que, afin de maintenir une homogénéité de traitement des impostes, il y a lieu de, soit en prévoir partout, soit supprimer ceux de la porte d'entrée ;
7. Considérant que la porte d'origine (en bois, ton brun) est maintenue mais qu'elle devrait être entretenue ;
8. Considérant que la souche de la cheminée est supprimée ;

9. Considérant que la façade, telle que proposée, n'est pas acceptable ;
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ANATOLE FRANCE 18

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

Réf. / Ref.: 2023/207=013/018

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, l'aménagement de la zone de cours et jardins et les modifications apportées à la façade avant (baies du sous-sol et rez-de-chaussée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van de uitbreiding van het appartement op het gelijkvloers in een deel van de kelderverdieping, de inrichting van het koer- en tuingebied en de aan de voorgevel aangebrachte wijzigingen (gelijkvloers en kelderverdieping) beoogt;

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwvergunning van 3 april 1903 voor “de bouw van een timmerwerkplaats”;
2. Gelet op de bouwvergunning van 17 april 1903 voor “de bouw van een eengezinswoning van 2 verdiepingen en een kelderverdieping”;
3. Gelet op de bouwvergunning van 23 oktober 1928 voor “de bouw van bijgebouwen”;
4. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 28 augustus 2000 voor “de bouw van een bijgebouw aan de achtergevel (trap) op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping om een bijkomende woning in te richten, de wijziging van de gevel en de verhoging van het dak en de rechter gemene muur (n°20)”;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 26 januari 2010 voor “de inrichting van een bijkomende woning, de wijziging van de bestemming van het achtergebouw van productieactiviteit tot woning en de uitvoering van structurele binnenwerken”;
6. Gelet op de waarschuwing van 17 mei 2022 voor de niet-naleving van de stedenbouwkundige vergunning van 26 januari 2010 (verharding van de 2 binnenplaatsen van het achtergebouw in het koer- en tuingebied);
7. Gelet het advies onder voorwaarden van de Brandweer en Dringende Medische Hulpdienst van 14 mei 2024 met als referentie T.2000.0662/3;
8. Gelet dat het voorgebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 4 woningen in het bijzonder;
9. Gelet dat het achtergebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 1 woning in het bijzonder;

ALGEMEEN:

1. Overwegende dat het aantal woningen in het voorgebouw onveranderd blijft;
2. Overwegende dat deze aanvraag alleen het gelijkvloers en de kelderverdieping van het voorgebouw betreft;
3. Overwegende dat de bestaande toestand van de andere verdiepingen van het voorgebouw voortvloeit uit de in 2010 afgeleverd stedenbouwkundige vergunning en dat deze vergunning van 26 januari 2010 alleen het achtergebouw betrof;
4. Overwegende dat de volumes correct weergegeven zijn, maar dat er slechts één woning op de eerste verdieping vergund is en geen studio op de tussenverdieping;
5. Overwegende dat de vermelde datum van de stedenbouwkundige vergunning op het plan van de bestaande toestand niet juist is (zie historiek);
6. Overwegende dat het voorgebouw als volgt is bestemd:
 - 1) kelderverdieping: gemeenschappelijke delen,
 - 2) gelijkvloers en een deel van de kelderverdieping: een duplexwoning 1 slaapkamer,
 - 3) eerste verdieping: een appartement 1 slaapkamer,
 - 4) tweede verdieping: een appartement 1 slaapkamer,
 - 5) zolderverdieping (marsardedak): een appartement 1 slaapkamer;

DUPLEXWONING -1 en 0:

1. Overwegende dat de inrichting van de duplexwoning de realisatie van een nieuwe binnentrap vereist;
2. Overwegende dat het toilet van die nieuwe woning afwijkt op art. 8, titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij rechtstreeks op de keuken uitgeeft (geen sas) en omwille van zijn afmetingen;

3. Overwegende dat dit toilet niet essentieel is omdat de woning over een ander toilet beschikt en bijgevolg dat de afwijking niet gerechtvaardigd is;
4. Overwegende dat het project de plaatsing van valse plafonds op het gelijkvloers voorstelt die niet conform zijn met de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat de bewoonbaarheidskwaliteiten van de bewoonbare lokalen voldoende blijven;
5. Overwegende dat hetzelfde niet opgaat voor de valse plafonds te plaatsen in de kelderverdieping (lokaal aan de straatzijde) omdat deze wijziging het uitzicht van de voorgevel aantast (het valse plafond komt uit in de ramen van de voorgevel);
6. Overwegende dat de slaapkamer een oppervlaktetekort (9,66m² in plaats van 14m²) vertoont die niet aanvaardbaar is;
7. Overwegende dat zij ook een gering tekort aan vrije plafondhoogte vertoont die evenwel de woonkwaliteit van het betreffende lokaal niet aantast;
8. Overwegende dat een afvoerkanaal door de slaapkamer gaat en dat het wenselijk zou zijn om deze buis af te dekken;
9. Overwegende dat de kop van de steunmuur in de eetruimte haar bewoonbaarheid aantast; dat deze muur geen originele muur is en dus dat deze verwijderd kan worden (zie plannen afgeleverd in 1903);
10. Overwegende het feit dat de schoorstenen gesloopt zijn (zie plannen afgeleverd in 1903);

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

1. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
2. Overwegende dat het project een voldoende aantal private berguimtes voorziet (interne berguimtes voor de duplexwoning, berguimtes op de tussenverdieping en in het bovenste deel van de zolderverdieping);

KOER- EN TUINGEBIED:

1. Overwegende dat de buitentrap veranderd en verplaatst is;
2. Overwegende dat het koer- en tuingebied niet conform met de geldende verordeningen is en dat hieraan moet worden verholpen;

WATER :

1. Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel;
2. Overwegende bijgevolg dat het wenselijk zou zijn om geen bewoonbare lokalen in de kelderverdieping in te richten;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat het project het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt door de vervanging van de vensters van de duplexwoning;
2. Overwegende dat de oorspronkelijke voordeur (hout/wit) wordt behouden;
3. Overwegende dat de vensters van de duplexwoning in witte PVC uitgevoerd zijn zonder naleving van de oorspronkelijke onderverdelingen (geen dubbele raamkaders, ondoorzichtige bovenramen, ...); dat die wijzigingen de typologie van het gebouw aantast en dat hieraan moet worden verholpen;
4. Overwegende dat als de dorpel van de kelderramen aangepast kan worden, dit niet geldt voor het bovenste deel van deze twee ramen; dat het zichtbare deel vanuit de openbare ruimte niet kan worden gewijzigd;
5. Overwegende het feit dat deze aanvraag geen betrekking heeft op de vensters van de andere verdiepingen, maar dat deze ook gewijzigd zijn en bijgevolg dat zij het voorwerp zullen moeten uitmaken van een onderscheiden specifieke vergunningsaanvraag;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- verwijderen van het toilet op het gelijkvloers;
- slopen van de kop van de steunmuur in de eetruimte;
- voorstellen van valse plafonds in de kelderverdieping die conform zijn met het art. 20, Titel II van de GemSV;
- inrichten van het koer- en tuingebied in overeenstemming met art. 13, Titel I van de GewSV en art. 39, Titel II van de GemSV;
- afschaffen van berging 3 en uitbreiden van de slaapkamer 1 in de kelder 2 en inrichten van deze uitbreiding als dressing;
- voorstellen van een voorgevel waarvan de vensters van de duplexwoning in wit geschilderd hout zijn en die de oorspronkelijke afmetingen en onderverdelingen naleven (dubbele raamkaders en beglaasde bovenramen).

