

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 04 décembre 2025 / Zitting van donderdag 04 december 2025

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 MASUI 207	2
RUE VICTOR HUGO 58	3
RUE EECKELAERS 50	4
AVENUE GUSTAVE LATINIS 233	6
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 633	9
RUE GÉNÉRAL GRATRY 91.....	11
RUE DE LA MARNE 47	12
AVENUE DU DIAMANT 22.....	14
BOULEVARD LAMBERMONT 92.....	15
RUE VONDEL 56	17
RUE HENRI BERGÉ 60	18
BOULEVARD LAMBERMONT 372.....	20
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 245	22
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 185	24
RUE GALLAIT 3	28
RUE DES CHARDONS 35 - 37.....	30

RUE MASUI 207

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

Réf. / Ref.: 2025/95=186/207

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel), mettre en conformité la création d'une lucarne dans le versant arrière, le réaménagement du logement supérieur et les modifications en façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel), mettre en conformité : la création d'une lucarne dans le versant arrière, en dérogation aux art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU (lucarnes) et 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plate), le réaménagement du logement supérieur, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (superficie nette éclairante),

les modifications en façades avant (châssis, descente d'eaux pluviales, etc.), en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 36 (tuyaux de descente des eaux pluviales) du Titre I du RCU, et arrière (châssis, etc.) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1946 visant à "reconstruire l'immeuble " ;

Vu le permis de bâtir du 5 août 1986 visant à "démolir des annexes, à modifier la façade rue du Progrès et à couvrir une cour du côté rue Masui " ;

Vu le permis d'urbanisme du 26 août 2008 visant à " l'ajout d'un troisième logement dans les combles " ;

Vu le permis d'urbanisme du 25 janvier 2022 visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, mettre en conformité le changement des affectations logement (rez-de-chaussée du bâtiment avant, rue Masui n° 207) et entreposage (bâtiment arrière) vers équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel, la couverture de la cour, la réalisation d'un escalier de secours (à l'intérieur du bâtiment) et le changement de la porte de garage en façade avant" ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves),

rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage) à l'avant et équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel à l'arrière,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement,

3^{ème} étage : un logement ;

SITUATION PROJETÉE :

Volume :

Considérant que la demande ne porte que sur le logement du 3^{ème} étage ;

Considérant qu'elle vise à mettre en conformité la création d'une lucarne en façade arrière ; que celle-ci ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière (6,53 m au lieu de 5,34 m) ;

Considérant que cette intervention permet d'amener plus de confort et de luminosité au logement et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois que la toiture plate de cette lucarne déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas aménagée en toiture végétalisée ; que cela accentue le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et n'améliore pas la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Habitabilité :

Considérant que les espaces de nuit à l'arrière présentent un apport en éclairage naturel insuffisant (respectivement 1,9 m² et 1,4 m² contre 2,2 m² et 3,06 m² requis) et qu'il y a lieu d'augmenter la surface d'éclairage afin de respecter les règlements urbanistiques en vigueur ;

Façades :

Considérant que, en façade arrière, la lucarne est revêtue d'ardoises artificielles de ton gris anthracite et que les châssis sont en PVC ; que l'ensemble n'est pas visible depuis l'espace public et que, dès lors, la proposition est jugée acceptable ;

Considérant que le traitement de la lucarne avant en ardoises artificielles de ton beige clair diffère de celui d'origine (bardage de teinte rouge brique) ; que cela ne nuit néanmoins pas à la typologie du bâtiment et qu'il est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis d'origine sont remplacés par des menuiseries en PVC ;

Considérant cependant que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade et est donc acceptable ;
Considérant que les deux descentes d'eau pluviale (droite et gauche) sont réalisées en matériau synthétique (PVC) ; que l'usage de ce matériau est proscrit par la réglementation communale applicable et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

soit végétaliser de façon semi-intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) la toiture plate de la lucarne arrière et le faire figurer en plan et coupe, soit prévoir en façade arrière une lucarne conforme au RRU en termes de gabarits ;

se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de surfaces d'éclairément pour les chambres 1 et 2 ;

en façade avant, prévoir des descentes d'eau pluviale en façade avant qui soient conformes au RCU.

RUE VICTOR HUGO 58

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

Réf. / Ref.: 2024/534=278/058

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant 11 logements (R+4) avec un niveau de parking souterrain (7 emplacements), placer des installations techniques en toiture (3 pompes à chaleur) et, au rez-de-chaussée, modifier le volume arrière et la façade avant (modification du permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2023 - art. 102/1 du CoBAT)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 11 logements (R+4) avec un niveau de parking souterrain (7 emplacements) (modification du permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2023 - art. 102/1 du CoBAT), placer des installations techniques en toiture (3 pompes à chaleur), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur),
au rez-de-chaussée :

modifier un auvent en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur),

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 16 mars 1906 visant à "construire une maison et un atelier" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1924 visant à "[effectuer des] transformations" ;

Vu le permis de bâtir du 18 août 1966 visant à "construire de nouveaux escaliers et une entrée sur cour" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 16 décembre 1966 suite à la demande visant à "couvrir la cour" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 juin 2020 suite à la demande visant à "sur trois parcelles, démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrière (activité productive), reconstruire un bâtiment à front de voirie de 15 logements (R+5), un bâtiment arrière de 2 logements (R+1) et deux niveaux de parking (20 emplacements)" ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 septembre 2023 visant à "sur trois parcelles, démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrière (activité productive), reconstruire un bâtiment à front de voirie de 11 logements (R+4) avec un niveau de parking souterrain (7 emplacements)" ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend 11 logements et 7 emplacements de garage/parking au sous-sol ;

SITUATION PROJETÉE :

Volume :

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée en partie arrière, le projet modifie l'auvent initialement prévu et qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant qu'il est légèrement plus bas que la version initiale et repose sur quatre points de support mais que, toutefois, sa superficie et sa matérialité sont identiques à celles déjà autorisées ;

TECHNIQUE SPECIALES :

Considérant que le projet est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant qu'en zone d'habitation, la législation prévoit les normes de bruit suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant que, en toiture, le projet prévoit l'installation de 3 pompes à chaleur (PAC) collectives ; que ces éléments engendrent une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant que les fiches techniques indiquent que les PAC de type « Nibe F2120 » ont un niveau de puissance acoustique de 55dB ;

Considérant que l'étude acoustique réalisée par la société EVA-International BV démontre que les 3 PAC sont conformes aux normes de bruit en vigueur en zone d'habitation ;

Considérant par ailleurs qu'elles sont placées en retrait et en partie centrale et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiable ;

Considérant que les caractéristiques techniques de ces PAC ne sont pas connues ; qu'il convient de contacter le Service Environnement de la Commune afin de déterminer si ces installations sont classées et si elles nécessitent un permis d'environnement ;

FAÇADE :

Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant par rapport au permis octroyé le 19 septembre 2023 ; que ces modifications concernent la porte de garage, la porte d'entrée ainsi que les châssis des logements du rez-de-chaussée ;

Considérant que la modification de la porte de garage porte sur la partie supérieure du panneau, qui est plus bas, ainsi que sur les divisions de la porte sectionnelle ;

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par une porte non plus à double panneaux égaux mais à double panneaux de dimensions différentes, et ce afin de faciliter le passage des personnes à mobilité réduites (PMR) ;

Considérant, enfin, que les châssis des logements du rez-de-chaussée sont proposés en divisions quadripartites avec impostes en lieu et place de bipartites ;

Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui indique que les châssis du 1^{er} étage ont une division quadripartite contrairement à ce qui est indiqué sur l'élévation et qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;

Considérant que la proposition serait acceptable à condition d'uniformiser les divisions à l'ensemble des châssis des étages supérieurs ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

en façade avant, uniformiser les divisions à l'ensemble des châssis des étages supérieurs, corriger l'ensemble des plans en conséquence et compléter les légendes.

RUE ECKELAERS 50

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

Réf. / Ref.: 2025/33=073/050

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la modification du volume arrière, l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles, la suppression de la citerne d'eau pluviale ainsi que les modifications en façade avant, réaliser des travaux structurels, réaménager le bâtiment, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 de trois logements :

mettre en conformité :

la modification du volume arrière par la création d'une annexe sur deux niveaux,

l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol,

l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communale d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre insuffisante) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),

la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre II du RCU (collecte des eaux pluviales), les modifications en façade avant (châssis, porte, etc.), en dérogation à l'art.7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),

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

réaménager le bâtiment,

revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins,

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

HISTORIQUE :

Vu le permis d'urbanisme du 28 décembre 1906 visant à "construire une maison" ;

SITUATION LICITE :

Vu l'attestation fournie par la commune de Saint-Josse-Ten-Noode stipulant qu'en situation licite, le bien comprend :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : un logement,

étages 1 et 2 : un logement par étage,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol arrière et celui du 2^{ème} étage dans les combles ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un logement 'souplex' 1 chambre,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage et combles : un logement duplex 2 chambres ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'une annexe sur deux niveaux (sous-sol/rez-de-chaussée) sur toute la largeur de la parcelle ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant qu'afin d'améliorer le cadre esthétique et environnemental, le placement d'une toiture végétalisée serait le bienvenu car cela participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ; qu'au moins une partie de cette toiture gagnerait à être végétalisée afin d'offrir un cadre de vie amélioré aux occupants de l'immeuble ;

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 souplex et celles des deux logements situés aux étages supérieurs ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, on trouve les espaces de vie (séjour en partie avant, cuisine en partie centrale et coin cuisine en partie arrière) ; que ce niveau est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le sous-sol accueille, en partie arrière, une chambre avec des sanitaires et que ce niveau ne soulève aucune remarque ;

1^{er} étage :

Considérant que ce niveau accueille un logement qui, bien que ne respectant pas la surface d'éclairement naturel requise (5 m² au lieu de +/- 7,2 m²), est licite ;

2^{ème} étage et combles :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un duplex 2 chambres étendu dans les combles ;

Considérant que le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie dont l'éclairement naturel est inférieur aux normes prescrites (+/- 5 m² au lieu de 7,2 m²) ;

Considérant que cette dérogation résulte des baies existantes en façade avant et arrière qui ne peuvent pas être modifiées ; que, dès lors, celle-ci peut être accordée ;

Considérant que, sous les combles, l'on retrouve une salle de bain ainsi que deux chambres mais qu'aucune de ces dernières ne présente la surface minimum requise mesurée à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 m (12,2 m² au lieu de 14 m²), en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les différentes unités (trois logements) disposent d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

Considérant que le garage licite est supprimé ; qu'un local vélos/poussettes est prévu ; qu'il est facilement accessible depuis la rue et qu'il est conforme au RRU et au RCU ; que toutefois le plan représente des attaches vélo verticaux ; que ce type de dispositif n'est pas d'un usage universel ; qu'il convient dès lors de prévoir une disposition permettant une attache horizontale des vélos ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

Considérant que la cour était imperméabilisée en situation de droit ; que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot en la végétalisant conformément aux prescriptions en vigueur ;

Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité en ville, il sera nécessaire pour le choix de l'aménagement de la zone de cour et jardin de choisir des espèces adéquates en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie présente en situation de droit est supprimée en situation projetée, en dérogation au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que, pour ce faire, il y a lieu de, soit réhabiliter cette citerne, soit prévoir une nouvelle citerne correctement dimensionnée, en utilisant par exemple le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit d'aménager un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales (noue, jardin de pluie), correctement dimensionné également (cf. supra) ;

FAÇADES :

Considérant que, en façade arrière, des baies sont créées afin que les espaces projetés puissent profiter de la lumière naturelle ;

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant la façade arrière des annexes par l'extérieur ;

