ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 08 janvier 2026 /Zitting van donderdag 08 januari 2026

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 JAN BLOCKX 54 2
RUE DES COTEAUX 79 4
RUE DE POTTER 45 6
RUE GÉNÉRAL EENENS 20 8
RUE GÉNÉRAL GRATRY 78 9
AVENUE PRINCESSE ELISABETH 55 10
RUE DES PALAIS 32 13
AVENUE DAILLY 253 16
AVENUE CLAYS 92 17
RUE ROGIER 215 18
PLACE DE LA PATRIE 10 19
AVENUE PAUL DESCHANEL 179 20
RUE VAN SCHOOR 10 22
RUE DES PALAIS 15 25
PLACE COLIGNON 32 26

RUE JAN BLOCKX 54

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

Réf. / Ref.: 2024/126=148/054

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications en façade avant, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, démolir une annexe au 1er étage côté gauche, aménager une terrasse au 1er étage à l'arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 25 mars 2024 visant à «dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la suppression d'une citerne de collecte des eaux de pluie et des modifications en façade avant, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, démolir une annexe au 1er étage côté gauche, aménager une terrasse au 1er étage à l'arrière et réaliser des travaux structurels» ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 21 novembre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir l'ajout de volumes non conformes et, notamment, la densification excessive de l'occupation du sol en divisant cet immeuble en trois logements alors que celui-ci présente des caractéristiques typiques d'une maison unifamiliale avec jardin ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 26 mai 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 aout 2024 sur cette demande modifiée (réf. CP.2024.0593/1) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à dans une maison unifamiliale :

1) mettre en conformité des modifications en façade avant,
2) démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe,
3) aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficies minimales, éclairement naturel et local vélos) et aux art. 3 et 17 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales, local vélos),
4) démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage,
5) isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée,
6) démolir une annexe au 1er étage côté gauche,
7) aménager une terrasse au 1er étage à l'arrière,
8) réaliser des travaux structurels ;

1. Considérant que, en situation de droit, la superficie du bien est de 155 m² ; que celle-ci est portée à 175 m² en situation projetée ;
2. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment comprend :

9) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,
10) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre de +/- 49 m²,
11) au 1er étage : un studio de +/- 41 m²
12) aux 2ème et 3ème étages : un duplex 2 chambres de +/- 81m² ;

LOGEMENTS :

Logement rez-de-chaussée :

1. Considérant que l'annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière est démolie ;
2. Considérant que la nouvelle annexe prévue est moins profonde que celle proposée dans le cadre de la demande initiale ; que le volume est à présent conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
3. Considérant toutefois, au vu de la configuration de l'immeuble dont l'aménagement est davantage propice à un logement unifamilial, qu'il serait préférable de privilégier la perméabilisation de la parcelle et de limiter son étendue au profil mitoyen de droite ;
4. Considérant que la superficie de l'espace séjour/cuisine, sans compter le hall d'entrée, possède une superficie de 25,5 m², ce qui est inférieur à la norme requise de 28 m² et que rien ne justifie cette dérogation ;

5. Considérant que la proposition de l'aménagement d'une chambre à front de rue n'est pas qualitative en termes d'intimité (vues intrusives) et de nuisances sonores et olfactives ;
6. Considérant par ailleurs que l'éclairement naturel de la chambre est insuffisant, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
7. Considérant, enfin, que ce logement 1 chambre dispose de l'accès exclusif du jardin au détriment des deux autres unités projetées, dont le logement le plus grand qui ne dispose pas d'espace extérieur ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations ne sont pas justifiées et que, de ce fait, la proposition ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
9. Considérant que l'ensemble des remarques relatives à la volumétrie et à l'habitabilité du logement a déjà été formulé lors de la précédente Commission de concertation et qu'aucune amélioration n'est proposée dans le cadre de la présente demande modifiée ;

Logement 1er étage (studio) :

1. Considérant qu'il est toujours prévu d'aménager un studio au 1er étage, avec la création d'une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ;
2. Considérant qu'une nouvelle baie est créée en façade arrière et que des murs intérieurs sont démolis afin de décloisonner l'espace ;
3. Considérant que cette terrasse est située en angle d'intérieur d'îlot, à moins de 10 m des constructions voisines, et que son utilisation est susceptible de créer des nuisances sonores et des vues intrusives pour le voisinage ; que cela a déjà été soulevé dans l'avis de la précédente Commission de concertation ;

Logement 2ème et 3ème étages (duplex) :

1. Considérant qu'il est proposé d'aménager un logement duplex aux deux derniers étages de l'immeuble ; que, à cette fin, des travaux structurels sont réalisés afin de rehausser la façade avant de 2,3 m et la façade arrière de 5 m ; que ces rehausses s'inscrivent dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant que quatre nouvelles baies sont créées en façade arrière, aux 2ème et 3ème étages ;
3. Considérant que ce logement, le plus spacieux des trois, ne dispose pas d'espace extérieur et que cela est regrettable (cf. supra) ;

ISOLATION (façade arrière et toitures) :

1. Considérant que la façade arrière et l'ensemble des toitures sont isolées par l'extérieur ; que cela se fait dans les gabarits admissibles et apporte du confort à l'immeuble ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et de limiter leur renvoi vers le système d'égouttage ; que le projet modifié présente des améliorations par rapport à la demande initiale ;
2. Considérant que la citerne d'eau pluviale de la situation de droit, d'une capacité de 1,2 m³, a été supprimée ; que le projet prévoit l'installation, dans la zone de cour et jardin, d'une nouvelle citerne d'une capacité de 5 m³ qui approvisionnera certains des équipements sanitaires des logements ;
3. Considérant qu'il serait préférable de placer la citerne sous des surfaces bâties ou des dalles perméables afin de maximiser les surfaces en pleine terre et favoriser l'infiltration vers la nappe phréatique ;
4. Considérant que la toiture de l'immeuble, ainsi qu'une partie de celle du rez-de-chaussée, sont végétalisées avec une couche de substrat de 8 cm, ce qui correspond à une toiture de type extensif ; que cela permet de favoriser l'évapotranspiration des eaux pluviales et de limiter leur renvoi vers les égouts ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative située au sous-sol ;
2. Considérant que les locaux compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos au sous-sol ; que, bien que sa superficie soit augmentée par rapport au projet initial, son accès demeure peu aisé (notamment lors de la manœuvre dans l'escalier qui est fort étroit) ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'elle ne peut être accordée ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la porte d'entrée des logements, en acier de ton noir, respecte la typologie d'origine ; que certains détails diffèrent du dessin de la situation de droit mais que, toutefois, le modèle proposé reste convenable ;
2. Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC de ton blanc du rez-de-chaussée au 2ème étage et de ton noir au 3ème étage ;
3. Considérant que la division des châssis côté gauche est modifiée par rapport à la situation de droit (châssis unique au lieu d'une division bipartite) ; qu'il en va de même pour les impostes des châssis de droite ;
4. Considérant que ces modifications ne tendent pas vers une amélioration esthétique de la façade avant et ne respectent pas les caractéristiques architecturales d'origine ;
5. Considérant qu'il serait préférable de placer des châssis en bois et respectant les divisions d'origine ;
6. Considérant que la corniche est de teinte blanche ; que les informations concernant sa matérialité sont lacunaires et qu'il y a lieu de prévoir une corniche en bois ;
7. Considérant que le choix d'ardoises pour le revêtement de la rehausse en façade avant s'accorde avec la typologie du bâtiment ;
8. Considérant que la légende des matériaux stipule que la pierre bleue est de couleur beige ; que le demandeur précise en séance qu'il s'agit en fait de simples pierres maçonnées peintes en beige mais qu'il ne voit pas