RUE GEORGES RAEYMAEKERS 41

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

Réf. / Ref.: 2023/162=118/041

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, effectuer des travaux de démolition, construire une lucarne en façade avant et une autre en façade arrière, rehausser un mur mitoyen, placer un enduit sur isolant par l'extérieur, isoler la toiture par l'extérieur, aménager les combles et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) effectuer des travaux de démolition (suppression de l'isolant et du parement de la façade),
 - 2) construire une lucarne en façade avant en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarne non-conforme) et à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne en façade avant non-conforme),
 - 3) construire une autre en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (lucarne non-conforme),
 - 4) effectuer des travaux structurels intérieurs (adaptation de la charpente),
 - 5) placer un enduit sur isolant,
 - 6) isoler la toiture par l'extérieur,
 - 7) aménager les combles,
 - 8) modifier la façade arrière (baies élargies au niveau du rez-de-chaussée),
 - 9) modifier la façade avant (nouveaux revêtements de façade et de toiture, nouvelles menuiseries extérieures, nouvelle descente d'eau pluviale en zinc...);

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu le permis de bâtir délivré le 31 octobre 1989 visant à « construire une maison unifamiliale de deux étages » ;
2. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

DEMOLITION/TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que le projet prévoit de retirer les briques et l'isolation existante de la façade avant, et ce afin de placer un nouvel enduit sur isolant ;
2. Considérant que le projet nécessite quelques adaptations de la charpente existante ;

VOLUME :

1. Considérant que les deux lucarnes s'apparentent à des rehausses de la façade, et ce du fait qu'elles ne sont pas implantées dans le versant de la toiture ;
2. Considérant par ailleurs qu'elles ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que la lucarne en façade avant nuit fortement à l'esthétique de cette dernière et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
4. Considérant que la lucarne en façade arrière améliore le confort de la pièce concernée et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
5. Considérant que les plans de coupe et de l'étage sous combles ne correspondent pas avec les plans de la façade avant en ce qui concerne la lucarne et qu'il convient de les faire concorder ;
6. Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, ce qui engendre une légère rehausse du faîte de la toiture, mais qu'elle reste conforme au Titre I du RRU ;
7. Considérant que le mur mitoyen droit existant, visible dans le reportage photographique, est conforme au permis délivré en 1989 et qu'il y a lieu de le maintenir ; que les plans ne sont pas cohérents à ce sujet et qu'il y a lieu de les corriger ;

LOGEMENT :

1. Considérant que l'aménagement de l'étage sous combles améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
2. Considérant cependant que la lucarne en façade avant n'est pas acceptable telle que proposée ; que cela impliquera dès lors de revoir l'organisation interne de cet étage en conséquence ;

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR :

1. Considérant que, du fait de la dépose du mur de parement et de l'isolant existant, le mur projeté conserve une épaisseur similaire (l'épaisseur passe de +/-27 à +/-30cm) côté voirie ;
2. Considérant que cette modification ne sera pas perceptible étant donné le décrochement avec l'immeuble voisin ;
3. Considérant que l'isolation des façades, ainsi que celle de la toiture, améliore les performances énergétiques de cette maison ;
4. Considérant que la charpente de la toiture est refaite et que la toiture est également isolée (la hauteur faite passe de 11,25 m à 14,49 m) ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les deux baies au niveau du rez-de-chaussée sont élargies, et ce afin d'améliorer l'éclaircissement des deux pièces concernées (bureau et buanderie) ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant par l'ajout d'une lucarne mais aussi par la modification des matériaux/couleurs des éléments la composant ;
2. Considérant que le projet prévoit de la pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et un enduit aux étages (ton clair), de même que des tuiles gris foncé et des menuiseries (châssis et porte) en aluminium ton noir ;
3. Considérant que le choix de l'enduit, en façade à rue, n'est pas des plus adéquats au vu du bâti existant et du fait qu'il s'agit d'un matériau qui vieillit mal en milieu urbain (très salissant) ;
4. Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium thermolaqué et une isolation en PIR pour les façades ; que ces matériaux ont un bilan écologique global moins performant que les matériaux plus naturels (châssis en bois, isolants naturels) et offre une moins bonne protection contre la surchauffe ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;
5. Considérant que, sur base de la note explicative, la nouvelle descente d'eau pluviale (DEP), en zinc, n'est pas intégrée dans l'épaisseur de l'enduit ;
6. Considérant que les nouvelles tuiles sont de ton gris foncé au lieu de brun ; qu'il serait préférable de maintenir une teinte claire afin de ne pas contribuer au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
7. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le matériau de la petite toiture à l'entrée du logement et de la corniche ;

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB) :

1. Considérant qu'aucune grille de ventilation dans les fenêtres n'est précisée dans l'élévation de façade et que, dès lors, le système de ventilation permanente doit être invisible depuis l'espace public ;
2. Considérant que l'installation de ces grilles engendre une surépaisseur qu'il y a lieu, le cas échéant, de rattraper sur les châssis n'en disposant pas.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer la lucarne en façade avant ou en proposer une qui soit conforme aux règlements d'urbanisme et qui s'intègre correctement au reste de la façade et revoir l'aménagement de l'étage sous combles en conséquence- tout en veillant à la concordance entre les plans en vue, de coupe et de façade ;
- proposer une façade avant dont le revêtement est constitué de briquettes et les tuiles de toiture sont de teinte claire ;
- dessiner correctement la DEP dans les plans, c'est-à-dire en l'intégrant dans l'épaisseur de l'isolant ;
- maintenir le muret mitoyen droit tel que délivré en 1989 ;

RUE RICHARD VANDEVELDE 40

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

Réf. / Ref.: 2023/336=229/040

Objet / Betreft: dans une maison de commerce (café avec extension au 1er étage), étendre l'annexe arrière au rez-de-chaussée, changer l'affectation des étages vers du logement (deux unités), supprimer la citerne existante, mettre en conformité les modifications esthétiques aux étages et revoir le dessin du rez-de-chaussée en façade avant et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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) les odeurs et la visibilité des hottes de cuisine situées sur l'annexe arrière du rez-de-chaussée sont problématiques ;
 - 2) des inquiétudes sont soulevées concernant l'extension du rez-de-chaussée de l'établissement horeca, craignant les conséquences négatives sur le bruit et l'affluence dans la rue, ainsi que la disparition de l'espace extérieur de l'îlot, malgré la proposition d'une toiture verte ;
 - 3) la nouvelle terrasse intérieure suscite des craintes de bruit en raison de son architecture et du non-respect des heures de silence des établissements voisins ;
-
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison de commerce (café avec extension au 1^{er} étage) :
 - 1) étendre l'annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur), à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - 2) changer l'affectation des étages vers du logement (deux unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (absence local de stockage) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),