Considérant que l'enduit sur isolant d'une épaisseur de 15 cm tel que projeté implique une dérogation aux règlements

urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond de droite ;
Considérant que ce dépassement est minime et n'aura pas un impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
Considérant qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des menuiseries en PVC et bien que ne respectant ni la matérialité ni le dessin d'origine, la proposition reste acceptable ;
Considérant que la porte d'entrée et l'ancienne porte du garage sont en bois, qu'elles ne respectent pas le modèle d'origine mais que ces modifications ne dévalorisent pas l'aspect esthétique de la façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

pour le duplex des 2ème étage et combles, prévoir des chambres conformes aux normes d'habitabilité (minimum 14 m² pour la première et 9 m² pour la seconde),
soit réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales existante, soit en prévoir une nouvelle correctement dimensionnée, en utilisant par exemple le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit aménager un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales (noue, jardin de pluie), correctement dimensionné également ;

AVENUE GUSTAVE LATINIS 233

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

Réf. / Ref.: 2024/469=127/231

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser la modification de l'annexe arrière gauche au rez-de-chaussée, la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, les modifications en façades avant et arrière ainsi que la réalisation de travaux structurels, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement (passer de deux à trois unités d'habitation) et réaménager le bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 copropriétaire apporte son soutien complet au permis visant le changement d'affectation du commerce en logement ;
 - 2) La présence d'un commerce n'est plus adaptée à cet emplacement et la création d'un logement répond à la pénurie actuelle ;
 - 3) Le loft avec jardin projeté constituerait un logement de qualité ;
 - 4) Les anciens commerces du rez-de-chaussée ont généré pendant des années de fortes nuisances :
 - 5) activité de bar/chicha avec nuisances sonores et interventions policières fréquentes ;
 - 6) épicerie exploitée par un tiers générant nuisances sonores et olfactives, présence de nuisibles, dépassements d'horaires, comportements problématiques et interventions de police ;
 - 7) plusieurs occupants ont quitté l'immeuble en raison de ces situations ;
 - 8) Le changement d'affectation mettrait fin à ces nuisances ;
 - 9) Une observation particulière porte sur la citerne d'eau de pluie située sous le jardin :
 - cette citerne constitue selon le copropriétaire un élément commun de l'immeuble ;
 - elle n'apparaît pas dans les plans du géomètre transmis lors de l'acquisition des lots ;
 - elle est intégrée aux travaux collectifs prévus en 2026 (isolation, égouttage, gestion des eaux pluviales, conformité SIAMU – budget 150 000 €) ;
 - 10) Le copropriétaire s'oppose à la privatisation de cette citerne au profit du lot du rez-de-chaussée, étant donné que :
 - chaque lot dispose déjà d'une cave privative ;
 - le rez-de-chaussée bénéficie déjà de nombreux espaces en sous-sol.
-
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - 11) régulariser :
 - 12) la modification de l'annexe arrière gauche au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de la construction),
 - 13) la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre II du Règlement

Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),

- 14) les modifications en façades avant et arrière, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade), à l'art. 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Fleurs » (RCUZ) (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public),
- 15) la réalisation de travaux structurels (trémie agrandissent de baie, etc.),
- 16) changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement (passer de deux à trois unités d'habitation) et son extension au sous-sol, en dérogation à l'art. 12 du Titre II du RRU et du RCU (ventilation) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- 17) réaménager le bâtiment ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1924 visant à "[construire] une maison" ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 septembre 2003 suite à la demande visant à "rehausser une partie du jardin (+/- 15 m²) ; recouvrir le sol de tout le jardin d'une couche de dolomie et utiliser le jardin comme pistes de pétanque (trois pistes)" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 22 février 2022 visant à "dans un immeuble comprenant 2 logements et un commerce, mettre en conformité l'extension du logement vers les combles et créer un duplex, régulariser la couverture de la terrasse par un auvent, rehausser le mur mitoyen, créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, modifier les façades" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
 - 18) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 19) au rez-de-chaussée : commerce,
 - 20) au 1^{er} étage : un logement,
 - 21) aux 2^{ème} étage et combles : un logement duplex ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 6 juin 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 22) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement de la vitrine commerciale et de la porte d'entrée du commerce sans le respect de :
 - 23) la typologie d'origine de l'imposte et du soubassement ouvragés,
 - 24) la division d'origine de la vitrine (division centrale en lieu et place d'une guillotine),
 - 25) la couleur d'origine : couleur noire en lieu et place du brun,
 - 26) la réalisation de travaux structurels par :
 - 27) l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée arrière-côté mitoyen gauche de +/- 10 m²,
 - 28) la suppression partielle d'un mur porteur entre la pièce avant et centrale du rez-de-chaussée,
 - 29) l'imperméabilisation de la zone de cours et jardin sur une surface de +/- 50 m² ;
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 ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée vers du logement (passer de deux à trois unités) ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 30) au sous-sol droit : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 31) aux sous-sol gauche et rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre avec jardin (133 m²),
 - 32) au 1^{er} étage : un logement (106 m²),
 - 33) au 2^{ème} étage et combles : un logement duplex (116 m²) ;
1. Considérant que la superficie de l'immeuble en situation de droit est de 426 m² et de 436 m² en situation projetée ;
2. Considérant que la demande vise, d'une part, à régulariser l'élargissement de l'annexe arrière gauche ; que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin le moins profond de droite (+/- 4,7 m au lieu de 3 m) ;
3. Considérant que cette dérogation permet l'aménagement d'une chambre spacieuse et conforme en termes de superficie minimale (15 m²) pour le nouveau logement ;
4. Considérant par ailleurs qu'elle ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et, que dès, lors la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant cependant que, conformément à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
6. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ; qu'une façon adéquate de répondre à la réglementation est donc de végétaliser la toiture de l'annexe en maximisant les couches de substrat, tenant compte des contraintes structurelles ;
7. Considérant que, d'autre part, la demande vise à régulariser la création d'une circulation interne entre les deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol) au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier, et ce en vue d'aménager un

logement 'souplex' 1 chambre, et de créer une scission claire de la circulation entre la partie dédiée à ce premier logement et celle des deux autres situés aux étages supérieurs ;

8. Considérant que le nouveau logement est accessible par une entrée privative d'origine à front de rue et une seconde au niveau du hall d'entrée ;
9. 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 dus aux vues intrusives des voisins et passants ;
10. Considérant que le sous-sol accueille des espaces de rangement privatifs du côté droit ; que, du côté gauche, sont prévus une salle de douche et des sanitaires qui ne sont accessibles que via les caves (1 et 5) du logement projeté, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ; qu'il serait préférable d'aménager une salle de bain au niveau du rez-de-chaussée et de ne pas prévoir d'accès au sous-sol via un escalier privatif ;
11. Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée avant, les espaces de vie ; que la salle à manger à front de rue ne dispose pas d'une baie ouvrante donnant vers l'extérieur, ce qui est dérogoire aux règlements d'urbanisme en vigueur, empêche toute ventilation naturelle et nuit à son habitabilité ; que, dès lors, la dérogation ne peut être octroyée ;
12. Considérant que le séjour et la chambre en partie arrière sont conformes aux normes d'habitabilité ;
13. Considérant que ce nouveau logement jouit d'un jardin, ce qui est bénéfique pour les habitants ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est végétalisée conformément à la réglementation urbanistique en vigueur, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
2. Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité en ville, il sera nécessaire pour le choix de l'aménagement de la zone de cour et jardin de choisir des espèces adéquates en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau régional (PGE) 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant que la citerne présente en situation de droit est supprimée, en dérogation au RCU ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* (noue, jardin de pluie) et correctement dimensionné également ;
4. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et qu'il existe un nombre suffisant de caves ; que, toutefois, leur nombre (cinq) est supérieur au nombre d'unités de logement projetés (trois) ; qu'il y a lieu de déterminer à quel logement est attribué chaque espace privatif, et ce afin de garantir le maintien de ce caractère accessoire au bâtiment ;
2. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
3. Considérant, en l'état, que la dérogation aux RRU et RCU n'est pas acceptable ;

FAÇADE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre RCUZ « Quartier des Fleurs » et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les modifications esthétiques au rez-de-chaussée, à savoir la vitrine commerciale et la porte d'entrée de gauche ;
3. Considérant que la demande opte pour une nouvelle vitrine ainsi qu'une porte d'entrée avec des allèges pleines, le tout en bois de teinte noire ; que la proposition ne respecte ni la teinte ni le dessin d'origine et qu'elle ne reflète pas l'affectation projetée (logement), ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION :

1. Considérant au vu de ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie fortement l'occupation de cet immeuble, dénature l'aspect esthétique de la façade ; que cette dernière est peu qualitative et ne reflète pas la nouvelle affectation proposée (logement) ;
2. Considérant par ailleurs qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- maintenir le sous-sol comme locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
- prévoir de préférence un local vélos fermé au rez-de-chaussée, dont les dimensions sont en adéquation avec le nombre de logements ;
- revoir l'aménagement du logement projeté en conséquence en s'assurant que ce projet respecte intégralement les règlements d'urbanisme en vigueur ;

- prévoir soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ (noue, jardin de pluie) correctement dimensionné également ;
 - en façade avant :
- ☐proposer une révision esthétique qui soit en cohérence avec l'affectation logement et qui s'intègre à la composition générale de la façade du bâtiment ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 633

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

Réf. / Ref.: 2025/43=179/635

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (accessoire au logement du rez-de-chaussée arrière), mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, changer l'affectation du commerce et du logement au rez-de-chaussée arrière vers un équipement d'intérêt collectif de santé (centre médical de radiologie), étendre au rez-de-chaussée l'annexe arrière gauche et l'aligner sur celle de droite, réaliser des travaux intérieurs et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 quatre logements) et un bâtiment arrière (accessoire au logement du rez-de-chaussée arrière) :
- 34) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (vitrine, etc.),
- 35) changer l'affectation du commerce et du logement au rez-de-chaussée arrière vers un équipement d'intérêt collectif de santé (centre médical de radiologie), en dérogation aux art. 4 et 9 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (voie d'accès et couloir) ;
- 36) étendre, au rez-de-chaussée, l'annexe arrière gauche et l'aligner sur celle de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 37) réaliser des travaux structurels intérieurs,
- 38) modifier la façade arrière (baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation 19 septembre 1884 du visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 octobre 1922 visant à "construire une laverie" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1926 visant à "[construire des] annexes" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1926 visant à "[effectuer des] transformations à la façade" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 avril 1937 visant à "construire des annexes et transformer la façade" ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mars 1946 visant à "construire [une] annexe" ;
7. Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1962 visant à "effectuer des transformations intérieures et en façade et ajouter deux étages", ayant fait l'objet d'une prorogation délivrée le 3 avril 1964, à condition notamment de limiter la construction à quatre niveaux (suppression d'un étage).