d'inconvénient à les remplacer par de la véritable pierre bleue, conformément à la situation de droit ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la présente demande modifiée reste similaire au projet initial en ce qu'il est toujours prévu de diviser cette maison unifamiliale en trois logements non conformes aux normes d'habitabilité applicables ;
2. Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 21 novembre 2024 soulevait déjà le fait que cette division densifiait de manière conséquente l'immeuble et qu'il y avait lieu de maintenir une maison unifamiliale avec la jouissance d'un jardin ;
3. Considérant que le projet modifié prévoit toujours des logements de moins de 60 m² sur plus de la moitié de la superficie de l'immeuble, ce qui contrevient à la ligne de conduite communale relative à la subdivision des logements approuvée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18 décembre 2007 ;
4. Considérant que le maintien d'une maison unifamiliale permet de préserver l'accessibilité à un logement de plus de trois chambres, d'offrir des espaces intérieurs plus spacieux ainsi qu'un jardin extérieur, le tout contribuant au bon aménagement des lieux ; que, par conséquent, le présente demande modifiée ne peut être acceptée ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DES COTEAUX 79

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

Réf. / Ref.: 2025/62=058/079

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un logement dans le bâtiment avant et des locaux accessoires dans les deux bâtiments en intérieur d'îlot, régulariser la démolition du volume situé au centre de l'intérieur d'îlot et construire un nouveau volume sur un niveau relié au bâtiment en fond de parcelle à droite, construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée du bâtiment avant, prévoir des modifications structurelles et réaménager le logement du bâtiment avant, modifier l'aspect architectural de la façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

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 logement dans le bâtiment avant et des locaux accessoires dans les deux bâtiments en intérieur d'îlot :

13) régulariser la démolition du volume situé au centre de l'intérieur d'îlot et construire un nouveau volume sur un niveau relié au bâtiment en fond de parcelle à droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
14) construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée du bâtiment avant, en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairement naturel),
15) prévoir des modifications structurelles et réaménager le logement du bâtiment avant,
16) modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 3 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions et de leurs abords) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1954 visant à « construire des terrasses et WC aux 1er et 2ème étages » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 juin 1956 visant à « remplacer l'enduit de façade par un revêtement simili-plaquettes et enlever la dalle de balcon » ;
3. Vu le permis de bâtir du 11 octobre 1983 visant à « agrandir un arrière-bâtiment au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 mai 2014 suite à la demande visant à « sur une parcelle occupée par une maison unifamiliale et un atelier en intérieur d'îlot, démolir et reconstruire une partie du bâtiment arrière, construire une annexe dans la cour, fermer la cour couverte du rez-de-chaussée, construire une annexe au 2ème étage, aménager trois logements, deux dans le bâtiment avant et un situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant et dans le bâtiment arrière » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu les procès-verbaux des 24 août 2012, 3 mai 2016 et 9 avril 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

17) la modification de l'aspect architectural de la façade par le placement d'une grille devant la baie du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis de fenêtres en façade avant au 1er et au 2ème étage (PVC au lieu du bois, absence de cintrage), l'obturation partielle de la baie de cave et la mise en couleur du soubassement en pierre bleue et l'appui de fenêtre du rez-de-chaussée,

18) en façade arrière, la fermeture des balcons au niveau du 1er et 2ème étage par la pose de châssis en pvc blanc, créant un volume fermé supplémentaire à chaque étage d'une superficie de 1,5 m²,
19) la démolition de l'arrière-bâtiment de l'immeuble n° 79 d'une superficie d'environ 23 m² et la construction d'un nouvel arrière-bâtiment d'une superficie d'environ 34 m², sur un niveau,
20) l'aménagement d'une cuisine dans les bâtiments arrière, sans le respect de l'article 10 du titre II du RRU,
21) en façade arrière, la construction d'une nouvelle annexe, précaire, au niveau du rez-de-chaussée du côté du mitoyen droit, de +/- 2 m², composée d'une cloison et d'une toiture légère en tôle ondulée,
22) au niveau de la cour, la construction d'un auvent en tôle ondulé, sur la façade de l'arrière-bâtiment au-dessus de la baie de porte-fenêtre, de +/- 3,5 m² (auvent résiduel),
23) en façade arrière du bâtiment avant, l'installation d'un auvent au-dessus de la baie de porte-fenêtre,
24) l'établissement de trois évacuations de gaz brûlés (chaudières à condensation) non-conformes à l'art. 33 du RCU (à moins de 0,60 m d'une fenêtre),
25) la construction d'une couverture légère de +/- 12 m² par la pose d'une structure en bois et PVC,
26) la modification du nombre de logements autonomes :
27) quatre logements en lieu et place d'une maison unifamiliale en 2012,
28) cinq logements en lieu et place d'une maison unifamiliale en 2016,
29) quatre logements en lieu et place d'une maison unifamiliale en 2024,
30) le changement d'utilisation des arrière-bâtiments en pièces destinées à du logement en lieu et place de lieux d'entreposage accessoires au logement,
31) la modification de la destination des arrière-bâtiments en pièces destinées à du logement en lieu et place de lieux d'entreposage accessoires au logement, sur une superficie de +/- 61 m², cette infraction ayant généré le non-respect du RCU et du RRU (éclairement et distance entre deux bâtiments) ;

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 ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que, en situation de droit, la répartition est la suivante :

32) bâtiment avant (entièreté) :un logement,
33) bâtiments arrière (entièreté) : entreposage accessoire au logement du bâtiment avant ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que, en situation projetée, la répartition est la suivante :

34) bâtiment avant (entièreté) : un logement,
35) bâtiments arrière (entièreté) : locaux accessoires au logement du bâtiment avant ;

VOLUMES :

Immeuble avant :

1. Considérant qu'une annexe est autorisée, en situation de droit, en façade arrière du bâtiment avant à partir du 1er étage ;
2. Considérant que la demande porte sur un alignement de ces annexes au niveau du rez-de-chaussée, dans le respect des gabarits constructibles, et que cette extension améliore le confort du logement ;

Immeuble en intérieur d'îlot :

