

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/11/2025

Point n° 08 – 11h05

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue de Paris 19

Objet de la demande : version 3 :
mettre en conformité les transformations apportées à
l'immeuble (modification de la destination d'atelier en
commerce de service (salon de coiffure), modification
partielle de la zone de recul en zone de livraison,
modification de la façade avant, construction de 2 lucarnes
en façade arrière et abattage d'un arbre à haute tige)

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zones mixtes

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)**
- **application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble inscrit à l'inventaire)**

L'enquête publique se déroule **du 02/09/2024 au 16/09/2024 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu que les archives communales ne disposent pas de permis d'urbanisme pour ce bien ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (architecture industrielle) de la Région de Bruxelles-Capitale qui renseigne l'année 1880 comme date de construction ;

Vu que, suivant les vues aériennes (BruGIS), le bien existe depuis au moins 1930-1935 ;
Vu que, suivant les archives cadastrales, l'immeuble a été remis en état en 1946 et était composé au

- rez-de-chaussée : d'un bureau, d'un atelier, d'une cour couverte, d'une entrée et escalier vers l'étage,
- 1^{er} étage : d'une habitation et d'une plateforme en zinc,

- sous les combles : deux greniers ;

Vu qu'un permis d'environnement n°1998-286 a été octroyé, en 1988, pour l'exploitation d'une menuiserie ;

Vu qu'en date du 21/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la première version de la demande ;

Vu qu'en date du 26/09/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable majoritaire (Direction de l'urbanisme et Bruxelles environnement) et un avis favorable minoritaire sous conditions (Commune d'Evere) sur la 2^{ème} version de la demande ;

Considérant que, suivant les vues Google Street View, datées de mai 2024, les travaux ci-après ont été réalisés sans autorisation :

- dans la zone de recul, abattage de l'arbre à haute tige,
- en façade avant, remplacement des portes et châssis, et pose de grilles de ventilation et de caissons de volet visibles depuis l'espace public,
- au 1^{er} étage, réalisation d'un brise-vue en bois entre la terrasse et la partie non accessible de la plateforme ;

Considérant que, suivant les vues aériennes (orthophotoplans 2024 - BruGIS), les travaux ci-après ont également été réalisés sans autorisation :

- minéralisation quasi complète de la zone de recul,
- réalisation de deux lucarnes sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que depuis 2024, les travaux suivants ont encore été réalisés sans autorisations :

- au 1^{er} étage, aménagement de la plateforme non accessible en une terrasse supplémentaire,
- en façade avant, la pose d'une enseigne non conforme au règlement régional d'urbanisme (RRU, Titre VI, article 36.3°.c) et au règlement communal d'urbanisme (RCU, article 91 et 92),
- dans la zone de recul, la réalisation d'un cabanon de rangement ;

Objet de la demande :

Considérant que les plans modifiés (version 3), introduits en date du 18/03/2025 et complétés le 03/09/2025, visent à mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble (modification de la destination d'atelier en commerce de service (salon de coiffure), modification partielle de la zone de recul en zone de livraison, modification de la façade avant, construction de 2 lucarnes en façade arrière et abattage d'un arbre à haute tige) ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de :

- au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un commerce de service (salon de coiffure) avec l'aménagement d'une kitchenette et d'un espace de rangement dans la cour arrière couverte,
- au 1^{er} étage, le maintien du logement en son état existant,
- au 1^{er} étage, la transformation partielle de la plateforme en zinc en terrasse accessible au logement avec pose d'un brise-vue (bacs de plantations),

- au 1^{er} étage, la végétalisation de la partie non accessible de la plateforme, avec pose d'un garde-corps devant la porte de la cage d'escalier et la suppression du brise-vue rehaussant le mitoyen droit,
- sous les combles, l'extension du logement en duplex (+1/combles) avec l'aménagement d'une grande chambre, la réalisation de deux lucarnes en façade arrière et la pose de trois fenêtres de toit en façade avant,
- en façade avant, la modification des portes et châssis d'origine par des châssis en bois (rez-de-chaussée) et en PVC imitation bois (1^{er} étage),
- dans la zone de recul, l'abattage de l'arbre à haute tige existant, la plantation d'un nouvel arbre à haute tige (cornus mas – cornouiller mâle), l'aménagement d'une zone de livraison pour 1 véhicule et la réalisation d'un cabanon de rangement,
- sur le versant avant de la toiture visible depuis l'espace public, la pose de panneaux solaires de taille différentes ;

Déroptions :