SITUATION LICITE :

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
- 39) bâtiment avant ;
- 40) rez-de-chaussée : commerce à l'avant et un logement à l'arrière,
- 41) étages 1 à 3 : un logement par étage,
- 42) bâtiment arrière (entièreté) : locaux accessoires au logement du rez-de-chaussée arrière du bâtiment avant ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du commerce et du logement au rez-de-chaussée arrière vers un équipement d'intérêt collectif de santé (centre médical de radiologie) ;
2. Considérant que le projet se présente comme suit :
- 43) bâtiment avant :

- 44) rez-de-chaussée : un équipement d'intérêt collectif de santé (centre médical de radiologie),
- 45) étages 1 à 3 : un logement par étage,
- 46) bâtiment arrière (entièreté) : locaux accessoires à l'équipement d'intérêt collectif de santé du bâtiment avant ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la prescription 0.12 7° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en zone d'habitation ;
2. Considérant dès lors que l'affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone susmentionnée ;
3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise l'extension du volume arrière gauche sur un niveau afin d'augmenter la surface du cabinet de radiologie et de l'aligner sur l'annexe de droite ;
4. Considérant que cette extension est dérogatoire au RRU car sa profondeur excède celle du bâtiment voisin le plus profond à gauche (n° 631) de +/- 1,67 m ;
5. Considérant qu'elle nécessite une rehausse du mitoyen gauche sur une hauteur variant de +/- 1,12 m à 0,18 cm ; que la partie la plus haute jouxte les parkings de l'immeuble voisin (n° 631) et que, dès lors, le projet n'a pas d'impact significatif sur cette parcelle voisine ;
6. Considérant les surfaces respectives des annexes, à savoir l'annexe projetée de +/- 15 m² et l'annexe licite existante d'environ 19 m² ;
7. Considérant que, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
8. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée serait dès lors le bienvenu car cela participerait à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
9. Considérant qu'en façade arrière, une isolation extérieure de +/- 17 cm d'épaisseur est prévue au niveau du rez-de-chaussée ; qu'elle dépasse les deux profils mitoyens, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
10. Considérant que cette intervention est minime et vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, sans générer de nuisances aux voisins directs, et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

ACCESSIBILITE :

1. Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
2. Considérant qu'aucune marche ni ressaut n'est tolérée sur la voie d'accès, à la porte d'entrée ou dans le sas ; qu'une personne en fauteuil roulant ne peut franchir seule cet obstacle et se verrait dès lors privée d'accès au bâtiment ;
3. Considérant que l'accès au centre médical de radiologie ne répond pas à cette condition puisqu'il n'est pas de plain-pied ; qu'un ressaut excédant la hauteur minimale requise (+/- 12 cm au lieu de 2 cm) est à franchir ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir une rampe qui soit conforme à la réglementation en vigueur ;
4. Considérant que le projet prévoit des sanitaires destinés aux PMR et qu'ils sont conformes au Titre IV du RRU ;
5. Considérant que le couloir menant aux boxes (mammographie et échographie) déroge au RRU en ce qu'il ne dispose pas de la largeur minimale requise (1,10 m au lieu de 1,20 m) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que l'intérieur d'îlot est aménagé en jardin en pleine terre et planté, conformément aux RRU et RCU ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 régional (PGE) encourage la gestion des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant que la citerne de 1500 litres présente en situation de droit est maintenue en situation projetée, conformément au RCU, mais que celle-ci est uniquement vouée à l'arrosage du jardin ; qu'il serait souhaitable d'envisager sa connexion à au moins un WC dans le cadre du projet afin d'assurer un usage plus rationnel des ressources en eau à l'échelle de la parcelle ;

TECHNIQUES SPECIALES :

1. Considérant que la demande vise à placer un compresseur de climatisation sur le sol et situé à 3 m par rapport aux limites mitoyennes, ce qui est conforme à législation ;
2. Considérant que le compresseur de climatisation ne constitue pas une installation classée soumise à un permis d'environnement ;
3. Considérant que les normes de bruit de voisinage en zone d'habitation doivent de tout temps être respectées ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•végétaliser de façon semi-intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) la toiture plate de l'annexe projetée du rez-de-chaussée, le faire figurer en plan et coupe et envisager d'en faire de même au reste de la toiture ;

•prévoir une rampe d'accès au cabinet et, du côté gauche, un couloir répondant tous deux aux conditions fixées par le Titre IV du RRU ;

•prévoir la connexion de la citerne de collecte des eaux pluviales à au moins un WC.

RUE GÉNÉRAL GRATRY 91

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

Réf. / Ref.: 2025/215=114/091

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité les modifications apportées à la cour anglaise, le déplacement de l'escalier extérieur, la suppression de la citerne existante et le remplacement de la porte de garage, étendre le logement du 1er étage dans une partie du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - 47) mettre en conformité :
 - 48) les modifications apportées à la cour anglaise,
 - 49) le déplacement de l'escalier extérieur,
 - 50) la suppression de la citerne existante, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (citerne condamnée),
 - 51) le remplacement de la porte de garage, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (élément patrimonial non-maintenu),
 - 52) étendre le logement du 1^{er} étage dans une partie du rez-de-chaussée ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 21 mai 1937 en vue de " construire une maison " ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 29 août 2000 visant à " abattre un arbre dans le jardin de l'immeuble " ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 13 mars 2025 visant à " dans un immeuble de logements, isoler les 2 murs pignons (14 cm) et les enduire " ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 septembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0658/1) ;
5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de quatre logements dont la répartition est la suivante :
 - 53) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 54) au rez-de-chaussée : des locaux accessoires (dont un garage et une conciergerie),
 - 55) au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 56) au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 57) au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 58) au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 59) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de cet immeuble de rapport ;
2. Considérant que le nombre de logements est inchangé, mais bien leur répartition ;
3. Considérant que les quatre logements se répartissent de la manière suivante :
 - 60) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 61) au rez-de-chaussée : des locaux accessoires dont garage accessoire au duplex,
 - 62) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un duplex 3 chambres dont la superficie brute est de +/- 179 m²,
 - 63) au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 64) au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 65) au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 114 m²,
 - 66) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

MISE EN CONFORMITE :

1. Considérant que les modifications apportées à la cour anglaise améliorent les qualités d'habitabilité du nouveau duplex (terrasse plus confortable au niveau du jardin) ;
2. Considérant que le déplacement de l'escalier extérieur n'a aucun impact sur les parcelles voisines du fait qu'il relie le niveau du jardin à l'étage inférieur ;
3. Considérant que la citerne de collecte des eaux pluviales existante a été condamnée et que cela consitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ; que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que cela peut se faire, soit par le placement d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, soit par l'aménagement d'un dispositif

d'infiltration végétalisée et correctement dimensionné également ; que, pour ce faire, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle', 'calculateur réutilisation', guide bâtiment durable, ...);

5. Considérant que la porte de garage d'origine (porte en bois constituée de quatre vantaux verticaux) a été remplacée par un porte sectionnelle en aluminium et que cette dernière nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
6. Considérant que la vue en plan de la porte de garage ne correspond pas à celle dessinée en élévation et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une porte de garage qui respecte la forme de la baie et la typologie de l'immeuble (s'inspirer du modèle d'origine) ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que l'aménagement du duplex (RDC/1^{er} étage) nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
2. Considérant que le duplex avec garage offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il a la jouissance du jardin ;
3. Considérant qu'il n'y a pas lieu de maintenir 2 portes d'entrée pour un seul et même logement et qu'il y a lieu d'y remédier en supprimant la porte d'entrée du rez-de-chaussée ;
4. Considérant que les autres logements ne font pas partie de la présente demande ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux parties communes est inchangé ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que des modifications ont été apportées aux châssis des étages sans autorisation préalable (châssis en PVC ne respectant pas la division d'origine) ; qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer une porte de garage sectionnelle qui respecte la forme de la baie et la typologie de l'immeuble (s'inspirer du modèle d'origine) et adapter le plan du rez-de-chaussée en fonction de la porte de garage ;
- supprimer la porte d'entrée du rez-de-chaussée ;
- rajouter le plan du sous-sol sur la situation projetée en attribuant les caves aux quatre logements ;
- soit prévoir une citerne correctement dimensionnée et raccordée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un des WC du duplex, soit prévoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle via un dispositif d'infiltration végétalisée (noue, jardin de pluie, ...) et, dans ce cas, fournir une note de calcul de dimensionnement du dispositif.

RUE DE LA MARNE 47

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

Réf. / Ref.: 2025/196=184/047

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la suppression d'une annexe, la réalisation de travaux structurels (et modifier la trémie existante), les réaménagements intérieurs et les modifications de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 67) régulariser la suppression d'une annexe,
 - 68) la réalisation de travaux structurels (et modifier la trémie existante),
 - 69) les réaménagements intérieurs en dérogation à l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous-plafond : cuisine),
 - 70) et les modifications de la façade avant en dérogation à l'art. 3 §4 du Titre I du RCU (entretien) et à l'art.7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;
1. Vu l'absence de permis et de plans d'archives ;
2. Vu le procès-verbal d'infraction du 24 juillet 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 71) le percement d'une trémie de +/- 1,5 m², attenante à la façade avant, entre le rez-de-chaussée et le sous-sol,
 - 72) au rez-de-chaussée, la pose d'un nouveau plancher en béton armé de +/- 5,7 m², attenante au mur mitoyen entre le n°47 et n°49, couvrant notamment l'ancienne trémie d'escalier,
 - 73) au rez-de-chaussée, le percement d'une nouvelle baie de fenêtre (de +/- 1,8 m²) dans le mur entre l'annexe

attenance au mitoyen gauche et la pièce de séjour,

74) la démolition de l'ancien plancher du palier du 2^{ème} étage et la reconstruction d'un palier de configuration différente (surface totale : +/- 3,5 m²) ;

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

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est supprimée et qu'un « patio » est ainsi créé depuis le sous-sol ; que cela permet d'améliorer l'apport en lumière naturelle et la ventilation dans la cuisine située au sous-sol ainsi que dans le séjour au rez-de-chaussée ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la trémie de l'escalier allant du rez-de-chaussée au sous-sol est agrandie afin de garantir une hauteur de passage suffisante ;
2. Considérant que le niveau du sous-sol a été légèrement abaissé afin d'augmenter la hauteur sous plafond dans la cuisine (2,30 m au lieu de 2,20 m), tout en isolant la dalle de sol ; que cela améliore l'habitabilité de cet espace ;
3. Considérant que la trémie, réalisée sans permis d'urbanisme valable dans le séjour le long de la façade avant, est refermée afin de maintenir une pièce de 15 m² au sol ;
4. Considérant que des baies de fenêtre sont créées ou agrandies vers le « patio » afin d'améliorer l'habitabilité des espaces adjacents ;

HABITABILITE :

1. Considérant que ces travaux améliorent l'habitabilité du logement ;
2. Considérant qu'au sous-sol, la hauteur sous plafond a été augmentée de 10 cm ; que la cuisine bénéficie dès lors d'une hauteur sous plafond de 2,30 m au lieu de 2,20 actuellement ; que cela reste malgré tout non-conforme puisque la hauteur réglementaire est de 2,50 m mais que, au vu de la configuration de ce petit logement, cela constitue une amélioration ; que la dérogation peut donc être accordée ;
3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la superficie du séjour (15 m²), bien que dérogeant aux normes d'habitabilité en vigueur, est une situation d'origine ; que l'habitabilité est tout de même améliorée par la suppression de l'annexe, offrant ainsi un apport de lumière complémentaire à la fenêtre de la façade avant ;
4. Considérant qu'au 1^{er} étage, une salle de bain est créée en façade avant ; que la chambre existante de 15 m² est dès lors réduite à 9 m² ; que cette superficie reste conforme puisqu'une chambre de plus de 14 m² est maintenue au 2^{ème} étage sous combles ;
5. Considérant que l'éclairage naturel de la chambre vers le « patio » est suffisant ;
6. Considérant que la chambre située au dernier étage sous combles bénéficie également de bonnes conditions d'habitabilité ;

FACADE :

1. Considérant que les châssis sont en PVC de ton blanc et qu'ils respectent les divisions d'origine probables et que la porte d'entrée est en bois ; que le choix du PVC peut être accepté puisque le bien n'est ni situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ni inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; que la façade, bien que représentative d'une certaine époque, ne présente pas de qualités esthétiques remarquables ;
2. Considérant par contre que les grilles métalliques de ton gris qui font office de garde-corps au dernier étage ne s'accordent pas avec la façade ; que, en outre, ce modèle minimise l'entrée de lumière naturelle dans la chambre ; qu'il y a lieu de simplifier l'esthétique de la rambarde ;
3. Considérant que la porte d'entrée actuelle ne respecte pas le caractère de l'immeuble, qu'il conviendrait de proposer une porte dont la partie fixe (latérale gauche) est pleine (en bois mouluré) ;
4. Considérant de plus que les éléments en pierre bleue des contours de baies, seuil, bandeaux et soubassement ont été peints, ce qui est contraire à la réglementation communale applicable ; qu'il convient donc de supprimer la peinture afin de retrouver les éléments en pierre dans leur aspect d'origine ;
5. Considérant, enfin, que les trois caches boulins, caractéristiques de cette architecture néoclassique et présents sur la façade (non repris sur le dessin de l'élévation), doivent être maintenus et que la grille de ventilation, qui apparaît dans le reportage photographique mais n'est pas reprise dans les plans, ne peut pas être maintenue ; que ce dispositif n'est pas autorisé en façade avant (RCU, Titre I, art. 31) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• en façade avant :