- 3) supprimer la citerne existante, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne d'eau pluviale),
- 4) en façade avant :
 - 1) mettre en conformité les modifications esthétiques aux étages (châssis, allège, etc.),
 - 2) revoir le dessin du rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 15 du Titre I du RCU (implantation des vitrines commerciales),
- 11) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 avril 1956 visant à " construire un WC au 2^{ème} étage " ;
2. Vu le permis de bâtir du 5 mars 1965 visant à " transformer une maison de commerce " ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 2016 visant à " changer l'utilisation d'une maison de commerce vers un café avec des activités culturelles à l'étage et placer une conduite d'évacuation pour la hotte en façade arrière " ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 6 septembre 2023, attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires au commerce du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : commerce (utilisation : café + activités culturelles à l'étage),
 - 3) au 2^{ème} étage : locaux accessoires au commerce du bâtiment ;
1. Vu le procès-verbal du 14 décembre 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - 2) la suppression totale de la vitrine d'origine,
 - 3) la création d'un accès séparé pour les étages de l'immeuble et d'une porte d'entrée distincte,
 - 4) le retrait à l'alignement de la nouvelle vitrine commerciale,
 - 5) la modification du parement de façade par la pose de plaques en matériau synthétique de couleur gris anthracite en lieu et place de la vitrine d'origine,
 - 6) la modification de l'ensemble des châssis, entre 2014 et 2017, sans respect du modèle d'origine :
 - 7) châssis en PVC en lieu et place de bois,
 - 8) les châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étage, côté mitoyen droit, ne respectent pas les divisions d'origine,
 - 9) châssis sans les moulures d'origine,
 - 10) la construction d'une annexe de +/- 28 m² couvrant la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée ;
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 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Considérant que le procès-verbal susvisé a été dressé après l'introduction de la présente demande, cette dernière datant du 5 septembre 2023 ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de chaussée commercial en restaurant et l'affectation des étages en logement (deux unités) ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires au restaurant,
 - 2) au rez-de-chaussée : restaurant,
 - 3) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement de 2 chambres par niveau ;
1. Considérant que la devanture du restaurant ne s'intègre pas à la façade ; qu'elle se trouve en effet en retrait par rapport au front de bâtisse et que, dès lors, elle déroge à l'art. 15 du Titre I du RCU ;
2. Considérant que cette configuration permet d'offrir une couverture partielle à une éventuelle terrasse saisonnière installée sur l'espace public ;
3. Considérant toutefois que, lorsque le commerce est fermé, un volet métallique à lames pleines de teinte gris moyen referme la façade au niveau de l'alignement ; que cette proposition est inesthétique, peu qualitative et offre une image peu avenante ; que, de plus, elle ne participe nullement à la qualité architecturale du bâtiment et ne s'intègre pas à l'environnement bâti ;
4. Considérant que la demande vise également à augmenter la superficie du restaurant projeté ; que, dans cette optique, l'annexe arrière du rez-de-chaussée est étendue sur toute la profondeur de la parcelle, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
5. Considérant que le projet prévoit de végétaliser l'ensemble de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ; que, toutefois, les plans sont lacunaires quant au type de toiture précisément projeté (extensive, intensive ?) ;
6. Considérant que la parcelle se situe au sein d'un îlot densément bâti ; que l'intervention s'étend sur un espace extérieur (+/-24m²) de respiration urbaine et paysagère ;
7. Considérant que son édification supprime la citerne de récupération des eaux de pluie existante, en dérogation au RCU ; que cela est regrettable ;
8. Considérant de plus qu'elle imperméabilise la zone de cours et jardins sur plus de 50 % de sa surface, ce qui déroge également à la réglementation en vigueur ;

9. Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS « *atteinte aux intérieurs d'îlot* » est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que les dérogations ne peuvent dès lors pas être acceptées ;
10. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant sa façade arrière par l'extérieur ;
11. Considérant que l'enduit sur isolant d'une épaisseur de 16 cm prévu implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
12. Considérant que ce dépassement est minime et qu'il n'aura pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
13. Considérant que des travaux sont prévus pour que les affectations logement aux étages et commerce au rez-de-chaussée puissent chacune disposer d'une entrée séparée, améliorant ainsi leur fonctionnement ;
14. Considérant que les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage accueillent deux chambres en partie avant et un séjour en partie arrière ;
15. Considérant que des buanderies sont prévues aux entresols mais que cet aménagement reste insuffisant pour répondre aux besoins des logements projetés ;
16. Considérant que les chambres situées à gauche côté rue dérogent aux règlements urbanistiques applicables en termes d'éclairement naturel (1,5 m² au lieu de 1,8 m²) ; que les espaces de vie ne sont pas conformes au RRU en ce qu'ils ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (2 m² au lieu de 5,6m²) ; que ce déficit est trop important pour que la dérogation puisse être accordée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'ensemble des caves est privatisé au profit de la nouvelle activité du rez-de-chaussée ; que cet aménagement ne relève pas du bon aménagement des lieux, en plus d'être dérogoire aux prescriptions urbanistiques applicables ; que, par conséquent, cette proposition est inacceptable ;

ENSEIGNES :

1. Considérant également que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux titres VI du RRU et IV du RCU ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien forme avec les deux bâtiments voisin un ensemble cohérent partageant le même style architectural ;
2. Considérant que la façade du rez-de-chaussée est revêtue de faïence de couleur verte avec des baguettes noires ;
3. Considérant que les châssis de la devanture du restaurant sont en bois de teinte gris taupe ;
4. Considérant que la porte d'entrée des logements est en aluminium de teinte gris taupe ;
5. Considérant que ce choix de matériaux hétéroclites nuit à l'esthétique du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu d'y remédier afin de garder une cohérence de lecture et de matérialité ;
6. Considérant que les linteaux sont de teinte noire ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, la porte-fenêtre sans balcon a été modifiée en ce que l'allège a été murée et remplacée par de la maçonnerie et qu'un châssis ouvrant est créé dans la partie haute, supprimant tout dialogue avec l'extérieur ; qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
8. Considérant que le voisin de droite a réalisé la même modification, contrairement à celui de gauche ;
9. Considérant que les châssis des étages supérieurs sont en PVC ; qu'ils ne respectent pas le modèle originel (division, allège pleine pour la porte fenêtre du 2^{ème} étage, etc.) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
10. Considérant que la corniche est en bois de teinte blanche ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE SLEECKX 48

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

Réf. / Ref.: 2023/414=244/046-048

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire au rez-de-chaussée une annexe sur deux niveaux, surélever le mitoyen et aménager une terrasse au 2ème étage, le tout du côté droit, modifier le volume du 2ème étage gauche et rehausser le mitoyen adjacent, ajouter un logement (passer de une à deux unités), étendre le logement supérieur dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs, réaménager le bâtiment et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) construire au rez-de-chaussée une annexe 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),
 - 2) surélever le mitoyen et aménager une terrasse au 2^{ème} étage, le tout du côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausses de mitoyen sur toiture plate),
 - 3) modifier le volume du 2^{ème} étage gauche et rehausser le mitoyen adjacent, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) ajouter un logement (passer de une à deux unités),
 - 5) étendre le logement supérieur dans les combles,
 - 6) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, ouverture de baies),
 - 7) réaménager le bâtiment, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante),
 - 8) modifier la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE

1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 juillet 2023 suite à la demande visant à "dans une maison unifamiliale, changer l'affectation d'une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée de logement vers bureau (profession libérale), construire une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, rehausser le mur mitoyen côté droit, ajouter un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), étendre un des logements dans les combles, aménager deux terrasses sur des toitures plates, réaliser des travaux structurels intérieurs et placer un enduit sur isolant en façade arrière"

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 21 octobre 2022 attestant de la situation régulière de ce bien, à savoir un logement unifamilial ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet prévoit la division de l'immeuble en deux unités de logement et l'extension de l'étage supérieur dans les combles ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 12) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 13) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un duplex 2 chambres avec jardin,
 - 14) au 2^{ème} étage et combles: un duplex 2 chambres avec terrasse ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe en fond de parcelle qui n'est pas couverte par un permis valable est démolie ;
2. Considérant que le projet vise à construire au rez-de-chaussée arrière droit une annexe sur deux niveaux ainsi qu'une terrasse sur sa toiture plate au 2^{ème} étage ; que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant que cela nécessite une rehausse du mitoyen droit de 30cm de large sur 3,5m de hauteur et ne génère pas de nuisance sur la parcelle voisine (n°44) ;
4. Considérant que, du côté gauche, l'immeuble est agrandi (les planchers en demi-niveau sont rehaussés afin de créer des étages courants) pour répondre aux besoins des deux logements projetés ;
5. Considérant que cette modification ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et nécessite une rehausse du mitoyen gauche d'une largeur variable (1,4 m à 2,3 m) sur une hauteur de +/- 4 m à gauche ; que cette augmentation de volume est fort impactante pour l'intérieur d'ilot ; qu'elle va enclaver l'immeuble voisin (n° 50) et amener des nuisances en matière d'ensoleillement ;
6. Considérant dès lors que la demande de dérogation ne peut être accordée ;
7. Considérant qu'un enduit sur isolant est placé afin d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble ;
8. Considérant que ce dépassement est minime et que, dès lors, la demande de dérogation peut être accordée ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le projet vise à réunir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en vue d'aménager un duplex de 2 chambres ; qu'il est accessible au niveau du hall commun, et une 2^{ème} entrée privative en front de rue ;
2. Considérant qu'aucun espace tampon n'est créé pour séparer l'espace privé de l'espace public, ce qui génère des déperditions thermiques, des nuisances sonores, ainsi qu'un manque flagrant d'intimité dû aux regards des voisins et passants ;
3. Considérant qu'une circulation interne entre les deux niveaux est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ; que cette intervention permet une scission claire de la circulation entre la partie dédiée au duplex et les étages supérieurs ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie (cuisine/salle à manger), en dialogue avec l'extérieur (terrasse/jardin) ;
5. Considérant qu'au 1^{er} étage on trouve 2 chambres ; qu'au vu de la proximité du mitoyen droit, de l'orientation de la parcelle, celle en partie arrière va manquer cruellement de lumière naturelle, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
6. Considérant qu'au même niveau un 2^{ème} séjour est prévu en partie centrale sans lien direct avec les espaces de vie (rez-de-chaussée) ; que celui-ci s'apparente plus à un espace polyvalent et de passage entre les espaces de nuit ;

7. Considérant que la répartition proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
8. Considérant dès lors que le logement projeté est peu qualitatif, et ce malgré l'ajout d'annexes en dérogation au Titre I du RRU ;
9. Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
10. Considérant que le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie et, en ce qui concerne les combles, des sanitaires et deux chambres ;
11. Considérant que, au 2^{ème} étage, la toiture plate est végétalisée (toiture intensive), conformément à la réglementation en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que le jardin est végétalisé mais que, toutefois, les plans sont lacunaires quant à l'aménagement paysager prévu ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que, au sous-sol, il y a un nombre suffisant de caves et l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la corniche est de teinte blanche ;
3. Considérant que les deux portes d'entrée sont également de couleur différente (bleu-gris foncé et brun foncé) ;
4. Considérant que la teinte des linteaux du 1^{er} étage (blanc) diffère de celles du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage (bleu gris) ;
5. Considérant par ailleurs que leur dessin est assez schématique en ce que, entre autres, les profils moulurés sont manquants ;
6. Considérant que toutes ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de les uniformiser ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet tel que proposé est contraire au bon aménagement des lieux en termes de gabarit, d'aménagements intérieurs et d'esthétique (façade avant), et qu'il y a lieu de revoir sa configuration et ses dimensions ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DAILY 229

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

Réf. / Ref.: 2023/332=061/225

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant, au n° 225, un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (entrepasage) et, au n° 229, trois logements, réunir les deux parcelles et, au n° 225 :

bâtiment avant : mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant et la création d'une terrasse au 1^{er} étage gauche, changer l'affectation du sous-sol en bureau, ajouter un logement dans les combles (de cinq à six unités), réaménager le bâtiment et isoler la façade arrière ;

bâtiment arrière : changer l'affectation d'entrepasage en bureau et logement (sept unités), isoler le bien par l'extérieur, créer un escalier de secours et des terrasses, réaliser des travaux structurels et installer des pompes à chaleur en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2024 > 20/05/2024

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 :

Les riverains expriment leur inquiétude concernant l'isolation extérieure du mur arrière de l'entrepôt voisin :

le mur recouvert de végétation est un habitat pour de nombreux oiseaux, contribuant à un îlot de verdure apprécié,

ils demandent à préserver cet environnement en privilégiant une isolation intérieure pour maintenir le confort et l'attrait des appartements ;

Une propriétaire s'oppose à l'isolation extérieure du mur jouxtant son jardin :
cette option empiéterait sur son espace extérieur et créerait des contraintes d'accès,
le mur recouvert de végétation est agréable à regarder et apporte de la fraîcheur, tandis qu'un mur nu serait peu accueillant,
elle souhaite préserver l'aspect verdoyant et convivial de son jardin en refusant cette proposition de projet ;

Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant, au n° 225, un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (entrepôt) et, au n° 229, trois logements :
réunir les deux parcelles, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins),
au n° 225 :

bâtiment avant :

mettre en conformité :

les modifications esthétiques de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),

la création d'une terrasse au 1^{er} étage gauche,

changer l'affectation du sous-sol vers du bureau,

ajouter un logement dans les combles (passer de cinq à six unités), en dérogation aux art. 3 et 11 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante, espace privatif destiné au rangement et vue directe manquante),

réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (absence de local de stockage) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès)

isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

bâtiment arrière :

changer l'affectation d'entrepôt vers du bureau du logements (sept unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante et absence de local de stockage), à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue directe manquante) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),

isoler l'enveloppe par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),

créer un escalier de secours et des terrasses, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),

réaliser des travaux structurels (trémie, création de baies, etc.)

installer des pompes à chaleur (PAC) en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

N° 225 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 7 août 1908 visant à "construire une maison" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mars 1940 visant à "transformer (2 WC, terrasses et réduits)" ;

Bâtiment arrière :

Vu l'autorisation du 28 avril 1908 visant à "construire un magasin à bières" ;

Vu le permis de bâtir du 31 octobre 1968 visant à "reconstruire un wc suspendu et installer un monte-charge" ;