Considérant qu'en application de l'article 207 §3 du CoBAT, la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- Titre I, article 11 :
 - aménagement d'une zone de livraison,
 - réalisation d'un cabanon de rangement ;
- Titre II, article 10 : au 1^{er} étage, éclairage naturel dans le séjour-cuisine et la chambre I

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (RRU),

- Article 48 : hauteur de la clôture de la zone de recul ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/10/2025 au 10/11/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente réf. CP.1987.1925/4 du 03/11/2025 ;

Motivation :

Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modifiés répondent positivement aux objections de la commission de concertation sur les deux premières versions de la demande en ce que :

- le 1^{er} étage et les combles sont occupés par un seul logement (duplex de 2 chambres),
- dans la zone de recul, un arbre à haute tige (cornus mas) est prévu à distance minimale de 5,00 m par rapport à la façade de l'immeuble et à distances minimales de 2,00 m par rapport aux murs mitoyens,

- en façade avant, les grilles de ventilations au-dessus et les caissons de volets apparents sont supprimées,
- au 1^{er} étage, des bacs de plantations séparent la partie accessible (terrasse) et non accessible de la plateforme,
- au 1^{er} étage, le brise-vue rehaussant le mitoyen est supprimé et un garde-corps est placé devant la porte-fenêtre de la cage d'escalier afin d'empêcher l'utilisation de la plate-forme végétalisée en terrasse ;

Considérant que les plans modifiés répondent partiellement aux conditions de la précédente commission de concertation sur la version 2 de la demande en ce qui concerne, en façade avant, les portes et châssis, et dans la zone de recul, le cabanon de rangement et la zone de livraison ;

Considérant que les menuiseries actuelles ont remplacé, de façon irréversible, les châssis et portes d'origine, témoins de l'architecture industrielle du début du XX^{ème} siècle ;

Considérant que ces menuiseries, bien que banalisant fortement les caractéristiques de l'immeuble, restent dans une esthétique standard acceptable ;

Considérant que lors de leur remplacement, à terme non défini, il y aura lieu de prévoir les portes et châssis du 1^{er} étage dans le même matériau que ceux du rez-de-chaussée (bois) ;

Considérant que, dans la zone de recul, le cabanon de rangement adossé au mur mitoyen droit et au mur de clôture, est de petites dimensions, particulièrement discret et que dès lors son maintien est acceptable ;

Considérant que les plans mentionnent clairement que la zone de livraison n'est pas une zone de stationnement ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une clôture de la zone de recul conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

Considérant que, sur l'élévation de la façade avant, les plans mentionnent erronément « panneau publicitaire » au lieu d'« enseigne » ;

Considérant que les plans présentent des discordances, entre la coupe BB et les élévations, en ce qui concerne les matériaux (PVC/bois) des châssis et portes en façade avant ;

Considérant que, dans les locaux habitables au 1^{er} étage, les dérogations aux surfaces d'éclairage naturel, existaient vraisemblablement en l'état depuis la reconstruction de l'immeuble en 1946, avant l'application du « Règlement général sur les bâtisses » de 1949, et que dès lors elles sont acceptables ;

- **Avis FAVORABLE MAJORITAIRE** sous conditions en présence de la Direction de l'Urbanisme (DU) pour la Commune d'Evere

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 11 (cabanon et zone de livraison) sont acceptées.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

Conditions :

- Prévoir une clôture de la zone de recul conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU),
- Corriger sur le plan d'élévation de la façade avant « panneau publicitaire » par « enseigne »,
- Mettre en concordance la coupe BB et les élévations, en ce qui concerne les matériaux (PVC/bois) des châssis en façade avant et, lors de leur remplacement à terme non défini, prévoir les portes et châssis du 1^{er} étage dans le même matériau que ceux du rez-de-chaussée (bois).

- **Avis FAVORABLE MINORITAIRE** sous condition pour la Direction de l'urbanisme (URBAN et Patrimoine Culturel)

Considérant que le projet ne prévoit plus qu'un seul logement en duplex conformément au précédent avis de la commission de concertation ;

Considérant que la zone de recul comporte toujours une imperméabilisation qui ne tient pas compte du précédent avis de la commission de concertation, que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable, que la zone de recul doit être plantée et de pleine terre excepté concernant les cheminements d'accès, qu'une zone de recul n'est pas prévue pour être un espace de livraison ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 43 du RCU d'Evere concernant l'aménagement des zones de recul et à l'article 48 concernant la clôture de cette zone qui ne peut être supérieur à une hauteur de 1m20 ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Condition :

- Rendre conforme la zone de recul à l'article 11 du Titre I du RRU et à l'article 43 du RCU d'Evere

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/I, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus ;**
- **d'indiquer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).**