☐ simplifier l'esthétique de la rambarde du R+2,

☐ maintenir la nature des éléments d'origine en pierre bleue (supprimer la peinture des bandeaux, seuil, soubassement et contours de baies),

☐ proposer une porte dont la partie fixe (latérale gauche) est pleine (en bois mouluré) ;

☐ maintenir les trois caches boulins,

☒supprimer la grille de ventilation (non reprise sur les plans mais visible en photo) ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE DU DIAMANT 22

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

Réf. / Ref.: 2025/205=070/022

Objet / Betreft: dans un immeuble de huit logements, remplacer les châssis et poser un crépi sur isolant en façade arrière, murer certaines baies de fenêtre en façade arrière, isoler le mur mitoyen gauche et isoler les acrotères en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 :

- 75) Un voisin direct occupant se déclare favorable aux travaux d'isolation, mais estime que l'octroi du permis doit être conditionné à des garanties en raison de l'impact direct sur la terrasse, la véranda et le jardin ;
- 76) La réaction souligne qu'aucune notification écrite n'a été reçue concernant l'utilisation du jardin pour le droit d'échelle, ce qui est présenté comme contraire à l'obligation légale d'informer l'occupant ;
- 77) Il relève l'absence de calendrier prévisionnel dans le dossier et demande que la durée ainsi que les dates de début et de fin du chantier soient clairement communiquées ;
- 78) La réaction précise qu'une occupation de la terrasse et du jardin durant la période hivernale (octobre-mars) serait préférable, ces espaces étant très peu utilisés à cette saison ;
- 79) Une demande est formulée afin d'obtenir des précisions sur les modalités de passage via la cave, de manière à garantir un accès permanent à la buanderie ;
- 80) Des clarifications sont demandées concernant les mesures prévues pour limiter les courants d'air dans le hall et la cave, ainsi que les nuisances qui pourraient en découler ;
- 81) Des inquiétudes sont exprimées au sujet de l'atteinte à l'intimité liée à l'échafaudage devant la véranda, et une demande est faite pour encadrer strictement les nuisances sonores durant les heures de travail ;
- 82) Une demande est adressée à l'Administration afin qu'elle vérifie et garantisse l'absence de perte de luminosité, compte tenu de l'orientation nord du jardin et de l'extension projetée ;
- 83) Le riverain demande également la réalisation d'un état des lieux contradictoire préalable, portant sur la terrasse, le jardin et le mobilier ;
- 84) Une compensation financière proportionnelle à la privation de jouissance est sollicitée, avec un montant majoré en cas de travaux réalisés durant la période estivale.

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

- 85) remplacer les châssis et poser un crépi sur isolant en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- 86) murer les fenêtres en largeur des chambres type « chambre avant », en dérogation à l'article 10 du titre II du RRU,
- 87) isoler le mur mitoyen voisin de gauche du n° 20 de l'avenue du Diamant, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU,
- 88) isoler les acrotères en toiture ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1935 visant à : "construire une maison"
2. Vu la situation licite et régulière du bien, à savoir un immeuble R+3 de huit logements ;

ISOLATION DE LA FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière et l'application par-dessus d'un crépi de ton blanc, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que, à la suite de l'application de l'épaisseur de l'isolant, le bâtiment dépasse de 16 cm l'immeuble voisin le plus profond et de 6,91 m le voisin le moins profond ;
3. Considérant que cette demande de dérogation est justifiée du fait de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et de la faible surépaisseur induite par l'isolant ;

ISOLATION DU MUR MITOYEN GAUCHE :

1. Considérant que la demande vise à isoler le mur mitoyen gauche du côté de l'immeuble voisin n° 20 avenue du Diamant ;
2. Considérant que ces travaux ont lieu sur la propriété voisine, qui n'appartient pas au demandeur ; que ces travaux dérogent aux gabarits admissibles mais que, toutefois, ils sont justifiés pour l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;
3. Considérant qu'il échoit au demandeur d'obtenir l'accord du voisin avant de réaliser les travaux ;

REMPLACEMENT DES CHASSIS EN FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la demande vise à re fermer une des baies des chambres nommées « chambre avant » à chaque étage ;
2. Considérant que la chambre type dont question possède une superficie de 11,7 m² ; que la surface en éclairage naturel devrait être au minimum de 2,34 m² pour être conforme à la législation ; que la superficie nette éclairante, en situation existante, est de 1,7 m² avec les deux fenêtres ; que, en situation projetée, la superficie nette éclairante proposée n'est plus que de 1,36 m² ;
3. Considérant que l'intervention diminue légèrement l'éclairage naturel de la chambre, en dérogation à la réglementation applicable ; que, toutefois, au vu des photographies intérieures annexées au dossier, l'intervention de fermeture de la baie n'a que peu d'impact sur l'éclairage utile de la chambre ; que les avantages en termes d'intimité et d'amélioration énergétique des déperditions thermiques peuvent le justifier ;

TOITURE :

1. Vu le Plan Climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
 2. Considérant que ledit plan vise, entre autres, à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; qu'il entend également lutter contre les causes d'inondation ;
 3. Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, qui encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
 4. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'ICU est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et renforce encore ce phénomène ;
 5. Considérant que la demande vise à réaliser des travaux en toiture, par l'isolation des acrotères et la pose de nouvelles couvertines d'acrotères ;
 6. Considérant que la rénovation des toitures constitue une opportunité de réduire localement le phénomène d'ICU ;
1. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'évaluer, en premier lieu, la possibilité de réaliser une toiture végétalisée sur les toitures et, si cela n'est pas possible, d'utiliser des membranes de toitures de type « *cool roof* » ou de peindre le revêtement bitumineux existant avec une peinture structurée blanche réfléchissante, de type « *cool roof* » également ;
 2. Considérant en effet que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

BOULEVARD LAMBERMONT 92

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

Réf. / Ref.: 2025/58=164/092

Objet / Betreft: dans un immeuble de cinq logements, supprimer une unité de logement en incorporant le logement du 1er étage à celui du rez-de-chaussée, réaliser des modifications structurelles intérieures, réaliser un escalier reliant le jardin au 1er étage, isoler la toiture et la façade arrière, reconstruire les balcons existants et la cour anglaise, mettre en conformité la lucarne en façade arrière et rehausser le mur mitoyen droit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

HISTORIEK:

1. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 27 juni 2006 voor "inrichten van een appartement in de

- zolderverdieping en verbouwen van het dakvolume met aanleg van een dakterras";
2. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2008 voor "plaatsen van fotovoltaïsche dakpanelen op het dak aan de voorgevel";
 3. Gezien de wettelijke en erkende situatie van het pand met:
 - 89) In de kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen,
 - 90) Op het gelijkvloers: 1 woning,
 - 91) Op de eerste verdieping: 1 woning,
 - 92) Op de tweede verdieping: 1 woning,
 - 93) Op de derde verdieping : 1 woning,
 - 94) In de zolderverdieping: 1 duplexwoning ;
 - 95) Totaal van 5 wooneenheden;

VOORWERP:

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met 5 wooneenheden, de volgende handelingen en werken uit te voeren:
 - 96) uitvoeren van structurele binnenwijzigingen,
 - 97) isoleren van het dak en de achtergevel,
 - 98) herbouwen van de bestaande balkons,
 - 99) in overeenstemming brengen van de de dakkapel aan de achtergevel,
 - 100) verminderen met één wooneenheid door de woning op de eerste verdieping samen te voegen met de woning op het gelijkvloers,
 - 101) de privatisering van de kelderverdieping, in afwijking op de art. 3, titel II van de GemSV,
 - 102) verwijderen van een luifel op de derde verdieping,
 - 103) uitbreiden van het balkon op de eerste verdieping en bouwen van een trap die de tuin met de eerste verdieping verbindt,
 - 104) herbouwen van de lage koer,
 - 105) verhogen van de rechter gemene muur, in afwijking op de art. 4 en 6, titel I van de GSV ;

VOLUME :

BEWOONBAARHEID:

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om het aantal wooneenheden van 5 tot 4 in het gebouw te verminderen door de woning op de 1ste verdieping samen te voegen met de woning op het gelijkvloers teneinde er een duplexwoning met 1 slaapkamer te creëren;
2. Overwegende dat het appartement een goede bewoonbaarheid heeft;
3. Overwegende echter dat de kelderverdieping wordt geprivatiseerd voor het nieuwe duplexappartement met als gevolg dat de woningen in het gebouw niet langer over een private bergruimte beschikken, in afwijking op artikel 3, titel II van de GemSV;
4. Overwegende dat voor elk appartement een kelder of bergruimte moet worden voorzien ;
5. Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak van het achterste bijgebouw, dat deze panelen 18cm boven de dakrand uitsteken, maar dat ze vallen onder de handelingen en werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is (art. 33/2 van het besluit van gering omvang) omdat ze zich niet op minder dan 20m van een beschermd goed bevinden dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, omdat ze niet meer dan 30cm uitsteken of buiten de grenzen van het dak vallen omdat ze een eenvoudige geometrische vorm hebben die bestaat uit aan elkaar gekoppelde panelen van dezelfde grootte die parallel aan elkaar zijn geplaatst, en omdat ze ten slotte zij niet leiden tot de verwijdering van het geheel of van meer dan 50 % van een bestaand groendak;

BUITENWERKEN:

1. Overwegende dat de isolatie van de achtergevel als gevolg heeft dat de geïsoleerde achtergevel dieper dan het diepste linker buurgebouw uitkomt, in afwijking op de art. 4 en 6, titel I van de GSV (toegestane bouwprofielen);
2. Overwegende echter dat de afwijking op de bouwdiepte zeer gering is en alleen de dikte van de isolatie betreft; dat de isolatie van de achtergevel de energieprestatie van het gebouw verbetert en dus dat de afwijking gerechtvaardigd is;
3. Overwegende dat de aanvraag ook beoogt om balkons aan de achtergevel te herbouwen ; dat deze werken de instandhouding en de gezondheid van het gebouw beogen en dat zij binnen de toegestane bouwprofielen worden uitgevoerd;
4. Overwegende dat het balkon op de eerste verdieping is herzien en uitgebreid, dat het bestaat uit een vloer van glasstenen, waardoor de vermindering van de zoninstraling voor de kamer eronder slechts minimaal is;
5. Overwegende dat de aanvraag ook voorziet in het in overeenstemming brengen van de bouw van de dakkapel aan de achtergevel die niet opgetrokken werd volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 27 juni 2006;
6. Overwegende dat deze dakkapel minder breed is; dat zij binnen de toegestane afmetingen blijft en nog steeds voldoende natuurlijke verlichting biedt voor de ruimten die ze bedient;

BINNENWERKEN:

1. Overwegende dat de structurele binnenwijzigingen geen invloed hebben op de bewoonbaarheid van de woningen;

KOER- EN TUINGEBIED:

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de rechter gemene muur te verhogen over een lengte van 195 cm en een

- hoogte van 77cm en dat verhoging geschiedt in afwijking op de art. 4 en 6, titel I van de GSV;
2. Overwegende dat zij wordt verhoogd om de zichten tussen percelen af te schaffen als gevolg van de bouw van de buitentrap van de 1ste verdieping naar de tuin ; dat zij geen afbreuk doet de residentiële kwaliteiten van de naburige woning en dat de afwijkingen minimaal en gerechtvaardigd zijn;
 3. Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een buitentrap die de tuin met de eerste verdieping verbindt; dat zij binnen de toegestane afmetingen wordt gebouwd en het comfort van het appartement verbetert door een gemakkelijke toegang tot de tuin te verzekeren;
 1. Overwegende dat in zitting van de Overlegcommissien de aanvrager de wens uitspreekt om een gevaarlijke hoogstammige boom te mogen vellen en de huidige aanvraag uit te breiden met het vellen van deze boom ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-Aanvullen van de aanvraag met het oog op de analyse van de te vellen boom (documenten, plannen, foto's).