Vu le permis d'environnement de 1969 visant à exploiter un entrepôt ;

Vu le permis de bâtir du 5 mars 1991, périmé, visant à "rénover l'arrière-bâtiment à fonction d'entreprise" ;

Vu le refus du permis d'urbanisme 14 décembre 2004 suite à la demande visant à "transformer l'arrière-bâtiment désaffecté, sans modification du volume, en bureaux (rez-de-chaussée et 3^{ème} étage) et en appartements (3 lofts aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 3 studios duplex au 3^{ème} étage) et modifier les façades" ;

Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2020 visant à "régulariser l'abattage de deux arbres (un cerisier et un frêne)" ;

Vu que les immeubles avant et arrière sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

N° 229 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 mars 1923 en vue de "construire une maison" ;

SITUATION LICITE :

Vu la confirmation du 4 septembre 2023 attestant de l'existence de :

au n° 225 :

bâtiment avant :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1^{er} étage : deux logements,

au 2^{ème} étage : deux logements,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

entièreté du bâtiment arrière : entrepôt,

au n° 229 : trois logements ;

Vu les mises en demeure du 17 janvier 2008 et du 8 février 2019 et les procès-verbaux du 20 décembre 2007 et du 4 février 2019, portant sur les infractions urbanistiques suivantes (n° 225, bâtiment avant) :

le changement d'affectation de l'immeuble : aménagement d'un « établissement hôtelier » en lieu et place de deux logements autonomes autorisés,

la modification du nombre de logements : sept en lieu et place de cinq,

la modification de la destination du rez-de-chaussée: bureau (d'avocat) en lieu et place d'un logement, le placement d'une enseigne parallèle non conforme en façade à rue, au-dessus de l'entrée cochère ;
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 ;

SITUATION PROJETÉE :
Considérant que le projet vise donc à réunir les parcelles sises aux n° 225 et n° 229 de l'avenue Dailly ;
Considérant que le bâtiment avant au n° 229 est « hors demande » ;
Considérant que la demande globale vise à créer cinq studios, deux appartements 1 chambre, quatre appartements 2 chambres, deux appartements 3 chambres (soit treize logements en lieu et place de cinq) ainsi que des espaces de bureaux ;
Bâtiment avant au n° 225 :
Considérant que la demande vise à privatiser les sous-sols avant et arrière gauche au profit d'un bureau (profession libérale) à ce même niveau et à ajouter un logement dans les combles (passer de cinq à six unités d'habitation) ;
Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
sous-sols avant et arrière gauche : un bureau +/- 45 m²,
sous-sol arrière droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment (compteurs d'électricité, de gaz et d'eau),
rez-de-chaussée : un logement 1 chambre de +/- 39 m²,
1^{er} étage : deux logements studios de +/- 32 et 31 m²,
2^{ème} étage : deux logements studios de +/- 33 et 31 m²,
combles : un appartement 1 chambre de +/- 33 m²,

HABITABILITE LOGEMENTS / BUREAU :
Considérant que le bureau au sous-sol dispose d'une hauteur sous plafond variable entre 2,36m et 1,96m ; qu'il pâtit d'un déficit important en lumière naturelle et est difficile d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Considérant que cette proposition prive les étages supérieurs d'espaces de stockage privés, en dérogation au RRU, et que cela n'est pas acceptable ;
Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étages accueillent deux logements licites par niveau ;
Considérant qu'une terrasse est prévue pour le studio au 1^{er} étage gauche ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet de profiter d'un espace extérieur ;
Considérant que la demande vise à aménager, au 3^{ème} étage (combles), un logement supplémentaire d'1 chambre ;
Considérant qu'un escalier en colimaçon est créé afin d'accéder à la mezzanine sous toiture ; qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie et ne peut donc pas être définie comme un espace habitable ;
Considérant que la cuisine et la chambre ne disposent pas des surfaces minimales requises, en dérogation aux RRU et RCU ;
Considérant que cet appartement ne dispose ni d'un espace extérieur ni de vue directe et horizontale vers l'extérieur, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement aménagé dans les combles n'est pas qualitatif et ne répond ni au bon aménagement des lieux ni aux normes minimales d'habitabilité ;
Considérant que le programme supprime les espaces de rangement et ne prévoit que des petites unités (studios et appartement 1 chambre), ce qui est regrettable en ce que le projet ne participe pas à la diversité dans le type de logements ;
Bâtiment arrière au n° 225 (entrepôt) :
Considérant que ce bâtiment est un entrepôt (magasin de bières) de quatre niveaux, agrandi d'une annexe arrière dans le même style en 1909 et possédant un certain caractère architectural (deux poutrelles métalliques sur colonnes en fonte, un plafond à voussettes et une charpente en sapin) ;
Considérant que son accès se fait via l'entrée cochère du bâtiment situé au n° 225 ;
Considérant que la demande vise à changer son affectation d'entreposage vers du bureau et du logement (huit unités) avec la répartition suivante :
rez-de-chaussée avant : un appartement 2 chambres avec jardin de 109,14 m²,
rez-de-chaussée arrière : un espace bureau de 136,4 m²,
1^{er} étage : un appartement 2 chambres de +/- 108,27 m² et un appartement 3 chambres de +/- 177,3 m²,
2^{ème} étage : un appartement 2 chambres de 108,57 m² et un appartement 3 chambres de 177,3 m²,
3^{ème} étage/combles : un duplex 2 chambres de 132,63 m² et un duplex 1 chambre, avec des espaces supplémentaires en mezzanine, de 152,61 m² ;

DEMOLITIONS/TRAVAUX STRUCTURELS :
Considérant que les deux annexes illicites de gauche, situées dans le jardin derrière le bâtiment (n° 227), et celle en fond de parcelle du n° 229 sont démolies, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
Considérant que les baies de fenêtre dans les façades existantes sont modifiées afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;
Considérant qu'une nouvelle circulation verticale (escalier/ascenseur) est créée afin de relier les différents niveaux entre eux ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², il convient de prendre contact avec le Service Environnement de l'administration communale afin de déterminer si une déclaration de classe 3 est nécessaire avant, le cas échéant, l'entame des travaux ;
Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008

relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles

Environnement ;

GABARITS/VOLUMES :

Considérant que le projet prévoit trois pompes à chaleur (PAC) avec des bardages acoustiques au fond des parcelles des n° 225 et 229, en dérogation au RRU en ce qu'elles dépassent les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que, en fond de parcelle au n° 229, les balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que l'escalier de secours ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables en ce qu'ils dérogent au RRU en termes de profondeur et de hauteur ; que, de plus, l'escalier n'est pas conforme au Code civil ;

Considérant que les balcons en fond de parcelle gauche aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dérogent également au RRU, ne sont pas conformes au Code civil et génèrent de vues intrusives sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques des bâtiments avant (façade arrière) et arrière (façades et toitures comprises) en les isolant par l'extérieur ;

Considérant que ces interventions impliquent une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ; que ce dépassement est minime et n'aura pas un impact significatif sur les parcelles voisines ;

HABITABILITE LOGEMENTS / BUREAU :

Rez-de-chaussée :

Considérant que le projet se développe sous la forme, en partie arrière, de bureaux sur une surface de +/- 134 m² et, en partie avant, d'un appartement 2 chambres avec jardin privatif ;