1. Considérant que la demande vise à régulariser le volume situé en intérieur d'îlot ; que le volume de 23 m² prévu initialement (de droit) a été démoli et qu'un autre volume de 35 m² a été construit à la place ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits et que ces dérogations sont importantes ;
2. Considérant que le projet entraîne une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ; que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que la demande ne va pas dans ce sens ;
3. Considérant par ailleurs que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 régional (PGE), il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible 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 ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne propose pas d'amélioration pour cet intérieur d'îlot ; que rien n'y justifie une telle construction et que, de surcroit, le refus de permis d'urbanisme susvisé du 12 mai 2014 portait déjà, entre autres, sur ce volume ; que, par conséquent, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

Isolation de la façade arrière :

1. Considérant qu'une isolation est apposée en façade arrière et que celle-ci respecte les gabarits autorisables par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et dans un quartier particulièrement exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Considérant qu'un jardin de 16,8 m² est créé entre la partie avant et arrière, ce qui est positif ;

4. Considérant que le nouveau volume en intérieur d'îlot dispose d'une toiture végétalisée extensive qui permet une absorption relative des eaux pluviales *in situ* ; que, cependant, cette solution ne se substitue pas à la pleine terre étant donné sa capacité d'absorption limitée ;
5. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau pluviale est présente en situation de droit, dans le sous-sol du bâtiment avant ;
6. Considérant que les eaux provenant des toitures sontrécupérées dans une nouvelle citerne de réutilisation de 5 m³, enfouie dans le jardin et connectée aux usages du bâtiment (robinet extérieur + lave-linge) ; qu'il y a néanmoins lieu, d'une part, de vérifier que le dimensionnement du dispositif est adéquat, par exemple en utilisant le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement et, d'autre part, de déplacer celui-ci en dehors des zones de pleine terre (sous terrasse ou en cave) ; qu'il serait également souhaitable d'envisager le connexion de cette citerne à au moins un WC ;

POMPE A CHALEUR (PAC) :

1. Considérant que le système de chauffage projeté n'est pas précisé dans la demande mais que, en séance, la demanderesse déclare que l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) est prévue dans la zone de cour et jardin ;
2. Considérant, pour information, que les volumes induits par les PAC et leurs éventuels dispositifs de lutte contre le bruit sont soumis à permis d'urbanisme ; que les PAC sont par ailleurs susceptibles d'être soumises à permis d'environnement ;

HABITABILITE :

1. Considérant que des modifications structurelles sont apportées à l'intérieur du bâtiment avant ; que celles-ci permettent d'apporter une amélioration à l'habitabilité de cette maison unifamiliale de trois chambres ;
2. Considérant que la superficie éclairante du séjour (5,95 m² au lieu de 6,74 m²) et de la chambre 2 (3,22 m² au lieu de 3,74m²) est inférieure aux normes prescrites ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant ; que les châssis en bois ont été remplacés par des modèles en PVC ;
2. Considérant que le cintrage des baies n'a pas été respecté et que l'ouverture du soupirail a été modifiée (briques de verre) ; que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine ;
3. Considérant qu'une grille en fer forgé est prévue devant le châssis du rez-de-chaussée ; que cela nuit à l'aspect esthétique de la façade ;
4. Considérant que le soubassement en pierre bleue a été peint, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu de de revenir au matériau initial naturel ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède et en particulier les dérogations trop importantes et non justifiées pour le volume projeté en intérieur d'îlot, que le projet tel que présenté ne relève pas du bon aménagement des lieux et qu'il ne peut dès lors pas être accordé.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE POTTER 45

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

Réf. / Ref.: 2024/431=067/045

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, annexer les combles au logement du deuxième étage, réaliser des modifications structurelles intérieures en plaçant un escalier reliant le salon au grenier dans les combles, isoler, réaliser et mettre en conformité des modifications structurelles sur la façade arrière, réaliser des modifications esthétiques en façade avant et imperméabiliser entièrement la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

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 trois logements :

36) annexer les combles au logement du deuxième étage,
37) réaliser des modifications structurelles intérieures en plaçant un escalier reliant le salon au grenier dans les combles,
38) isoler et réaliser des modifications structurelles sur la façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)pour l'isolation à l'article 10 titre II du RRU pour le manque d'éclairement des locaux habitables ;

39) réaliser des modifications esthétiques en façade avant, en dérogation aux articles 3 (entretien de la façade avant) et 7 (éléments patrimoniaux en façade avant) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
40) imperméabiliser entièrement la zone de cour et jardins, en dérogation aux articles 13 du titre I du RRU et 39 §2 du RCU ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'affectation urbanistique régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements dont la répartition est la suivante :

41) sous-sol : locaux accessoires aux logements,
42) rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage : un logement par étage,
43) combles : locaux accessoires aux logements ;

1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17 octobre 2025 sur la présente demande (réf. T.1980.5106/11) ;
2. 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. *heritage.monument.brussels*) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la demande vise à annexer les combles au logement du deuxième étage afin de réaliser un logement duplex 2 chambres ;
2. Considérant que l'unique salle de bain du logement ne se trouve pas à l'étage des chambres mais à celui du salon et de la cuisine ; que la salle de bain est accessible depuis la cuisine, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de lier la salle de bain aux chambres en l'aménageant au même niveau que ces dernières ;
4. Considérant que la baie de la chambre 2 de ce logement est partiellement murée ; que cela entraîne un manque d'éclairement naturel pour la chambre, en dérogation à l'article 10 titre II du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a donc lieu de maintenir la largeur existante de la baie ;
5. Considérant que la demande vise à placer un escalier fixe pour accéder au grenier depuis le salon de l'appartement duplex ;

ESTHETIQUE FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional ; qu'il fait partie d'un ensemble de style éclectique érigé entre 1899 et 1908, composé de cinq maisons bourgeoises de composition asymétrique vers la rue de Potter, ainsi que d'un vaste immeuble de rapport à rez-de-chaussée commercial vers la rue de Brabant ; que, pour le n° 45 spécifiquement, l'on relève : soubassement à bossages rustiques, fenêtres du troisième niveau sous arc en anse de panier à archivolte à volutes, travée principale marquée par une logette à pilastres sous terrasse et coiffée d'un pignon à rampants à redents et pilastre à 45 degrés, percé d'une fenêtre à imposants appui et clef et travée d'entrée comprise dans une arcade aux étages ;
2. Considérant que le revêtement de la façade avant est en mauvais état ; que la partie basse, jusqu'au deuxième étage, est noircie ; que cela nuit aux caractéristiques esthétiques du bien et ne relève pas du bon entretien du bâtiment, en dérogation à l'article 3 du titre I du RCU ;
3. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de nettoyer la façade et de réaliser les réparations nécessaires ;
4. Considérant que le soupirail donnant sur la cave est recouvert d'une porte pleine en bois de ton brun ; que cela dénature la façade et réduit l'utilisation de la cave, enlevant la possibilité d'un éclairement et d'une ventilation naturels ; qu'il y a lieu de remettre un soupirail vitré muni d'une grille en fer forgé ;
5. Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des châssis bois, dont certains ne s'intègrent pas dans l'esthétique de la façade d'origine ;
6. Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte au dessin contemporain qui ne s'intègre pas à l'esthétique de la façade ; que la demande vise à remplacer cette porte par une porte en bois à panneaux vitrée dans sa partie supérieure, ce qui s'accorde avec l'esprit esthétique de la façade ;
7. Considérant que le châssis du balcon du deuxième étage est de triple division mais que les deux divisions périphériques sont recouvertes de planchettes en bois ; que cela dénature l'esthétique de la façade et réduit l'éclairement naturel du studio en deçà des normes prescrites, en dérogation à l'article 10 titre II du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de replacer un ensemble de châssis vitrés à triple division ;
8. Considérant également que les deux châssis longitudinaux de la travée de droite ne sont pas d'origine et que leurs divisions ne sont pas identiques ;
9. Considérant encore que le châssis de la partie en pignon n'est pas dans la même teinte de lasure que le reste des menuiseries et qu'il n'est pas cintré par rapport à la baie en arc ; qu'il y a lieu de le remplacer par un châssis de même profilé et de même couleur que les autres châssis en forme d'arc ;
10. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de proposer un nouveau plan de façade avant rénovée avec des châssis en respectant la typologie et la mettant en valeur ;