RUE VONDEL 56

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

Réf. / Ref.: 2024/481=285/056

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la volumétrie en façade arrière, la construction d'une lucarne en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
la modification de la volumétrie en façade arrière et son isolation par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures plates) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
la construction d'une lucarne en façade arrière,
la réalisation de travaux structurels intérieurs,
les modifications esthétiques apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 26 mai 1882 visant à construire une maison ;
Vu l'autorisation de bâtir du 8 avril 1902 visant à construire une annexe ;
Vu l'avertissement du 27 septembre 2023 portant sur la situation infractionnelle suivante :
la réalisation de travaux structurels,
les modifications esthétiques de la façade avant ;

VOLUME :

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est prolongée sur toute la largeur de la parcelle et que cela s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant que la façade arrière de l'annexe est isolée par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU mais que, pour autant, le dépassement en termes de gabarits est minime et ne crée pas de nuisance particulière, ce qui justifie donc les demandes de dérogation ;
Considérant que la surface de la toiture plate de cette annexe, qui est inaccessible, excède (de peu) les 20 m² et n'est pas aménagée en toiture végétalisée, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU ; qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation applicable ;
Considérant qu'une lucarne est construite sur le pan de toiture en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant que les corps de cheminée sont supprimés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment ; qu'il s'agit d'une situation existante ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur est conforme aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant qu'un escalier est ajouté au 2^{ème} étage pour permettre l'accès à la mezzanine, dont le plancher est élargi pour obtenir plus d'espace de rangement ;
Considérant que la note explicative mentionne l'aménagement d'une suite indépendante au 2^{ème} étage, sans que cela se manifeste par la création d'un logement indépendant en ce qu'il s'agit simplement d'une grande chambre avec dressing et

salle de douche attenante ;

Considérant, de plus, que le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1) n'indique pas d'ajout de logement indépendant et que le bien reste affecté en maison unifamiliale ;

FACADE :

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble particulièrement cohérent de maisons néoclassiques à façades ornées, allant du n° 52 au n° 58 de la même rue, et que les châssis d'origine présentent un caractère ouvragé, ce qui leur confère un caractère patrimonial important ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement de châssis en PVC, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

Considérant que le dessin des châssis de l'étage ne montre pas le cintrage des linteaux en arc surbaissé, ni l'allège pleine de la porte-fenêtre, ce qui déprécie fortement leur esthétique générale, tant dans la façade elle-même que dans l'enfilade de l'ensemble de ces quatre maisons ;

Considérant toutefois que la note explicative mentionne l'utilisation de PVC imitation bois, ce qui est acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de redessiner les châssis de la façade avant respectant les formes, divisions et cintrages des châssis d'origine ;

Considérant que des grilles en fer forgé sont visibles dans le reportage photographique au niveau des fenêtres de cave mais qu'elles ne sont pas dessinées sur l'élévation de la situation projetée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aménager une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe ;

redessiner les châssis de la façade avant respectant les formes, divisions et cintrages des châssis d'origine ;

dessiner les grilles en fer forgé des fenêtres de cave sur l'élévation.

RUE HENRI BERGÉ 60

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

Réf. / Ref.: 2025/160=133/058

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation) ainsi que la réalisation de travaux structurels, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 au rez-de-chaussée et trois logements aux étages) :
 - 106) régulariser :
 - 107) la modification de la volumétrie en façade arrière par l'agrandissement d'une annexe en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - 108) le changement d'affectation du commerce en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation), en dérogation aux art. 17 du Titre I du RRU et 13 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos et poussettes)
 - 109) la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies en façade arrière au rez-de-chaussée et à l'entresol),
 - 110) étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles,
 - 111) modifier la façade avant (briques de verre à la place d'une fenêtre de cave), en dérogation à l'art. 7 du Titre II du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 8 août 1905 visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 juillet 2025 sur la présente demande (réf. T.2019.0225/2) » ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
4. Vu la ligne de conduite communale « *subdivisions des logements* », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des

Bourgmestre et Echevins ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 9 juin 2018 pourtant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 112) la modification du nombre de logements (cinq au lieu de trois et un rez-de-chaussée commercial), par le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et la création d'un logement supplémentaire dans les combles,
 - 113) la construction d'une annexe de +/- 6 m² au rez-de-chaussée arrière, couvrant totalement la cour,
 - 114) l'agrandissement de l'annexe en façade arrière côté gauche (de 1,2 m² à 1,8 m²),
 - 115) la réalisation de travaux structurels, par le percement de la façade arrière au rez-de-chaussée et la suppression d'une partie de mur porteur au niveau de l'entresol,
 - 116) le placement de deux paraboles en façade à rue visibles depuis l'espace public, sur le pignon latéral droit et au 3^{ème} étage sur la fenêtre de droite ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande prévoit de retirer la couverture de la cour, réalisée sans autorisation, afin de supprimer la situation infractionnelle et de retrouver une zone de cour ;
2. Considérant que l'annexe abritant le WC en façade arrière, côté gauche, est légèrement plus grande par rapport aux plans d'origine (1,8 m² au lieu de 1,2 m²) ; que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle se situe au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ; que, toutefois, cette modification est minime et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;
3. Considérant par ailleurs que la citerne d'eaux de pluie est maintenue et qu'il serait souhaitable de la connecter aux sanitaires ;

AFFECTATION :

1. Vu que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 117) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 118) au 1^{er} étage : un logement,
 - 119) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 120) au 3^{ème} étage : un logement
 - 121) dans les combles : locaux accessoires aux logements ;
1. Vu que, en situation projetée, l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 287 m², est réparti comme suit :
 - 122) au rez-de-chaussée : un logement studio (+/- 38 m²),
 - 123) au 1^{er} étage : un logement studio (+/- 42 m²),
 - 124) au 2^{ème} étage : un logement studio (+/- 42 m²),
 - 125) au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex (+/- 82 m²) ;
1. Considérant que le changement d'affectation est compatible avec les prescriptions de la zone dans laquelle se trouve le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (zone d'habitation) ;
2. Considérant néanmoins que l'immeuble comprend principalement des logements de petite taille, ce qui ne répond pas à la ligne de conduite « *subdivisions des logements* » susvisée ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

1. Considérant que l'aménagement du studio situé au rez-de-chaussée, à l'emplacement de l'ancien commerce, s'apparente davantage à celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est scindé en deux pièces de 11 m² et 15 m², communiquant entre elles par une baie sans porte ; que ces pièces, prises isolément, ne permettent pas d'aménager un séjour et une chambre à coucher conformes ;
2. Considérant que, bien que le projet prévoie l'agrandissement de la baie en façade arrière, celle-ci se situe à une distance de +/- 1 m de mur de clôture arrière, ce qui ne permet ni de bénéficier d'un éclairage optimal ni de profiter d'une vue qualitative ;
3. Considérant, en outre, que ce logement est implanté à front de rue et que cette configuration expose les occupants à des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'à un manque d'intimité ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que le niveau du rez-de-chaussée ne se prête pas à l'aménagement d'un logement en raison de ses caractéristiques spatiales et fonctionnelles et qu'un logement duplex ne serait pas plus pertinent puisque l'intégration d'un escalier intérieur réduirait davantage la superficie des pièces de vie ;

Logements 2 et 3 :

1. Considérant que les deux logements studio situés respectivement aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont licites, bien que leur aménagement ne réponde pas aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant en effet que leur aménagement relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux espaces de chacun 14 m² et communiquant entre eux par une baie sans porte ; que la cuisine ne dispose pas d'une superficie suffisante (4,2 m²) ; que le WC donne directement sur le séjour et qu'il y a dès lors lieu de considérer que ces logements n'offrent pas de bonnes conditions d'habitabilité ;

Logement 4 :

1. Considérant que l'extension du logement licite du 3^e étage dans les combles améliore significativement son habitabilité et augmente sa superficie, permettant ainsi de consacrer l'entièreté du 3^{ème} étage aux pièces de séjour et l'étage sous toiture aux chambres à coucher ;
2. Considérant que les locaux ainsi aménagés sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le projet prévoit quatre espaces de rangement privatif au sous-sol et que le local compteurs reste accessible à tous les occupants de l'immeuble en tout temps ;
2. Considérant que le projet ne prévoit aucun local vélos ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'un ajout de logement dans un immeuble de rapport existant ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional et qu'il se situe par ailleurs en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; qu'il fait partie d'un ensemble de style éclectique composé de deux maisons bourgeoises identiques et de deux maisons de rapport à rez-de-chaussée commercial, conçues par l'architecte Henri de Winter ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la fenêtre de cave est supprimée au profit de briques de verre ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et nuit à l'aspect esthétique soignée de ce bâtiment ; que cela n'est pas acceptable et que, dès lors, il y a lieu de remettre une fenêtre de cave munie d'une grille en fer forgé respectant les caractéristiques d'origine ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine est remplacé par des nouveaux châssis de mêmes caractéristiques ;
4. Considérant que le châssis de la fenêtre du rez-de-chaussée est pourvu d'une grille de ventilation visible, ce qui nuit à l'aspect esthétique de cette façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;
5. Considérant que la corniche de toit, la corniche en gorge et les deux portes d'entrée (des logements et du commerce) d'origine sont maintenues et peintes en blanc ;
6. Considérant que, bien que cela ne traduise pas la fonction qu'elle représente, le maintien de la porte du commerce, désormais condamnée, permet de préserver l'aspect architectural et l'authenticité du bâtiment ;

CONCLUSION :

1. Conclusion, au vu de ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que, à l'exception de l'extension du logement du 3^{ème} étage dans les combles, les autres logements projetés dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir le projet en prévoyant, au rez-de-chaussée, soit le maintien du commerce existant, soit une nouvelle affectation compatible avec les logements ainsi que la zone dans laquelle se situe le bien ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD LAMBERMONT 372

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

Réf. / Ref.: 2025/46=164/372

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en trois logements, créer des extensions en façade arrière, aménager trois terrasses en façade arrière, rehausser le pan de toiture arrière, réaliser des travaux structurels et créer une cour anglaise dans la zone de jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à :

diviser une maison unifamiliale en trois logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RU) (absence local de stockage) et aux art. 3 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local de stockage et local vélos/poussettes difficile d'accès),

créer des extensions en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

aménager trois terrasses en façade arrière, dont celle au 3^{ème} étage est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

rehausser le pan de toiture arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),

réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, trémie d'escalier et d'ascenseur),

créer une cour anglaise dans la zone de jardin ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1927 en vue de « construire une maison » ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Vu la déclaration de classe 3 du 17 décembre 2014 visant à exploiter des installations de chauffage au mazout (citerne de 3.300 litres) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 août 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0646/1) ; que, selon ce rapport, le logement sous toiture doit disposer d'une évacuation en façade avant et que la cage d'escalier doit être munie d'un exutoire de fumée en son sommet ;

REPARTITION :

Vu que, en situation licite, le bien comprend un logement (+/- 435 m²) ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble (+/- 538 m²) est réparti de la manière suivante :

au sous-sol avant : locaux accessoires aux logements,

aux sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un triplex 4 chambres ayant la jouissance du jardin (+/-328 m²),

au 2^{ème} étage : un logement 2 chambres avec une terrasse (+/- 136 m²),

au 3^{ème} étage : un logement 1 chambre avec une terrasse (74,2 m²) ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant qu'un local vélos pour 7 emplacements est prévu derrière le garage ; que les locaux vélos et poubelles ne sont accessibles que par le garage privatisé, ce qui n'est pas pratique en termes d'usage et déroge par conséquent aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que l'accès aux compteurs n'est pas indiqué sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la partie arrière du sous-sol est occupée par le logement en duplex, ce qui ne permet plus d'aménager des espaces de rangement privatifs pour les logements, en dérogation aux normes d'habitabilité ;