Considérant que ce jardin prive le bâtiment au n° 229 d'un espace extérieur paysager et que cela est inacceptable ;

Considérant que la chambre 1 présente un déficit de superficie en éclairement naturel (2,95 m² au lieu de 3,31 m²), ce qui déroge au RRU et au RCU ;

Considérant que le logement projeté est mono-orienté et que, au vu de l'orientation de la parcelle, il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant ;

1^{er} étage :

Considérant que ce niveau accueille deux appartements de respectivement 2 et 3 chambres avec balcons ;

Considérant que, pour le premier, la chambre 1 présente un déficit de superficie en éclairement naturel (2,6 m² au lieu de 3,28 m²) ;

Considérant que, pour le second, la chambre 1 et le séjour présentent également un déficit de superficie en éclairement naturel (2,67 m² au lieu de 3,86 m² et 4,10 m² au lieu de 8,4 m²) ;

2^{ème} étage :

Considérant que ce niveau présente la même configuration que l'étage inférieur et, par conséquent, qu'il soulève les mêmes remarques ;

3^{ème} étage et combles :

Considérant que cet étage accueille deux duplex de respectivement 1 et 2 chambres, avec mezzanine ;

Considérant que le séjour de l'appartement 7 présente un déficit en lumière naturelle ;

Considérant que, pour les duplex projetés, les seules vues directes et droites vers l'extérieur se résument aux sorties de secours et à un balcon dont l'accès se fait via la chambre, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la plupart des logements projetés ne répondent pas au Titre II en termes d'habitabilité ; que, de plus, leurs espaces extérieurs sont conditionnés par des servitudes de vues ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant qu'aucune cave n'est prévue pour répondre aux différentes unités (treize unités de logements et bureaux), en dérogation aux RRU et RCU ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant, comme déjà susvisé, que le jardin privé prévu pour le bâtiment arrière au n° 225 prive celui du n° 229, hors demande, d'un espace extérieur paysager ; que cela est inacceptable ; que, de plus, cela génère des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le projet prévoit des cheminements et accès piétons avec une finition de surfaces au sol perméables ou semi-perméables et des zones de parcage pour vélos ;

Considérant que ces dernières sont prévues en intérieur d'îlot et sont insuffisantes pour répondre aux besoins du projet ; que la proposition ne répond en effet pas à la définition demandée par le RRU et que, dès lors, l'absence d'un véritable local vélos/poussettes constitue une dérogation aux RRU et RCU ;

Considérant que l'aménagement proposé n'est ni qualitatif ni pérenne ; que, dès lors, le projet ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot définis dans la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à prioritairement développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères, et de favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

TECHNIQUE SPECIALES :

Considérant que le projet est situé en zone mixte au PRAS ;

Considérant que, en zone mixte, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 48dB en période A (en journée), 42dB en période B (en soirée) et 36dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; qu'il est toutefois possible pour le Collège des Bourgmestres et Échevin d'accorder une dérogation afin d'augmenter le seuil de bruit en période C jusqu'à 42dB mais qu'une telle dérogation n'est pas souhaitable ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de trois pompes à chaleur (PAC) collectives ; que les deux premières PAC (HPA-0 13 Premium de Stiebel Eltron) sont situées dans le jardin au centre de la parcelle tandis que la troisième (HPA-0 07.1 CS Premium de Stiebel Eltron) est située dans le jardin derrière l'entrepôt ;

Considérant que les fiches techniques indiquent que les deux pompes à chaleur HPA-0 13 Premium de Stiebel Eltron ont un niveau de puissance acoustique de 55dB, tandis que celle de la HPA-0 07.1 CS Premium de Stiebel Eltron est de 48 dB(A) ;

Considérant que l'étude acoustique réalisée par la société *Acoustic Technologies SRL* démontre, que sans moyen d'atténuation acoustique, les trois PAC seront responsables de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone mixte ; qu'une grande partie de la façade sud du projet sera ainsi impacté par ces nuisances ;

Considérant que ce même rapport conseille la mise en place d'une enveloppe acoustiquement absorbante de 3,2 m de haut combinée à un écran autour des PAC 1 et 2 ; que, malgré ces mesures d'atténuation, les installations ne respecteront toujours pas les normes de bruit sans dérogation en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant donc qu'il convient de réévaluer la localisation des PAC, le modèle d'installation ou de proposer d'autres moyens d'atténuation acoustiques pour éviter tout le dépassement des normes de bruit ;

Considérant que les fiches techniques des PAC ne permettent pas de déterminer si ces installations sont classées au sens de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 ; qu'il convient donc de prendre contact avec le Service Environnement de l'administration communale afin de déterminer si un permis d'environnement ou une déclaration de classe 3 est nécessaire, ce qui n'a pas été fait à ce jour ;

GESTION DE L'EAU :

Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation du sol vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) appuyée principalement sur l'infiltration des eaux via des dispositifs à ciel ouvert ;

Considérant que le projet prévoit de récupérer les eaux de pluie des toitures (entrepôt et immeuble au n° 225) via un système de citerne et de temporisation d'eau de pluie, et plus précisément :

un premier réseau reprenant +/- 150 m² de toiture : récupération la citerne existante de 5.000L et rejet de ces eaux dans un système d'infiltration enterré, sous réserve d'une étude de sol,

un second réseau avec une citerne de 10.000L, combinant temporisation et récupération dans une même citerne (reprenant +/- 250m² de toiture permettant ainsi d'alimenter environ 8 WC) ;

Considérant que les moyens de gestion des eaux pluviales présentés doivent encore être soumis à une étude technique détaillée et à une étude de faisabilité économique ; qu'ils restent très incertains et qu'il convient donc de préciser les moyens à mettre en place, à l'aide de calculateurs et schémas de gestion des eaux étant donné que ces aspects doivent être intégrés au projet dès sa conception ;

FAUNE :

Considérant que de nombreuses espèces nichant dans ou sur le bâti ont été identifiés aux alentours et au sein du site (chauve-souris, martin, rouge-queue noir, moineau domestique...) ;

Considérant que le type de bâti existant est idéal pour offrir des gîtes à ses espèces, de par la présence de combles inoccupés, de plantes grimpantes en façades et de nombreuses anfractuosités au sein de la maçonnerie ;

Considérant que, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature, les espèces d'oiseaux et de mammifère européennes sont strictement protégées en région bruxelloises ; que cette protection s'étend par ailleurs aux nids et refuges de ces espèces ;

Qu'il y a donc lieu de garantir la conservation de ces individus en se faisant accompagner d'un écologue tant pour la conception du projet que pour le suivi du chantier ; et de maintenir ou à défaut de recréer les milieux d'accueil propice à l'accueil de cette faune avec un calendrier soigneusement étudié ;

PARKING/MOBILITE :

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de voitures ; que cette proposition réduira l'accès aux places de parking dans un quartier déjà saturé ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des emplacements vélos à l'intérieur du bâti et que ceux-ci doivent respecter le Vademecum vélo édité par Bruxelles Mobilité en prévoyant un minimum d'un emplacement par chambre et 2m² par emplacement ;

FAÇADES :