ESTHETIQUE FACADE ARRIERE :

1. Considérant que, en façade arrière, les baies ont été modifiées afin d'intégrer les têtes de mur des salles de bain développées en partie arrière du bâtiment ;
2. Considérant toutefois que les photos annexées au dossier montrent que les travaux, en situation de fait, ne sont pas

réalisés dans les règles de l'art (cloison en OSB sur le châssis ou emmurage partiel du châssis très pauvrement réalisé) ;

3. Considérant qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que la demande vise également, toujours en façade arrière, à mettre en conformité des petits châssis carrés en PVC intégrés dans les parties emmurées des baies ; que ces aménagements n'ont pas été faits dans les règles de l'art et ne relèvent pas du bon aménagement des lieux ;
5. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de retravailler la proposition pour la façade arrière ;
6. Considérant que la demande vise par ailleurs à isoler cette façade arrière avec un isolant EPS d'une épaisseur de 16 cm ; que cette isolation s'effectue hors des gabarits autorisables, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que, toutefois, les dérogations sont minimes et visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que, en ce sens, elles peuvent être accordées ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant, au vu des photos annexées à la demande, que la zone de cour et jardin est imperméable, en dérogation aux articles 13 du titre I du RRU et 39 §2 du RCU ;
2. Considérant cependant qu'il ne peut être démontré que la situation de droit présente une superficie perméable au droit de la parcelle ; que la configuration de cette cour n'est pas propice à la création d'une zone de pleine terre qui soit qualitative ; que les dérogations peuvent dès lors être accordées ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•pour le logement duplex R+2/combles :

réaliser la salle de bain à l'étage des chambres et non à celui de la cuisine,

maintenir la largeur existante de la baie de la chambre 2 ;

•proposer un nouveau plan de façade avant rénovée avec des châssis en respectant la typologie et la mettant en valeur en :

nettoyant la façade avant et en réalisant les réparations nécessaires,

remettant un soupirail vitré muni d'une grille en fer forgé au demi-sous-sol,

remplaçant les châssis non-conformes en place par des nouvelles menuiseries en bois, de même mouluration et de même teinte.

RUE GÉNÉRAL EENENS 20

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

Réf. / Ref.: 2024/450=113/020

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein de l'immeuble (passer de trois à deux unités) ainsi que la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier interne) et effectuer des modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements) :
mettre en conformité :
la modification du nombre de logements au sein de l'immeuble (passer de trois à deux unités), en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre insuffisante), 8 du Titre II du RRU (WC) et 10 du Titre II du RRU et du RCU (superficie nette éclairante),
la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier interne),
effectuer des modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) ;
Historique :
Vu l'autorisation du 18 mai 1897 visant à construire une maison ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1927 visant à construire des annexes ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mars 1951 visant à construire un WC au 1er et au 2ème étage ;
Vu le permis de bâtir du 27 mars 1990 visant à modifier la vitrine et l'accès au commerce du rez-de-chaussée ;
Vu le permis d'urbanisme du 19 août 2014 visant à, dans un immeuble mixte (logement/commerce), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack ;
Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection du bien classé, à savoir l'Hôtel communal de Schaerbeek, sis

Place Colignon (classement comme Monument par Arrêté du 13 avril 1995) ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 octobre 2025 sur la présente demande (réf. T.2014.0541/6) ;
Considérant que le projet ne concerne que les 1er et 2ème étages de l'immeuble ;
Situation licite :
Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
rez-de-chaussée : un commerce,
1er étage : un logement 1 chambre,
2ème étage : un logement 1 chambre,
3ème étage et mansardes : un logement 2 chambres (duplex) ;
Situation projetée :
Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
rez-de-chaussée : un commerce (hors demande),
1er et 2ème étages : un logement 2 chambres (duplex),
3ème étage et mansardes : un logement 2 chambres (duplex – hors demande) ;
Logements:
Considérant que les deux logements des 1er et 2ème étages ont été rassemblés en un seul au moyen d'une trémie d'escalier ;
Considérant que l'espace séjour/cuisine/salle à manger situé au 1er étage présente un léger déficit en éclairement naturel (4 m² au lieu de 5,6 m² prescrits) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les châssis en façade avant ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;
Considérant que les deux chambres situées au 2ème étage présentent chacune un léger déficit en superficie (respectivement 13m² au lieu de 14 m² et 8,6 m² au lieu de 9 m²) ; que cela est regrettable mais que, dans la mesure où le projet améliore la situation en place, la dérogation, minime, peut être accordée ;
Façade avant :
Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et en zone de protection d'un monument classé (Hôtel Communal de Schaerbeek) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que les châssis projetés aux 1er et 2ème étages sont en PVC de ton gris anthracite ; qu'ils respectent les divisions d'origine ;
Considérant cependant que, afin de s'accorder aux châssis des étages supérieurs, il y a lieu de prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré bois, de teinte similaire, de division tripartite et avec double cadre, conformément à la situation d'origine ;
Considérant, pour information, que l'on constate sur les photographies fournies que des modifications ont été apportées à la façade avant (corniche, vitrine du commerce, revêtement de façade au rez-de-chaussée) sans autorisation préalable ; que ces modifications ne font pas partie de l'objet de la présente demande ; qu'il y a lieu de, soit revenir à la situation licite, soit introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;
Considérant qu'il en va de même pour l'enseigne du commerce au rez-de-chaussée, également exclue de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de, soit l'installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elle n'est pas conforme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré bois, de teinte similaire à celle des étages supérieur, de division tripartite et avec double cadre, conformément à la situation d'origine.