Considérant que, à l'exception de l'escalier sur la gauche, les autres escaliers sont déposés et remplacés par un nouvel ascenseur et un escalier commun à double quart-tournant ; que cet escalier reste néanmoins trop étroit et raide que pour pouvoir faire office d'escalier principal pour les logements ;

LOGEMENT 1 :

Considérant que le plus grand logement s'établit sur trois niveaux, dont le sous-sol arrière, occupé par la cuisine, donne directement accès au jardin ;

Considérant que ce logement 4 chambres a en outre la jouissance d'une terrasse au 1^{er} étage qui s'inscrit dans les gabarits autorisables ; que ce logement offre des espaces généreux et propose de bonnes conditions d'habitabilité ;

LOGEMENT 2 :

Considérant que la demande prévoit d'aménager un logement 2 chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'une extension est prévue sur le côté droit de l'immeuble et nécessite une rehausse de +/- 6 m sur 2,6 m ; que celle-ci est importante et dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits admissibles ;

Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées ; qu'il est préférable de prévoir la place un logement 1 chambre ou un duplex incluant le niveau supérieur ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le mitoyen gauche ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles ;

LOGEMENT 3 :

Considérant que le dernier logement prend place sous la toiture ; que le versant de toiture arrière est remplacé par une toiture plate, terminée par une lucarne donnant accès à la nouvelle terrasse du 3^{ème} étage ;

Considérant que cette extension en partie arrière nécessite une rehausse du mitoyen gauche et déroge en hauteur aux gabarits admissibles ;

Considérant que l'espace de vie se situe au droit de la lucarne ; que celui-ci dispose seulement 2,20 m de hauteur sous plafond, ce qui est inférieur aux 2,50 m prescrits ;

Considérant que la superficie de la chambre est de 14,6 m² mais qu'elle est en partie sous versant de toiture ; que l'agencement de celle-ci, composé en réalité d'un couloir, lui fait perdre une superficie utile importante ne pouvant être prise en compte dans la surface totale de la chambre ;

Considérant qu'un lanterneau est ajouté dans la nouvelle toiture, accolé sur le mitoyen gauche ; que celui-ci apporte un appoint en lumière naturelle mais occupe une place importante dans le logement ;

Considérant que ce logement densifie le bien et ne propose que des conditions d'habitabilité moyennes ; que celui-ci est entièrement sous combles ;

Considérant que la terrasse aménagée au même niveau permet à ce logement de profiter d'un espace extérieur ;

Considérant que des retraits de 1,90 m sont prévus de part et d'autre afin de se conformer au Code civil ; que, de plus, ces reculs sont végétalisés via des couches de substrat de 10 cm (type semi-intensif) ;

FACADE AVANT :

Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il fait partie d'un ensemble composé d'une maison bourgeoise et d'une villa à trois façades, de style Art Déco, la seconde d'inspiration cottage, conçues par l'architecte Fernand De Pauw pour un même commanditaire, respectivement en 1927 et 1922 ;

Considérant, au vu du reportage photographique fourni, que les châssis en place sont ceux d'origine, à l'exception du dessin des petit-bois qui n'est pas représenté sur les plans ; qu'il y a lieu d'y remédier afin de les y faire figurer ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte de garage sectionnelle actuelle par une porte à double-battants en bois mouluré respectueuse du modèle d'origine, ce qui contribue à préserver les qualités architecturales du bien ;

ZONE DE REcul :

Considérant que l'aménagement de la zone de recul n'est pas modifié ; que la demande prévoit de remettre des portails en

respectant le dessin originel ;

Considérant qu'une citerne d'eau pluviale de 10 m³ est prévue au milieu de la zone de recul en remplacement de la citerne existante de 4 m³ ; que celle-ci est surdimensionnée et se trouve au droit du système racinaire d'un arbuste ;

Considérant qu'il est souhaitable de revoir son dimensionnement en s'appuyant, par exemple, sur la 'calculateur réutilisation' mis gratuitement à disposition par Bruxelles Environnement et de la déplacer en dehors de zones perméables ; que celle-ci doit également être connectée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, et ce conformément à la réglementation ;

Considérant qu'une autre option serait de prévoir de l'infiltration *in situ* via un dispositif végétalisé (noue, jardin de pluie) correctement dimensionné, par exemple à l'aide du 'calculateur parcelle' mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement ; que de l'espace est disponible en zone de recul et en zone de cours et jardins pour ce faire ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'un décaissement du sol est prévu en partie arrière afin de créer des paliers en escalier et une terrasse de plain-pied avec l'espace cuisine au sous-sol arrière ;

Considérant que cet aménagement réduit fortement la proportion de pleine terre et plantée et ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot tels que repris dans la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à prioritairement y développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du jardin en conséquence ;

ENERGIE :

Considérant que la demande ne précise pas le système de chauffage projeté mais qu'un local technique chaufferie est visible sur les plans ; qu'aucune citerne à mazout n'apparaît cependant sur les plans alors qu'une telle installation a fait l'objet d'une déclaration en 2014 ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la Commission de concertation que la citerne à mazout a été évacuée ;

Considérant que dès lors, il y a lieu d'introduire une notification de cessation d'exploiter auprès du Département Urbanisme et Environnement et qu'une procédure réglementaire de mise hors service de l'installation est d'application ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement des trois logements n'est rendu possible que par l'extension de volumes en dérogation, tant en hauteur qu'en profondeur, la modification importante de la structure du bâtiment et la réduction des espaces en pleine terre et des locaux communs ; qu'il serait dès lors préférable de ne prévoir que deux logements afin que ceux-ci soient plus qualitatifs et respectueux du bâti d'origine ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 245

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

Réf. / Ref.: 2025/184=074/245

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (activité productive et un logement), rehausser le bâtiment avant, augmenter le nombre de logements à deux, aménager des terrasses et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

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 (activité productive et un logement) :

126) rehausser le bâtiment avant, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

127) augmenter le nombre de logements à deux,

128) aménager des terrasses,

129) apporter des modifications à la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu les plans d'archives de 1928 (non-cachetés) reprenant le gabarit actuel du bâtiment avant ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 mars 1935 en vue de "construire des annexes" ;

3. Vu la situation licite du bien, à savoir :

130) bâtiment à front de voirie (R+1): un logement ;

131) bâtiment arrière : activité productive.

1. Considérant, sur base des orthophotoplans de 2004 & 2012 et du plan parcellaire communal, qu'une partie de la cour semble avoir été couverte sans l'obtention d'un permis d'urbanisme (travée précédant le bâtiment arrière et sa toiture à versants) mais que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande ;
2. Vu le procès-verbal du 27 mai 2008 lié à l'exploitation, sans permis d'environnement, d'un garage d'entretien de véhicules ;
3. Vu les refus de permis d'environnement des 18 octobre 2005 et 12 mai 2009 pour l'exploitation d'un atelier d'entretien de véhicules automobiles ;
4. Considérant que la présente demande ne porte que sur le bâtiment avant ;
5. Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 septembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.1990.1108/5) ;

VOLUME :

1. Considérant que le bâtiment avant (R+1), plus bas que les immeubles voisins de droite et de gauche, est rehaussé d'un second étage et d'une toiture en pente, et ce dans les gabarits autorisables par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
2. Considérant que cette modification du volume est bien intégrée dans le bâti avoisinant ;
3. Considérant que le volume de la toiture en pente commence en retrait en partie avant ; qu'il s'agit d'une dérogation au RCU (art. 11 du Titre I) mais que cela permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur en partie avant ;
4. Considérant que cette terrasse est acceptable ; que, néanmoins, celle-ci est non-conforme au Code civil, en partie droite, en termes de vues droites et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant qu'une seconde terrasse est aménagée en partie arrière, qu'elle est conforme en termes de gabarits aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil ; que, dès lors, celle-ci n'apporte pas de remarque particulière ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le logement existant de 2 chambres du 1^{er} étage est maintenu (66 m²) ;
2. Considérant qu'un duplex de 3 chambres est ajouté (90 m²) ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les compteurs sont accessibles dans le hall par l'ensemble des occupants ;
2. Considérant qu'un local poubelles est aménagé au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la voirie ;
3. Considérant qu'un espace pour 8 vélos est prévu au rez-de-chaussée et possède une large superficie ainsi qu'une bonne accessibilité ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que les toitures plates des 2^{ème} étage et combles sont végétalisées (toitures de type semi-intensif), ce qui participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'îlot et à la qualité de l'environnement des logements ; qu'il y aurait néanmoins lieu de préciser l'épaisseur de la couche de substrat en coupes et plans ;
2. Considérant qu'une citerne hors sol de 3.000 litres est aménagée dans le local vélos ; que cette proposition améliore la gestion des eaux pluviales de la parcelle mais qu'il y a lieu de veiller à son raccordement aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, puisque la parcelle ne dispose pas de jardin ;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant est modifiée en partie supérieure par la rehausse projetée (réalisée avec des briques identiques à la partie inférieure) et, en partie inférieure, par la création d'une entrée séparée pour les logements du côté droit ;
2. Considérant que ces modifications sont bien intégrées dans le bâti originel ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis sont proposés en bois (teinte chêne clair), en reprenant les divisions d'origine ; que la porte sectionnelle actuellement en place est également remplacée par une porte en bois s'inspirant du modèle d'origine et que l'ensemble de ces modifications participe aux qualités esthétiques de ce bâtiment ;
4. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
5. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; que ceux-ci pourraient être implantés sous la corniche arrière ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- rendre conforme au Code civil (vues droites) la terrasse en partie avant, soit en effectuant un retrait d'1,90 m et en rendant inaccessible la zone de retrait, soit en fournissant l'acte de servitude de vues avec le propriétaire voisin de droite ;
- assurer la connexion de la citerne de collecte des eaux pluviales aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC (à préciser sur les plans)
- préciser en plans et coupes les épaisseurs des couches de substrat des toitures végétalisées semi-intensives

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

Réf. / Ref.: 2025/118=074/185

Objet / Betreft: sur deux parcelles référencées 240L6 et 240X7, construire un immeuble de quatre logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles référencées 240L6 et 240X7, construire un immeuble de quatre logements avec trois emplacements de stationnement automobile, en dérogation aux art. 4, 5, 6 et 9 du Titre I (dépassement en profondeur de la construction, hauteur de la façade avant, dépassement en hauteur de la construction, rez-de-chaussée aveugle) et 6 du Titre VIII (nombre d'emplacements de parcage par logement) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

PREAMBULE :

Au n° 185 :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 24 novembre 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 26 janvier 1912 visant à « apporter des modifications à la maison en construction » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 22 mars 1912 visant à « construire un étage à la maison » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1926 visant à « construire des annexes » ;
5. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 8 septembre 1961 visant à « construire une annexe au premier étage » ;

Au n° 187 :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 21 juin 1912 visant à « construire une maison avec dépendances » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 12 août 1913 visant à « construire un troisième étage au bâtiment » ;

Pour les n° 185 et 187 :