Considérant que le projet se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu, de plus et pour rappel, que les immeubles avant (maison de style éclectique, architecte Albert Goens) et arrière (magasin à bière, architecte Henri) au n° 225 sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Avenue_Dailly/225/20688);

Bâtiment avant :

Considérant que la porte cochère est en bois peint en bleu ;

Considérant que les châssis sont en PVC teinte bleu ;

Considérant que les portes fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent pas d'allège pleine ;

Considérant que ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Bâtiment arrière :

Considérant que les baies situées sur le pignon avant sont fermées afin de limiter les vues sur le bâtiment avant et qu'un léger retrait est réalisé afin de conserver la trace des anciennes ouvertures ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée est réalisé avec des panneaux de lames de bois ; que, en revanche, le reste de l'enveloppe du bâtiment est en ardoise de fibre ciment ;

CONCLUSION :

Considérant au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne peut être accepté ;

Considérant en outre qu'une visite du bâtiment arrière serait souhaitable lors de la conception d'un nouveau projet ;

Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu, pour les aspects infractionnels, d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 545

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

Réf. / Ref.: 2023/234=179/545-557

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et sept logements), modifier l'affectation de la mezzanine (= 1er étage) de commerce en logement et passer à 14 logements, modifier le nombre d'emplacement de parking (16 à la place de 17) et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2024 > 30/04/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

de ongebruikelijke configuratie van het bestaande gebouw, met een onevenwichtige verdeling tussen de niveaus van winkels en woningen, wordt opgemerkt, wat de harmonie van de gevels aantast;

er wordt voorgesteld om het uiterlijk van de gevels te verbeteren door de indeling van de ramen te heroverwegen en de ingang van de winkel aan te passen;

er worden vragen gesteld over specifieke details zoals het ontwerp van de ramen en de aanwezigheid van de leiding in de gevel;

de inspanning om het project aan te passen wordt positief ontvangen ondanks de initiële onvolkomenheden en een algemene waardering wordt uitgesproken voor de juistheid van het project, maar er wordt gewezen op de uitdagingen met betrekking tot de blijvende werking van de supermarkt tijdens de werkzaamheden;

Overwegende dat het project beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (winkel en 7 woningen) en 17 parkeerplaatsen: de bestemming van de tussenverdieping (= 1ste verdieping) van winkel naar woning te wijzigen en 14 woningen in het totaal in te richten, in afwijking op de artikelen 3, 10 en 17 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (opslagruimte, minimale oppervlakenormen, verlichting, tweewielers en kinderwagens) en artikel 3 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (minimale oppervlakenormen), het aantal parkeerplaatsen te verminderen (16 in plaats van 17), de gevels te wijzigen;

HISTORIEK:

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2000 voor « bouwen van een gebouw (gelijkvloers + 1 + dak + 3 op de hoek, met 16 parkeerplaatsen, 7 kelders, technische lokalen in de kelderverdieping, een handelszaak (gelijkvloers en mezzanine) en 7 woningen, aanleggen van een aangeplante ruimte (toegankelijk voor het publiek) tussen de gevel van de hoek en de perceelsgrens, verhogen van de muur (kant Fortinlaan en Leuvensesteenweg 559) »;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2009 voor « opsplitsen van de handelszaak in 2 onderscheiden eenheden, uitvoeren van structurele binnenwerken, wijzigen van de gevels, toevoegen van 2 parkeerplaatsen in de kelderverdieping, verwijderen van de daktuinen »;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 7 april 2009 voor « plaatsen van een akoestische muur en uitbreiden van een gemene muur »;

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 25 februari 2014 voor « in een gebouw met gemengd gebruik (handel en woningen), inrichten van een speelzone en een bar voor een handelszaak (verkoop van nepwapens) »;

Gelet op de milieuvergunning van 31 juli 2007, verleend voor 15 jaar, voor « de uitbating van een banketbakkerij en technische inrichtingen van een kleinhandelszaak (rubrieken: 23-A, 40-A, 64-A, 119-A, 132-A, 148-A, 153-A) »;

Gelet op de milieuvergunning van 26 september 2007, verleend voor 15 jaar, voor « de uitbating van een kleinhandelszaak met een parking (rubrieken 68-A en 90) »;

Gelet op de milieuvergunning van 21 oktober 2014, verleend voor 15 jaar, voor « de uitbating van een schietstand (rubrieken 132-A en 146) »;

RECHTSTOESTAND:

Overwegende dat het gebouw regelmatig als volgt bestemd is:

kelderverdieping: lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw,

gelijkvloers: handel,

1ste verdieping - mezzanine: handel,

2de verdieping: 6 woonegelegenheden (waarvan 2 in duplex met de 3de verdieping),

3de verdieping (zolderverdieping): bovenste deel van de 2 duplexen van de 2de verdieping;

VOLUME:

Overwegende dat er geen wijzigingen aan het volume zijn;

STRUCTURELE WERKEN

Overwegende dat de trap naar de mezzanine is verwijderd en dat deze laatste dus niet behouden blijft in de geplande toestand;

TOEGANG TOT DE WONINGEN

Overwegende dat door het verwijderen van de trap naar de mezzanine, de toegang tot de eerste verdieping slechts via de Leuvensesteenweg geschiedt; dat deze keuze leidt tot een inrichting van mono georiënteerde woningen, alsook van een lange gang die deze bedient; dat dit niet kwalitatief is op het vlak van bewoonbaarheid;

WOONKWALITEIT:

Woning 1:

Overwegende dat de oppervlakte van de keuken en de woonkamer niet voldoende is en dat ze kleiner dan de opgelegde norm door de huidige stedenbouwkundige reglementering (23,27m² in plaats van 28m²) en dat hieraan moet worden verholpen;

Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de slaapkamer 1 niet voldoende is en lager is dan de opgelegde normen door de huidige stedenbouwkundige reglementering (2,16m² in plaats van 2,8m²) en dat hieraan moet worden verholpen;

Woning 2:

Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de slaapkamer 1 niet voldoende is en lager is dan de opgelegde normen door de huidige stedenbouwkundige reglementering (3,01m² in plaats van 3,4m²) en dus dat de afwijking niet gerechtvaardigd is;

Woning 5:

Overwegende dat de oppervlakte van de keuken en de woonkamer niet voldoende is en lager ligt dan de opgelegde norm door de huidige stedenbouwkundige reglementering (21,26m² in plaats van 28m²) en dus dat de afwijking niet gerechtvaardigd is;

Woning 6:

Overwegende dat de oppervlakte van de keuken en de woonkamer niet voldoende is en lager ligt dan de opgelegde norm door de huidige stedenbouwkundige reglementering (27,25m² in plaats van 28m²), maar dat de afwijking gering is en dus dat de afwijking gerechtvaardigd is;

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Overwegende dat het gebouw voldoende private berguimte bevat (9 in plaats van 14), in afwijking op de stedenbouwkundige verordeningen en dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is;

PARKING:

Overwegende dat de bestaande ondergrondse parking 17 parkeerplaatsen telt (7 voor de woningen en 10 voor de handelszaak);

Overwegende dat in de geplande toestand 16 parkeerplaatsen voorzien worden (14 parkeerplaatsen voor de woningen en 2 parkeerplaatsen voor de handelszaak);