RUE GÉNÉRAL GRATRY 78

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

Réf. / Ref.: 2025/199=114/078

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée surélevé afin de l'étendre au demi-sous-sol côté gauche, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau des étages inférieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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 quatre logements :

revoir l’aménagement du logement du rez-de-chaussée surélevé afin de l’étendre vers le demi-sous-sol côté gauche, en dérogation à l’art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairement naturel),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité la modification de l’aspect architectural de la façade avant au niveau des étages inférieurs,
Historique :
Vu l’acte d’autorisation de bâtir du 6 juillet 1928 visant à « construire une maison » ;
Vu la confirmation du 12 mars 2025 attestant de l’existence de quatre logements au sein de l’immeuble, répartis comme suit :
demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
rez-de-chaussée surélevé : un logement,
étages 1 à 2 : un logement par étage,
étages 3 et 4 mansardé : un logement duplex,
combles : locaux accessoires au duplex ;
Vu la demande de permis d’urbanisme introduite le 22 septembre 2025, en cours d’instruction et visant à « dans un immeuble de quatre logements, étendre le logement duplex dans les combles (triplex) et réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur » ;
Vu l’avertissement du 6 juillet 2017 portant sur l’aménagement d’un logement supplémentaire au demi-sous-sol sans autorisation préalable ;
Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 octobre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0772/1) ;
Considérant que l’objet de la demande ne porte que sur les étages inférieurs du bâtiment (demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé) ;
Logement:
Considérant que la demande vise à étendre le logement situé au rez-de-chaussée surélevé vers le demi-sous-sol côté gauche ; que, pour ce faire, le projet prévoit une circulation interne sans pour autant modifier la cage d’escalier existante ;
Considérant que la distribution des pièces au rez-de-chaussée surélevé n’est pas modifiée mais que le logement est agrandi à ce niveau par la privatisation d’une partie du hall commun, permettant ainsi l’extension de la cuisine existante et l’aménagement d’une salle de douche et d’un hall d’entrée confortables ;
Considérant que l’extension du logement au demi-sous-sol permet l’adjonction de trois pièces, à savoir deux chambres et salle de bain additionnelles ;
Considérant que la chambre avant présente un déficit en éclairement naturel de 31 %, ce qui constitue une dérogation importante aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que la demande de dérogation ne se justifie pas ;
Considérant par ailleurs que la localisation de cette chambre, à front de rue, l’expose à des nuisances sonores et olfactives ainsi qu’à un manque d’intimité ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir une pièce non-habitable en lieu et place de cette chambre ;
Considérant que la chambre arrière présente également un déficit en éclairement naturel mais que celui-ci est moins conséquent (10 %) et est dès lors acceptable ;
Considérant que des cheminées sont supprimées afin d’agrandir les espaces au demi-sous-sol et créer un escalier intérieur ; que le reportage photographique intérieur fourni ne relève aucune particularité patrimoniale remarquable liée à ces cheminées ;
Considérant que la privatisation du demi-sous-sol côté gauche ne porte pas atteinte à la qualité des espaces communs puisque le demi-sous-sol côté droit accueille déjà un nombre suffisant d’espaces de rangement privatifs par rapport au nombre de logements présents au sein de l’immeuble ;
Façade :
Considérant que le bien est situé en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) et qu’il convient dès lors d’accorder une attention particulière au traitement de la façade ;
Considérant que la porte d’entrée a été modifiée par un modèle en PVC, ce qui nuit à l’esthétique du bâtiment ; que, cependant, celle-ci est exclue de la présente demande ; qu’il y aurait néanmoins lieu de la remplacer en s’inspirant des modèles en bois de l’époque encore largement présents dans le quartier ;
Considérant qu’il en va de même pour les châssis qui ne respectent ni la matérialité ni les divisions d’origine, à l’exception du châssis situé au-dessus de la porte d’entrée ; que cela crée une hétérogénéité en termes de matériaux et qu’il y a lieu d’y remédier ;
Considérant que les ferronneries ne respectent pas le dessin travaillé d’origine mais que, bien que simplifiées, elles s’accordent avec la façade ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
prévoir un local non-habitable en lieu et place de la chambre située au demi-sous-sol à l’avant ;
prévoir des châssis s’inspirant des caractéristiques d’origine.

AVENUE PRINCESSE ELISABETH 55

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

Réf. / Ref.: 2025/151=219/055

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant deux immeubles à front de rue à usage mixte (un commerce et six logements) ainsi qu'un bâtiment arrière accessoire au commerce (n° 55), supprimer le bâtiment arrière, supprimer les annexes WC, modifier le volume de toiture, réaliser une annexe au 3ème étage, placer un escalier extérieur au 1er étage gauche (n° 55) vers le jardin, isoler la façade arrière (16 cm), réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur et modifier la façade avant (châssis, finitions extérieures)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant deux immeubles à front de rue à usage mixte (un commerce et six logements) ainsi qu'un bâtiment arrière accessoire au commerce (n° 55) :
supprimer le bâtiment arrière,
supprimer les annexes WC,
modifier le volume de toiture,
réaliser une annexe au 3ème étage,
placer un escalier extérieur au 1er étage gauche (n° 55) vers le jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
isoler la façade arrière (16 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur,
modifier la façade avant (châssis, finitions extérieures), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation du 22 août 1901 visant à « construire deux maisons » (n° 55 et 57) ;
Vu l'autorisation de bâtir du 13 octobre 1916 visant à « construire un laboratoire de chimie » (n° 55) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 février 1923 visant à « [effectuer des] transformations à la façade » (n° 55) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1er octobre 1929 visant à « [construire] quatre annexes et transformer [les] façades » (n° 55 et 57) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 octobre 1930 visant à « transformer [la] façade » (n° 55 et 57) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1930 visant à « [construire des] annexes » (n° 55 et 57) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 avril 1933 visant à « bâtir [une] annexe » (n° 57) ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 mars 2018 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce et trois logements), mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en dvd-shop » (n° 55) ;
Vu la situation régulière du bien sis au n° 55, à savoir un bâtiment avant composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de trois logements situés respectivement aux 1er, 2ème et 3ème étages avec sous-sol accessoire aux affectations du bâtiment et combles accessoires aux logements et un bâtiment arrière accessoire au commerce du bâtiment avant ;
Vu la situation régulière du bien sis au n° 57, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et trois logements situés respectivement aux 1er, 2ème et 3ème étages avec sous-sol accessoire aux affectations du bâtiment et combles accessoires aux logements ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 28 octobre 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0734/1) ;
VOLUME :
Considérant que l'arrière-bâtiment, situé dans le prolongement du n° 55, est supprimé au profit de la zone de cour et jardin (perméable), ce qui améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et y favorise la création de surfaces de pleine terre ;
Considérant que l'annexe arrière du n° 57, réalisée sans autorisation préalable, est également supprimée ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet répond 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) ; que ceci est d'autant plus positif que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et dans une zone particulièrement exposée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
Considérant que, en matière de plantations, il est recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement (cf. info fiche 2017) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (dite « Ordonnance Nature ») ;
Considérant que les annexes « WC » situées en façade arrière aux 1er et 2ème étages des deux immeubles sont supprimées au profit des terrasses existantes ; que l'extension de ces terrasses améliore la qualité des logements y attenants ;