1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 1^{er} juin 1999 suite à la demande visant à « construire un immeuble d'habitation », confirmé en recours par le Collège d'urbanisme en date du 17 octobre 2000 ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 27 juin 2000, périmé suite à l'arrêt des travaux pour une durée de plus d'un an, visant à « démolir deux travées existantes et construire un immeuble d'habitation avec : 4 appartements de 2 pièces ; un garage pour 2 voitures ; la conservation de l'atelier (bâtiment arrière) et la restauration de ses murs ; l'abaissement du niveau de la cour de 0,85m ; le rehaussement du mur mitoyen gauche (n° 189) : 16 m² ; la surélévation du mur mitoyen droit (n° 183) : 37 m² ; l'emploi de matériaux de façade avec : un revêtement en briques rouges et blanches, une couverture en tuiles noires, de la pierre bleue pour les chaussettes et les dômes, des menuiseries de ton gris anthracite et des ardoises en éternit noires sur le mur latéral avec le n° 183 » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 novembre 2004, confirmé en recours par le Collège d'urbanisme le 20 février 2007 et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 19 juillet 2007, suite à la demande visant à « démolir des bâtiments existants et construire un immeuble d'habitation (3 appartements de 2 pièces, 1 duplex et un studio) et 2 places de parking » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 juillet 2011 suite à la demande visant à « démolir deux bâtiments existants et construire d'un immeuble d'habitation (G+4, 4 appartements) »
5. Vu le permis d'urbanisme du 23 juin 2015, prorogé le 19 septembre 2017, visant à « régulariser la démolition du bâtiment n° 187, de la démolition du bâtiment n°185 et de la construction d'un bâtiment de 4 appartements » ;
6. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 août 2025 sur la présente demande (réf. C.1999.0238/7), dont les motifs sont les suivants :
 - 132) « Conformément au point 1.3 « distance horizontale entre bâtiments » de l'Annexe 3/1 des Normes de Base : Afin d'éviter la propagation d'un incendie entre deux bâtiments :
 - 133) Soit, quand des façades se font face, la distance la plus courte entre les parties de façade qui ne présentent pas une résistance au feu d'au moins EI 120 ou REI 120 est d'au moins 8 mètres.
 - 134) Soit le rayonnement thermique d'un bâtiment sur un bâtiment opposé, et inversement, ne peut pas être supérieur à 15kW/m² ;
 - 135) La façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée (particulièrement la porte du garage), est concernée, étant donné sa proximité avec le bâtiment en intérieur d'ilot.
 - 136) Le point 3.5.1.1 de l'Annexe 3/1 des Normes de Base, relatif à la séparation entre compartiments, au niveau des façades, doit être respecté.
 - 137) La séparation entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage est inférieure à 1 mètre en façade arrière.
 - 138) Conformément au point 4.2.2.5 de l'Annexe 3/1 des Normes de Base, les cages d'escalier desservant les sous-sols ne peuvent pas être dans le prolongement direct de celles desservant les niveaux situés au-dessus d'un

niveau d'évacuation. Toutefois, ces cages peuvent être superposées si :

- 139) *Les parois qui les séparent présentent EI 60,*
 - 140) *L'accès de chacune d'elle au niveau d'évacuation se fait conformément aux exigences du 4.2.2.3.*
 - 141) *A chaque niveau, la communication entre le chemin d'évacuation et la cage d'escalier est assurée par une porte EI 30 à fermeture automatique donnant accès à un palier situé dans la cage d'escaliers.*
 - 142) *Il y a lieu de prévoir une porte EI 30 à fermeture automatique entre le hall et la cage d'escalier montante.*
 - 143) *Conformément au point 4.2.3.1 de l'Annexe 3/1 de la réglementation des Normes de Base, les escaliers présentent les caractéristiques suivantes :*
 - 144) *De même que les paliers, ils présentent R 60 ou présentent la même conception de construction qu'une dalle de béton ayant R 60.*
 - 145) *Ils sont pourvus de contre-marches pleines ;*
 - 146) *Ils sont pourvus de chaque côté d'une main courante longeant également les paliers. Toutefois pour les escaliers de largeur utile inférieure à 1,20m, une seule main courante suffit, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute ;*
 - 147) *Le giron de leurs marches est en tout point égal à 20cm au moins ;*
 - 148) *La hauteur de leur marche ne peut dépasser 18cm ;*
 - 149) *Leur pente ne peut dépasser 75% (angle de pente maximal 37°) ;*
 - 150) *Ils sont du type « droit » mais les types « tournant » ou « incurvée » sont admis s'ils sont à balancement continu et si, outre les exigences citées ci-avant, (à l'exception du point 4 précité), leurs marches ont un giron minimal de 24cm sur la ligne de foulée.*
 - 151) *Il y a notamment lieu de s'assurer que le point n°7 soit respecté.*
 - 152) *Conformément au point 5.1.4.2 de l'annexe 3/1 des Normes de Base ; les parois du local d'entreposage des ordures doivent présenter une résistance au feu EI 60. L'accès de ce local vers l'intérieur peut être assuré par une porte EI 30 à fermeture automatique, à condition que le local d'entreposage des ordures soit équipé d'une installation d'extinction automatique. Cette installation d'extinction automatique est présumée conforme si elle répond aux prescriptions du point 5.1.4.3.*
 - 153) *Etant donné l'absence d'un sas à l'entrée du local, une installation d'extinction automatique doit être prévue.*
 - 154) *Conformément au point 6.8.5.3 de l'annexe 3/1 des Normes de Base, il y a lieu de prévoir des robinets d'incendie. »*
1. Vu la confirmation de la situation régulière des parcelles, à savoir :
 - 155) au n° 185 : un bâtiment comprenant un logement,
 - 156) au n° 187 : un bâtiment de trois logements,
 - 157) Un arrière-bâtiment affecté à des locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (n° 187) ;
 1. Considérant que la présente demande présente des similitudes avec celle accordée par le permis du 23 juin 2015 ; que, toutefois, l'aménagement des espaces est revu ainsi que la composition de la façade avant ;

DEMOLITIONS :

1. Considérant que les deux bâtiments à front de rue (n° 185 et 187) ont été démolis tandis que le bâtiment arrière, accessible depuis le n° 187 et accessoire aux affectations de celui-ci, reste intact et accessoire aux affectations des nouveaux logements ;

VOLUME :

1. Considérant que le nouvel immeuble présente un gabarit de quatre étages et que l'élévation principale atteint les 14,85 m, avec une rehausse un peu plus conséquente pour la cage d'ascenseur (15,70 m de hauteur) ;
2. Considérant que le volume de ce nouvel immeuble déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les deux profils mitoyens à plusieurs endroits au niveau de la toiture plate du 4^{ème} étage ; que ces dépassements sont peut conséquents et ne génèrent pas de nuisances pour les parcelles voisines ; que, cependant, la partie arrière du 3^{ème} étage génère un dépassement de 4,2 m de profondeur et de 2,7 m de hauteur du profil du bien sis rue docteur Elie Lambotte n° 189 ; que cela entraîne une rehausse importante du mur mitoyen (côté gauche) sur une hauteur de 1,6 m ; que, au vu de l'orientation du bien, cette rehausse impactera l'ensoleillement de la façade arrière du bâtiment voisin, en plus de créer un enclavement ; que cela est contraire au bon aménagement des lieux et que, en l'état, la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement ;
3. Considérant que le volume général du nouvel immeuble impacte également le jardin en zone de recul du bien sis rue docteur Elie Lambotte n° 183 ; que, en effet, le décalage des implantations des immeubles fait que la zone de recul est très enclavée ; que, cependant, le volume du bien en situation de droit générerait le même impact et que cela relève donc de la configuration initiale du cadre bâti ;

TERRASSES :

1. Considérant que des terrasses sont aménagées en partie arrière au 1^{er} et au 2^{ème} étage, sur toute la largeur de la façade ; que celles-ci s'inscrivent dans les gabarits admissibles et sont conformes au Code civil ;
2. Considérant que la terrasse située au 4^{ème} étage, en partie arrière également, déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles ; que, par ailleurs, celle-ci est susceptible de générer des vues intrusives sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que le nouvel immeuble de logements possède une superficie totale de 663 m² ;
2. Considérant que la répartition des logements au sein de l'immeuble est la suivante :
 158) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement 2 chambres d'une superficie de 122 m² par étage,
 159) au 4^{ème} étage : un logement 1 chambre de 72m² ;
1. Considérant que les logements situés du 1^{er} au 2^{ème} étage possède la même configuration, avec les espaces de jour implantés côté rue et les espaces de nuit orientée vers l'intérieur d'îlot ; qu'il s'agit de logements avec des vues et ventilations traversantes ; que la circulation au sein des espaces est fluide et que les conditions d'habitabilité sont généralement satisfaisantes ;
2. Considérant que le logement au 3^{ème} étage présente les caractéristiques similaires à celles des logements inférieurs ; que, toutefois, les chambres sont situées dans des volumes en dérogation et que, au vu de l'état de la demande, ceux-ci ne sont pas accordables ; que, dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement de ce niveau ;
3. Considérant que le logement du 4^{ème} étage présente des conditions d'aménagement interne correctes ; que, toutefois, au vu des dérogations non-accordables en termes de volume ainsi que pour la terrasse en partie arrière (cf. supra), il y a lieu d'en revoir l'aménagement ;
4. Considérant par ailleurs que ce nouvel immeuble n'est constitué que de logements de 1 ou 2 chambre(s), ce qui réduit la diversité d'offre de logements et ne contribue pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de prévoir un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étage avec au minimum 3 chambres ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le local compteurs situé au sous-sol est accessible de manière aisée et permanente pour les habitants de l'immeuble ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif et spacieux au sous-sol ;
3. Considérant qu'un local poubelles est aménagé au sous-sol ; que, cependant, le déplacement des ordures ménagères serait plus aisé en le plaçant au rez-de-chaussée ; que, dès lors, la dérogation n'est pas accordable ;
4. Considérant qu'un local vélos de 20,88 m² avec une capacité de 11 vélos est aménagé au rez-de-chaussée en partie avant ; que celui-ci est directement accessible depuis la rue et qu'il est sécurisé, ce qui est convenable ; qu'il serait également souhaitable de prévoir des emplacements pour des vélos-cargos ;
5. Considérant qu'un local poussettes de 10,01 m² est également aménagé au rez-de-chaussée en partie arrière, ce qui est qualitatif ;
6. Considérant que l'immeuble ne dispose pas de local de rangement pour le matériel de nettoyage, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a lieu d'en prévoir un avec une prise d'eau ainsi qu'une évacuation aux égouts ;

PARKING :

1. Considérant que trois emplacements de parking couverts sont aménagés au rez-de-chaussée ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que tout nouveau logement doit bénéficier d'un emplacement de parking ; que, cependant, le bien se situe en zone d'accessibilité B au RRU (bien desservi en transports en commun) et que la capacité du local vélos est revue à la hausse ; que cela compense le stationnement manquant et rend la demande de dérogation acceptable ; que, vu l'évolution du parc automobile et afin d'éviter le report en voirie pour le rechargement de véhicules électriques, il est souhaitable de prévoir les infrastructures nécessaires à l'aménagement de bornes de recharge électrique et de suivre les recommandations du SIAMU à cet égard ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la hauteur de la façade avant déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse la hauteur de la façade mitoyenne la plus haute (bien sis rue Docteur Elie Lambotte n° 189) de +/- 1,8 m ; que ce dépassement ne crée pas pour autant un désaccord entre les deux façades et que, dès lors, la dérogation est accordable ;
2. Considérant que la composition de façade s'inscrit dans un registre contemporain, de par l'emploi des matériaux et les géométries proposées ; que celle-ci est constituée d'un parement en briques blanches avec des châssis en aluminium de ton noir ; que les balcons et les volumes en saillie viennent créer de la profondeur et des jeux d'ombre, ce qui permet de créer du relief et d'animer la façade ;
3. Considérant que le traitement du rez-de-chaussée, avec des portes en aluminium de ton noir, déroge aux règlements en vigueur dans la mesure où cette partie de la façade est aveugle ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant qu'un jardin est aménagé avec une surface en pleine terre de 32,74 m² ;
2. Considérant que des chemins d'accès sont aménagés le long de la façade arrière et vers le bâtiment arrière ; que ceux-ci gagneraient à être perméables afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ;
3. Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité en ville, il sera nécessaire pour le choix de l'aménagement de la toiture et du jardin de choisir des espèces adéquates en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
5. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de