Overwegende dat tijdens de vergadering van de Overlegcommissie verduidelijkt werd dat de volledige verdieping -1 nu bestemd is voor de woningen; dat de twee parkeerplaatsen bestemd voor de handelszaak in werkelijkheid niet zijn bedoeld om deze activiteit te ondersteunen; dat er dus geen reden is om ze als zodanig in de aanvraag op te nemen;

Overwegende dat de parkeerplaats voor de moto in de ondergrondse parking niet kwalitatief is;

LOKAAL VOOR TWEEWIELERS EN KINDERWAGENS:

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een hogere bezettingsdichtheid en het behoud van het commerciële gelijkvloers;

Overwegende dat het betreuwenswaardig is dat de aanvraag de ruimtes voor tweewielers en kindervagens niet verbetert; dat dit in strijd is met de huidige stedenbouwkundige voorschriften bijgevolg dat de afwijking niet gerechtvaardigd is;

Overwegende dat een fietslokaal voor de woningen van minimum 2m² per fiets en minimum 1 fiets per kamer vereist is;

Overwegende dat fietsplaatsen voor het commerciële gelijkvloers ook vereist zijn;

DICHTHEID:

Overwegende dat ondanks de toename van het aantal woningen, de aanvraag de woonkwaliteit van het gebouw niet verbetert; dat de ruimtes voor tweewielers en kindervagens ontoereikend zijn, dat het aantal kelders ook ontoereikend is en dat sommige woningen niet voldoen aan de minimale bewoonbaarheidsnormen;

UITHANGBORDEN:

Overwegende dat de aanvraag gebrekkig is wat de te plaatsen uithangborden betreft en dat deze ofwel in overeenstemming met de voorschriften van de geldende stedenbouwkundige reglementen moeten worden geplaatst, ofwel het voorwerp van een afzonderlijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moeten uitmaken indien ze niet conform zijn;

LEVERINGEN:

Overwegende dat er een externe leverzone lijkt voorzien te zijn langs het gebouw aan de Leuvensesteenweg;

Overwegende echter dat deze leverzone qua afmetingen ontoereikend lijkt te zijn en dat de status ervan onduidelijk is; dat er wordt vastgesteld dat de leveringen plaatsvinden in strijd met de verkeersregels (in dubbele file); bijgevolg dat het noodzakelijk is om deze situatie te verduidelijken;

Overwegende dat deze leverzone niet op de plannen vermeld staat en dat zij ook moet worden weergegeven;

Overwegende dat de leveringen oorspronkelijk in de Fortinlaan dienden te geschieden, en dit via een goederenlift naar het winkelgedeelte en dat deze laatste in het project is verwijderd;

Overwegende bovendien dat de inrichting van een laad- en loszone in de Fortinlaan niet opportuun is omdat het een residentiële wijk betreft en deze laan een eenrichtingsstraat is; dat zij dus ongeschikt is om een dergelijke zone te voorzien; GROENDAK:

Overwegende dat de architect in zitting van de Overlegcommissie aangaf dat het dak van het gebouw is aangeplant is, maar dat dit echter niet op de plannen staat vermeld; dat zonnepanelen niet onverenigbaar met groene daken zijn; GEVELS:

Overwegende dat de hoekgevel (hoofdingang van de winkel) gewijzigd wordt; dat de dubbele hoogte van de glazen ondermuur verwijderd wordt en dat de eerste verdieping ervan vervangen wordt door een klein raam;

Gezien het feit dat dit voorstel in overeenstemming is met de voorgestelde nieuwe bestemming van huisvesting, maar dat dit niet harmonieert met de bestaande stedenbouwkundige kenmerken; dat er geen reden is om dit nieuwe raam te voorzien;

Overwegende dat het betonnen paneel zwart geverfd is zonder stedenbouwkundige vergunning; dat dit afbreuk doet aan het omliggende stedelijk kader en dat het dus nodig is om terug te keren naar de oorspronkelijke toestand;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de Overlegcommissie heeft verduidelijkt dat het zwarte paneel op de hoekgevel een zwarte doek is die op een structuur is gespannen; dat dit een esthetische wijziging van de gevel is die niet permanent is en dat dit niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat er terrassen voorzien zijn voor de nieuwe woningen aan de kant van de Leuvensesteenweg, maar dat zij niet in het bestaande gevelplan geïntegreerd zijn; bijgevolg dat deze uitspringende terrassen niet overeenstemmen met de bestaande kenmerken van het gebouw en dat dit voorstel afbreuk doet aan haar architectuur dat zich kenmerkt door de verticaliteit van de kolommen; dat dit moet worden aangepakt door de geplande terrassen aan te leggen in het bestaande gevelplan met doorlopende leuningen die zich achter de kolommen bevinden; WARMTEPOMP:

Overwegende dat op de plannen een zone op het platte dak is aangeduid voor de warmtepompen, maar dat zij niet zijn weergegeven op de plannen en dat de verklarende nota moet aangepast worden ; dat het noodzakelijk is om de warmtepompen te dimensioneren en ook om een akoestische studie te laten uitvoeren en indien nodig, maatregelen te treffen om de geluidsimpact van dit type installatie te beperken om de geluidsniveaus van de zone na te leven;

Overwegende dat de 7 warmtepompen door een centrale collectieve warmtepomp moeten vervangen worden; GELUID:

Overwegende dat deze site onderworpen is aan buitensporige geluidsniveaus zoals weergegeven op de kaarten van blootstelling aan het verkeerslawaaï in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een Lden groter dan 70dB en een Ln groter dan 60dB ; dat deze niveaus noodzakelijk te wijten zijn aan het verkeerslawaaï komende van de Leuvensesteenweg ;

Overwegende dat deze geluidsniveaus de grenswaarden « algemeen geluid » overschrijden, vastgelegd in het plan quiet.brussels en gedetailleerd in de gedocumenteerde fiche geluid n°37 genaamd « Geluidsnormen en richtwaarden gebruikt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » ;

Overwegende dat de voortdurende blootstelling aan geluidsniveaus van deze omvang negatieve gevolgen voor de gezondheid hebben, zowel voor de fysieke als de mentale gezondheid ;

Overwegende dat alleen een zeer performante isolatie van de gevel, de ramen en de beglazing zou kunnen toelaten om het geluidsniveau tot op een aanvaardbaar niveau te laten zakken in de verblijfs- en rustruimtes ;

Overwegende dat gelet op de mono georiënteerde woningen aan de kant van de Leuvensesteenweg, deze woningen hun vensters niet zouden kunnen openen omdat zij dan zullen blootgesteld worden aan te hoge geluidsniveaus ;

Overwegende dat dit niet aanvaardbaar is voor nieuwe woningen ; dat het aangewezen is om oplossingen te onderzoeken die een rustige gevel waarborgen voor de nieuwe woningen of om een andere bestemming voor te stellen die minder gevoelig is voor lawaai ;

MILIEUVERGUNNING:

Overwegende dat de milieuvergunningen van klasse 2, voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen van het gebouw, vervallen zijn; dat de inrichtingen een UTG (technische en geografische eenheid) vormen en in dezelfde milieuvergunning moeten inbegrepen zijn;

Overwegende dat de warmtepompen geklasseerde inrichtingen (rubriek 132) kunnen worden;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)