Considérant que les toitures à versants présentes sur ces deux immeubles semblables ne correspondent pas à celles représentées sur les plans d'archives ; que, l'espace situé sous ces toitures étant inexploitable, il est projeté de les supprimer et de les remplacer par des toitures avec deux versants de 10 % ; que, cette intervention n'étant pas visible depuis l'espace public et respectant la réglementation applicable en termes de gabarits, elle est donc autorisable ;
Considérant que le 3ème étage est agrandi puisque deux annexes de +/- 10 m² chacune sont réalisées entre les volumes annexes déjà existants et licites (ces volumes licites sont plus profonds que dans les plans d'archives de 1930 mais correspondent bien aux volumes repris sur le plan du parcellaire des volumes construits avec autorisation sur la commune de Schaerbeek) ;
Considérant que ces annexes sont réalisées conformément à la réglementation en vigueur en termes de gabarits (elles ne dépassent pas le voisin le plus haut et le plus profond [n° 59] et ne dépassent pas de plus de 3 m le gabarit du voisin le moins profond [n° 53]) ;
Considérant, en outre, que ces deux volumes supplémentaires permettent d'améliorer l'habitabilité des deux logements existants au 3ème étage ;
Considérant qu'un escalier hélicoïdal est réalisé depuis le 1er étage du bâtiment de gauche (n° 55) jusqu'au jardin ; que celui-ci est compris en dehors des volumes admissibles puisqu'il va bien au-delà de la profondeur de l'immeuble voisin de droite (n° 59 - le plus profond) ; qu'il est également situé à 3,20 m au-delà de la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (n° 53 - le moins profond), et ce sur une hauteur de 7 m ;
Considérant toutefois que ce volume ne porte pas préjudice aux constructions voisines et que la distance réglementaire avec le voisin de gauche est assurée (1,90 m) afin de respecter le Code civil en termes de vues droites sur les parcelles voisines ; que cet escalier, qui améliore l'habitabilité du logement du 1er étage en lui donnant accès au jardin, peut donc être autorisé ;
Considérant que la façade arrière est entièrement isolée et enduite (épaisseur de 16 cm) ; que cette surépaisseur entraine une dérogation à la réglementation régionale puisque celle-ci engendre un dépassement en profondeur et en hauteur des gabarits admissibles ; que les dérogations sont néanmoins minimes et permettent d'améliorer le confort thermique des logements ; qu'elles peuvent donc être accordées ;
LOGEMENTS, TRAVAUX STRUCTURELS & REAMENAGEMENT :
Considérant que trois logements sont maintenus dans chacun des immeubles (six unités au total) aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
Considérant que les interventions décrites plus haut (agrandissement des balcons des 1er et 2ème étages, accès au jardin pour le logement du 1er étage au n° 55 et agrandissement des logements situés au 3ème étage par l'ajout d'un volume annexe) améliorent l'habitabilité des logements existants ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ;
Considérant que les fenêtres de la façade arrière des 1er et 2ème étages sont élargies afin d'améliorer, d'une part, l'accès vers les terrasses agrandies et, d'autre part, l'apport en lumière naturelle dans les séjours placés en pièces arrière et centrale ;
Considérant que les logements situés aux 1er et 2ème étages des deux immeubles (quatre unités au total) ont été réaménagés de la même façon ; que les séjours agrandis possèdent une superficie de 36 m² et bénéficient d'une superficie éclairante suffisante ;
Considérant que la chambre est maintenue en pièce avant mais que la pièce d'origine (+/- 22 m²) est cloisonnée afin d'y intégrer un sas d'entrée (tampon entre la chambre et le séjour) ainsi que des sanitaires ; que cette transformation améliore l'habitabilité des logements existants qui ne bénéficiaient pas de salle de bain ;
Considérant que ces logements, ainsi que ceux réaménagés au 3ème étage, sont qualitatifs et conformes aux normes d'habitabilité en vigueur ;
Considérant que, au sous-sol, des caves sont aménagées en suffisance pour chaque logement et que chacun des immeubles bénéficie d'un espace destiné au parcage des vélos, d'un local poubelles et d'un local compteurs accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
COMMERCE(S) :
Considérant que le commerce actuellement étendu sur les rez-de-chaussée des deux immeubles n'est pas concerné par la présente demande ; qu'une entrée distincte est cependant prévue pour ce(s) commerce(s) et l'accès aux logements ;
FACADE :
Considérant que des boiseries de ton noir sont prévues en finition de la façade du rez-de-chaussée ; que les vitrines commerciales sont toutefois exclues de la présente demande et feront l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
Considérant que les divisions des châssis au niveau des oriels sont modifiées ; que les châssis à guillotine avec impostes à petits-bois sont simplifiés et remplacés par des châssis à simple ou double ouvrant avec imposte sans petit-bois ; que la proposition simplifie de manière excessive le dessin d'origine et qu'il convient donc de proposer des divisions se rapprochant davantage de celles de la situation de droit (petits-bois, proportions…) ;
Considérant en outre que l'ensemble des châssis des étages supérieurs est projeté en PVC structuré imitation bois de ton anthracite ; que, l'ensemble étant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), il convient de proposer des châssis en bois mouluré tels qu'à l'origine ;
Considérant que les caissons à volet en bois, qui n'apparaissent pas dans les plans d'archives mais sont actuellement présents au 1er étage, sont supprimés ;
Considérant, enfin, que le cimentage est repeint dans une teinte gris clair ; qu'il convient plutôt de proposer un enduit de ton clair (pierre de France, blanc cassé…) avec faux calepinage, tel que dans les plans d'origine aux étages supérieurs ;
ENSEIGNES :
Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur (permis à durée limitée) ;

CHANTIER :
Considérant que les bâtiments ici visés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leur transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
prévoir des nouveaux châssis en bois mouluré dont les divisions se rapprochent davantage de celles de la situation de droit (petits-bois, proportions…) ;
appliquer un enduit de ton clair (pierre de France, blanc cassé…) avec faux calepinage tel que dans les plans d'origine.

RUE DES PALAIS 32

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

Réf. / Ref.: 2025/366=204/032-034

Objet / Betreft: Transformer deux immeubles mitoyens affectés à un équipement d'intérêt collectif avec changement d'utilisation (création d'un centre de jour et d'une maison d'accueil pour femmes)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans deux immeubles mitoyens affectés en équipement d'intérêt collectif à vocation sociale (Centre Familial de Bruxelles A.S.B.L.) :
construire une annexe au rez-de-chaussée du n° 32 (côté droit), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
fermer le passage cocher du n° 34,
réaliser une annexe aux 2ème et 3ème étages du n° 34 (côté gauche),
créer deux lucarnes sur les versants arrière des toitures (l'une au n° 32 et l'autre au n° 34), en dérogation à l'art. 8 du Titre I du RRU (hauteur – lucarne),
placer deux escaliers de secours en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
aménager des terrasses sur les toitures plates des 1er et 3ème étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (pour la terrasse du 1er étage du n° 34),
isoler l'ensemble des façades arrière et certaines toitures plates, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
rehausser le mur mitoyen de droite (n° 36), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur afin d'aménager un nouvel équipement à vocation sociale (centre de jour et maison d'accueil pour femmes), en dérogation aux art. 10, 11 et 13 du Titre IV du RRU (portes intérieures, ascenseurs et WC) ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation de bâtisse du 14 août 1908 visant à « construire une maison » (aux n° 32 à 38) ;
Vu l'autorisation de bâtisse du 22 septembre 1908 visant à « construire une écurie, remise et sellerie (dans la maison en construction) » (au n° 34) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 avril 1925 visant à « construire des annexes » (au n° 34) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1929 visant à « [effectuer des] transformations intérieures » (au n° 34) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 décembre 1947 visant à « exhausser d'un étage la façade postérieure du bâtiment principal et les annexes » (au n° 32) ;
Vu le permis d'urbanisme du 16 décembre 1997 visant à « n° 32 : Installer un équipement d'intérêt collectif ou de service public de 546 m² et un logement de 143 m² (ex-logement de 533 m² et ex-bureau de 156 m²) ; n° 34 : Installer un équipement d'intérêt collectif ou de service public de 695 m² (ex-logement de 500 m² et ex-bureau de 195 m²) avec