Bruxelles-Capitale ;

2. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau régional (PGE) 2022-2027, il est nécessaire de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation ;
4. Considérant que, s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) maximisant leur restitution au milieu naturel par infiltration ou évapotranspiration (en toiture ou par infiltration) ;
5. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
6. Considérant que le projet prévoit l'installation de deux citernes de récupération des eaux pluviales, avec une capacité de 5.000 litres par citerne ; que celles-ci sont situées dans les zones de pleine terres et connectées au WC de l'immeuble, ainsi qu'à des robinets extérieurs à des fins d'arrosage, alors que leur trop-plein est dirigé vers une citerne d'infiltration de 3.000 litres placée au centre du jardin ;
7. Considérant que cette proposition est intéressante mais qu'elle ne correspond pas au résultat de dimensionnement recommandé par le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, qui n'est néanmoins pas joint à la demande ; qu'il convient de tendre davantage vers le résultat de ce calculateur, les dispositifs de réutilisation des eaux pluviales n'ayant pas vocation à « *stocker de plus larges pluies* », tel que décrit dans la note explicative, au contraire des dispositifs d'infiltrations ; qu'il y a également lieu de déplacer ces volumes de récupération en dehors des zones de pleine terre afin de préserver celles-ci ;
8. Considérant que, en ce qui concerne l'infiltration, il serait davantage bénéfique d'opter pour un dispositif végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) dont les avantages écosystémiques sont supérieurs ; que celui-ci doit également être correctement dimensionné, tandis qu'une note de dimensionnement doit être jointe à la demande ; que, à cette fin, le 'calculateur parcelle' de Bruxelles Environnement peut être exploité ;
9. Considérant que les zones de retrait en toiture en partie avant et arrière, à proximité des terrasses de l'étage n° 4, sont aménagées en toitures végétalisées extensives, ce qui est positif mais qu'opter pour des toitures végétalisées disposant de couches de substrats plus importantes (minimum 10 cm) est souhaitable étant donné les avantages écosystémiques plus importants qui en découlent ;
10. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés sur la toiture plate du dernier étage ; que celle-ci possède une superficie de +/- 84 m² et qu'il n'est pas incompatible de la végétaliser tout en maintenant les autres installations techniques ;
11. Considérant que les espaces de circulation en partie arrière sont prévus en revêtement perméables, ce qui est positif ;

ENERGIE :

1. Considérant que la demande ne précise pas le système de chauffage projeté ; que, s'agissant de nouvelles unités PEB liées à un permis d'urbanisme introduit après le 1^{er} janvier 2025, le projet nécessite la mise en place d'installations alimentées par de l'électricité ou des énergies renouvelables (système géothermique, pompe à chaleur, ...) ;
2. Considérant qu'en cas de placement de pompes à chaleur aérothermique, il est souhaitable d'opter pour une pompe à chaleur centralisée située au sein d'un local technique ventilé dans le bâtiment ;
3. Considérant que ce type d'installations est susceptible d'être soumises à permis d'environnement (rubrique 132) et que le cas échéant des démarches doivent être entreprises auprès des autorités compétentes en la matière (Commune ou Bruxelles Environnement) ;

CHANTIER :

1. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;
2. Considérant que les éventuels rabattements de nappe dans le cadre du chantier doivent, en outre, faire l'objet d'autorisations spécifiques auprès de Bruxelles Environnement (rubrique 62-1) ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la demande comporte des dérogations en termes de volumétrie qui ne sont pas accordables en ce que leur impact en partie arrière est nuisible aux parcelles voisines ; que, d'autre part, les conditions d'habitabilité sont à revoir en termes de diversification d'offre de logements et d'amélioration des espaces communs et qu'enfin la composante environnementale du projet (GiEP, énergies, ...) doit être revue et ou clarifiée ;
2. Considérant, enfin, que la demande ne peut en l'état aboutir favorablement compte tenu de l'avis défavorable du SIAMU (cf. supra) ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE GALLAIT 3

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

Réf. / Ref.: 2023/109=108/003

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un bâtiment à usage mixte (un commerce de biens et trois logements), régulariser l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière côté droit, la construction d'un auvent au 1^{er} étage à l'arrière côté droit ainsi que des modifications apportées à la façade avant, construire une lucarne en façade arrière, revoir l'aménagement des logements existants et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/11/2025 > 20/11/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 mars 2023 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce de biens et trois logements), régulariser la construction d'une annexe au 1^{er} étage à l'arrière côté gauche, la construction d'un auvent au 1^{er} étage à l'arrière côté droit, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière côté droit, le placement d'installations techniques comprenant trois conduits d'évacuation et un système de climatisation, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications apportées à la façade avant, construire une nouvelle annexe au 1^{er} étage (cabanon technique) à l'arrière côté gauche et une lucarne en façade arrière, revoir l'aménagement des logements existants, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, modifier la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 24 mars 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir qu'il y a une promiscuité trop importante entre, d'une part, les logements et, d'autre part, les installations techniques de la boucherie ; que, dès lors, les volumes au 1^{er} étage ne peuvent être autorisés ; que de surcroît, malgré l'existence d'un permis d'environnement en cours de validité pour l'exploitation de la boucherie, la présente demande de permis d'urbanisme ne fournit pas suffisamment d'éléments, notamment en ce qui concerne l'impact sonore de ces installations, que pour pouvoir statuer favorablement sur le projet tel que sollicité ;
4. Considérant que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 6 juin 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que les objets relatifs au commerce (boucherie) sont désormais exclus de la demande ainsi modifiée ; que la note explicative mentionne qu'une autre demande de permis sera introduite par le locataire (gérant du commerce) ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente daté du 25/08/2025 sur cette demande modifiée (réf. CP.1991.0369/15) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce de biens et trois logements),

- 160) régulariser :
- 161) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
- 162) la construction d'un auvent au 1^{er} étage à l'arrière côté droit, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 163) des modifications apportées à la façade avant par le remplacement de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée par une vitrine en aluminium avec une porte d'entrée distincte au commerce,
- 164) construire une lucarne en façade arrière,
- 165) revoir l'aménagement des logements existants,
- 166) modifier les façades avec :
- 167) des agrandissement de baies en façade arrière,
- 168) le remplacement de la porte d'entrée des logement en façade avant ;

DEMOLITIONS & VOLUMES :

1. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage, qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes, est démolie ; que cela est conforme à ce qui a été autorisé par le dernier permis d'urbanisme de 2004 et vient dédensifier l'intérieur d'îlot, ce qui est qualitatif ;
2. Considérant que la toiture plate est maintenant aménagée en toiture végétalisée sur une superficie de 35,4 m² ; que cela tend vers la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation des sols (PRAS) qui vise à végétaliser en priorité les intérieurs d'îlot ; que, cependant, les informations concernant le type de toiture végétalisée projeté sont

lacunaires ;

3. Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation (garde-corps compris) dépasse le profil mitoyen le plus profond ; que, toutefois, l'apport d'un espace extérieur pour le logement est qualitatif ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable moyennant la limitation de la profondeur de celle-ci au profil mitoyen du bien sis rue Gallait n° 1 ;
4. Considérant que l'auvent situé au 1^{er} étage à l'arrière côté droit déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur les gabarits admissibles ; que celui-ci est par ailleurs visible depuis l'espace public et ne valorise pas l'esthétique de la façade ; que, dès lors, il y a lieu de le supprimer ;
5. Considérant qu'une lucarne est construite en toiture arrière ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles et est donc conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, bien qu'une lucarne s'inscrive plus communément dans le pan de la toiture ; que, dans le cas présent, celle-ci est implantée dans le pan de la façade et de la toiture, ce qui permet de maximiser l'éclairément du logement sous combles ;
6. Considérant que la coupe n'indique pas si la toiture a été isolée et que ces travaux contribueraient grandement à une amélioration du confort thermique pour le logement sous combles, notamment lors de températures extrêmes tendant à de plus en plus fréquentes ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels intérieurs avec la démolition partielle de murs porteurs afin d'agrandir des baies ;
2. Considérant que la baie au 1^{er} étage à l'arrière côté droit a été élargie afin de créer un accès vers la terrasse ;

LOGEMENTS :

Logement 1^{er} étage :

1. Considérant que l'aménagement du logement est revu avec la démolition de l'annexe en partie arrière ; que les espaces de nuit sont placés en partie avant et les espaces de jour en partie arrière ; que l'aménagement proposé est qualitatif ;

Logement 2^{ème} étage :

1. Considérant que le logement au 2^{ème} étage est convenable ;

Logement 3^{ème} étage :

1. Considérant que le projet prévoit une rehausse de toiture (lucarne) en partie centrale, ce qui améliore le confort du logement sous combles ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un compteur électrique intégré ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitants de l'immeuble de manière permanente ;
3. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage intégré aux appartements ; que, par ailleurs, deux caves privatives sont aménagées au sous-sol pour deux des logements ;
4. Considérant qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la prolongation du hall d'entrée, ce qui est qualitatif ;

FAÇADE ARRIERE :

1. Considérant que les paraboles arrière sont supprimées ;
2. Considérant que la baie au 1^{er} étage à l'arrière côté droit est élargie afin de créer un accès vers la terrasse ;
3. Considérant que la baie centrale au 2^{ème} étage à l'arrière est allongée afin d'assurer un meilleur apport en lumière naturelle dans les espaces de jour ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'il y a lieu de veiller au respect des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment afin de valoriser le patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la présente demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant en régularisant la vitrine commerciale au rez-de-chaussée et en remplaçant la porte d'entrée des logements ;
3. Considérant que la vitrine commerciale en aluminium thermolaqué de couleur noire est acceptable ; que la porte d'entrée aux logements, constituée d'un vitrage encadré par de l'aluminium, est remplacée par une porte d'entrée en bois moulurée, ce qui respecte davantage les caractéristiques patrimoniales du bien et permet de distinguer les différentes activités au sein du bâtiment, ce qui est convenable ;
4. Considérant que les châssis existants respectent les divisions d'origine mais qu'ils sont en PVC de ton blanc et ne respectent pas le cintrage des baies en partie supérieure ; que, toutefois, le permis d'urbanisme de 2004 autorise l'utilisation du PVC et que les châssis dessinés sur les plans associés de ce permis ne respectent pas le cintrage des baies ; que cela est regrettable d'un point de vue esthétique et écologique ;
5. Considérant que les deux conduits d'évacuation des gaz brûlés en façade avant, au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage, sont supprimés ;
6. Considérant que la corniche d'origine en bois de ton blanc est maintenue, ce qui est qualitatif ;

ENSEIGNE :

1. Considérant que, d'après le reportage photographique joint à la demande, une enseigne verticale lumineuse est placée au-dessus de la vitrine commerciale ; que celle-ci n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a lieu de soit l'installer en conformité avec les prescriptions urbanistiques applicables, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celle-ci n'est pas conforme ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la demande modifiée constitue une amélioration par rapport au projet initial ; que, en effet, les volumes en dérogation sont supprimés et que l'aménagement des logements existants est amélioré ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réduire l'emprise de la terrasse latérale (côté droit) afin que celle-ci ne dépasse pas le profil mitoyen du bien sis rue Gallait n° 1 ;
- supprimer l'auvent au-dessus de la terrasse au 1er étage.

RUE DES CHARDONS 35 - 37

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

Réf. / Ref.: 2025/323=039/035-037

Objet / Betreft: Construire un immeuble de 4 logements à front de rue et un immeuble de 36 logements en intérieur d'ilot (totalisant 5 793,60m²), 30 emplacements en sous-sol pour véhicules motorisés (+111 emplacements vélos), abattre 35 arbres et replanter 35 arbres dans le cadre l'aménagement paysager des abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 24/10/2025

Réactions / Reacties: 253

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

voir avis partagé dans le word

AVIS / ADVIES : Autres