maintien du dépôt de 60 m² et maintien du parking de 6 emplacements » (aux n° 32 et 34) ;
Vu la déclaration environnementale délivrée en date du 20 avril 2016, autorisant l'exploitation d'une chaudière au gaz de plus de 100kW (au n°32) ;
Vu la déclaration environnementale délivrée en date du 20 avril 2016, autorisant l'exploitation d'une chaudière au gaz de plus de 100kW (au n°34) ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 octobre 2025 sur la présente demande (réf. CP.1997.1317/6) ;
Vu l'avis de non-conformité aux exigences du RRU du conseiller en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, AccessAndGo, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 25 octobre 2025 ;
Vu que les deux biens visés sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensemble du 19 août 2024 – *cf. heritage.monument.brussels*) ;
VOLUME :
Considérant que l'annexe réalisée au rez-de-chaussée arrière droit du n° 32 déroge à la réglementation en vigueur puisque le volume dépasse en profondeur et en hauteur la construction mitoyenne la plus profonde (à droite – n° 36) et se situe à plus de 3 m de la construction la moins profonde (à gauche – n° 30) ; que cela ne porte néanmoins pas préjudice à ces derniers puisque ce volume s'insère entre deux volumes existants, eux-mêmes déjà plus profonds ; que, en outre, la zone nouvellement construite est déjà imperméable et que cette extension permet l'aménagement d'un dressing et d'une buanderie ;
Considérant que le passage cocher du n° 34 est fermé afin d'intégrer sa superficie au sein de l'espace « chauffé » du bâtiment ; qu'il est transformé en zone de parking pour les vélos et les poussettes et qu'il distribue les accès à différentes zones du centre (jardin, accueil enfant, hall d'accès vers les étages) ;
Considérant qu'une annexe est réalisée aux 2ème et 3ème étages du n° 34 ; qu'elle vient « combler » une dent creuse entre le n° 34 et le n° 32 dans les gabarits admissibles ; que la nouvelle circulation verticale entre le 3ème et le 4ème étage y prend place ;
Considérant que deux lucarnes sont implantées côté arrière (l'une au n° 32 et l'autre au n° 34) ; que celles-ci sont non-conformes puisque leur hauteur dépasse les 2 m par rapport aux versants de toiture dans lesquelles elles s'implantent (2,10 m et 2,30 m) ;
Considérant cependant que la dérogation est minime ; que ces lucarnes sont situées en façade arrière et qu'elles permettent l'agencement de deux zones d'accueil sous toiture, d'une hauteur sous plafond suffisante (2,30 m) ; que la dérogation peut donc être accordée ;
Considérant que deux escaliers de secours sont placés en façade arrière, l'un permettant l'évacuation du centre de jour et s'érigeant donc sur deux niveaux, uniquement du côté du n° 32, et l'autre, du côté du n° 34, permettant l'évacuation du centre d'accueil pour femmes et enfants et s'érigeant sur trois niveaux ;
Considérant que ces volumes sont situés en dehors des gabarits admissibles ; que, cependant, ils sont réalisés en structures légères (réversibles) et qu'ils n'induisent aucune imperméabilisation supplémentaire du sol ; que leur implantation n'engendre pas d'impact négatif sur les parcelles voisines puisque respectivement à 7,45 et 3,80 m des limites mitoyennes ; que, en outre, le Code civil est respecté ;
Considérant que des terrasses sont aménagées aux 1er et 3ème étages sur les toitures plates ; que le gabarit engendré par celles-ci déroge à la réglementation applicable puisqu'elles sont situées au-delà de la profondeur des n° 36 et n° 30 ; que ces terrasses pourraient être autorisées si elles ne nécessitaient pas de rehausse mitoyenne et respectaient le Code civil ;
Considérant en effet que, selon les plans de la situation projetée, une rehausse du mur mitoyen avec le n° 36 est prévue au 1er étage (H = 1,21 m x L = 3,60 m) ; qu'elle est réalisée en dehors des gabarits admissibles et ne permet pas de se conformer au Code civil en termes de vue sur la parcelle voisine (hauteur totale du mur depuis la terrasse de 1,60 m au lieu de 1,90 m) ; qu'elle ne peut donc être autorisée ;
Considérant que, au 3ème étage, l'emprise de la terrasse est telle que le Code civil, en termes de vues sur la parcelle voisine, est respecté (distance de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen) ; que la dérogation volumétrique peut donc être accordée ;
Considérant que l'ensemble des façades arrière ainsi que certaines toitures plates sont isolées ; que ces épaisseurs supplémentaires sont en dérogation en termes de gabarits ; qu'il s'agit cependant d'épaisseurs minimes (+/- 15 cm) n'ayant aucun impact sur les constructions voisines et permettant d'améliorer grandement le confort thermique du bâtiment ; que les dérogations sont donc admissibles ;
TRAVAUX STRUCTURELS ET AFFECTATION :
Considérant que l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif est inchangée puisqu'il s'agit d'implanter un équipement à vocation sociale (centre de jour et centre d'accueil pour femmes pour l'A.S.B.L L'ILÔT) à la place d'un autre équipement à vocation sociale (Centre Familial de Bruxelles A.S.B.L) ; que cela ne nécessite donc pas l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'une série de travaux structurels et de réaménagement sont toutefois réalisés afin de répondre aux exigences de la nouvelle fonction ;
Considérant que le projet comprend deux unités distinctes, à savoir :
un centre de jour (pour femmes) situé au n° 32, aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages,
un centre d'accueil (pour femmes et enfants) situé au n° 34 et aux 3ème et 4ème étage du n° 32 ;
Considérant que chaque unité bénéficie d'une entrée distincte ; que les publics ne sont pas destinés à se croiser ; que chaque unité bénéficie d'une circulation qui lui est propre ;
Considérant que les 3ème et 4ème étage du n° 32 sont accessibles via les circulations verticales créées au sein du bâtiment n° 34 puisque le mitoyen a été percé à certains points afin de connecter les plateaux des n° 32 et 34 aux deux derniers niveaux pour l'extension du centre d'accueil ;

Considérant que la répartition des espaces se fait comme suit :
Centre de jour (n° 32 rdc, 1er et 2ème étages) :
rez-de-chaussée : accueil, consignes, sanitaires, buanderie, cuisine et salle commune et bureau social,
1er étage : salons, bureau social, salle polyvalente et infirmerie,
2ème étage : dortoir, bureau social et local du personnel ;
Centre d'accueil femmes/enfants (n° 34 et n° 32, 3ème et 4ème étages) :
rez-de-chaussée : deux bureaux sociaux, un dortoir, des sanitaires, une zone de change, une zone d'accueil pour les enfants, une kitchenette, et un espace de parking pour les vélos (8) et poussettes ;
1er étage : un bureau social et des espaces de séjours communs (salon, cuisine et salle à manger) ainsi qu'un espace réservé au personnel,
2ème étage : six unités (comprenant chacune un espace de couchage avec sanitaires privatifs) et un espace commun,
3ème étage : quatre zones d'accueil (logements autonomes d'une superficie variant de 35 à 65m² et comprenant une ou deux chambres, un séjour et des sanitaires) ;
4ème étage : deux zones d'accueil dont la zone 6 ne comprend aucun espace de couchage mais qui pourrait être complétée par une ou deux chambres (unité 7 et 8) ;
Considérant que les deux unités bénéficient d'un espace extérieur qualitatif au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'affectation n'est pas soumise au respect du Titre II du RRU en matière d'habitabilité ; qu'il convient cependant, au vu du projet qui permet le séjour (prolongé) de personnes, de tendre au respect de ce dernier, principalement pour les « zones d'accueil » et les « unités » ;
Considérant que, en ce sens, il est regrettable que la zone dortoir du rez-de-chaussée, située en pièce centrale, ne dispose pas d'un éclairement et/ou d'une ventilation naturel(le/s) (elle dispose cependant d'une extraction réglable) ; que les cloisons peuvent cependant s'ouvrir totalement sur la « zone change et accueil » des enfants mais que l'espace reste situé à presque 10 m des ouvertures en façade arrière ;
Considérant que chaque unité (chambre + sanitaire) occupe une superficie dédiée à la chambre (hors sanitaires) de 11 à 16 m², ce qui est qualitatif ; que chacune de ces chambres est éclairée et ventilée naturellement ;
Considérant que les « zones d'accueil » sont également dotées de chambres de superficie variant entre 8,5 (pour la plus petite) et 14 m² et d'espaces de « séjour », cuisine incluse, de 20 (pour le plus petit) à 35m² ; que ces dimensions sont donc tout à fait acceptables ; que ces espaces sont tous dotés d'une fenêtre donnant directement vers l'extérieur, assurant ainsi un éclairage et une ventilation naturelle ;
Considérant que la note explicative évoque l'utilisation du bâtiment arrière du n° 36 comme « atelier » accessible depuis le jardin du n° 34 ; qu'il ressort cependant de l'analyse du dossier que cet espace est actuellement affecté à du logement (locaux accessoires au logement du n° 36) ; que le demandeur déclare en séance que cette affectation ne sera pas modifiée et, partant, que l'ouverture dans le mur n'a pas lieu d'être ; que les plans nécessitent d'être adaptés en conséquence ;
ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :
Considérant que le Titre IV du RRU, qui concerne l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite (PMR), doit être respecté puisque le bâtiment subit des modifications « majeures », touchant aussi bien à l'organisation et à la répartition des pièces qu'à la structure et à la construction d'extensions ;
Centre de jour (n° 32 rdc, 1er et 2ème étages) :
Considérant que seul le rez-de-chaussée est accessible aux PMR puisque cette partie de l'équipement n'est pas dotée d'un ascenseur ;
Considérant que le « WC PMR » n'est pas conforme à l'art. 13 du Titre IV du RRU ; que la porte devrait en effet s'ouvrir vers l'extérieur et que l'espace libre à côté de la cuvette doit se trouver dans l'axe de la porte ; qu'il convient donc d'y remédier ;
Considérant que les documents de la présente demande ne permettent pas de savoir si le desk d'accueil est adapté aux PMR (hauteur et espace libre prévu sous la tablette) et qu'il convient de s'assurer du fait qu'une partie de ce desk le soit effectivement ;
Considérant enfin que, puisque les 1er et 2ème étages ne sont pas desservis par un ascenseur, les fonctions salon, salle polyvalente, infirmerie et dortoir ne sont pas accessibles à aux PMR ; que cela est regrettable mais que, s'agissant d'un bâtiment existant déjà destiné à un équipement d'intérêt collectif à vocation sociale, les améliorations apportées doivent rester raisonnables en termes de coût ; qu'il convient donc de souligner qu'un bon nombre d'améliorations est réalisé pour faciliter l'accès aux PMR au sein des deux bâtiments ;
Centre d'accueil femmes/enfants (n° 34 et n° 32, 3ème et 4ème étages) :
Considérant que le bâtiment n° 34 et ses étages sont accessibles aux PMR grâce à l'adaptation de l'ascenseur existant en vue de répondre aux normes d'accessibilité (dimensions conformes) ;
Considérant cependant qu'aucun WC répondant aux normes PMR n'est prévu au sein du centre ni aucune 'unité' ou 'zone d'accueil' adaptée ; que, en outre, la plupart des portes intérieures ne bénéficient pas d'un passage libre de 85 cm, limitant ainsi de nombreux accès aux bureaux et salles communes ; qu'il y a lieu de remédier à cela en proposant *a minima* un WC, une 'unité' et une 'zone d'accueil' pouvant accueillir des PMR ; qu'il en va de même pour les salles de consultation et les espaces communs ;
ESPACES EXTERIEURS / ENVIRONNEMENT :
Considérant que la zone de cour et jardin est nettement améliorée en termes de qualités paysagères et de perméabilisation du sol puisqu'il ressort du permis de 1997 que la zone était largement dallée et que la parcelle n° 34 était dotée d'emplacements de parking extérieurs ;
Considérant en ce sens que les emplacements de parking sont supprimés ; que les aménagements extérieurs intègrent des

revêtements perméables (gazon, potager) et sont réalisés de manière à créer des espaces différents pour le centre de jour, la maison d'accueil et la zone pour enfants ;
Considérant que les parcelles ne sont pas reprises à l'inventaire de l'état du sol ; que ces modifications sont envisageables et améliorent la situation actuelle ;
Considérant que, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur les parcelles, le projet prévoit de la remise en pleine terre, le placement d'une nouvelle citerne de récupération d'eau de pluie de 5 m³ et la végétalisation des toitures non-utilisées :
Considérant toutefois que les informations sur ces dispositifs de gestion sont lacunaires ; qu'il convient donc de préciser les types de toiture végétalisée prévus (épaisseurs de substrat et types de végétation) et de préciser les superficies remise en pleine-terre ainsi que les caractéristiques de la citerne de récupération (surfaces de collecte des eaux, utilisation prévue des eaux collectées et lieu d'évacuation du trop-plein) ;
Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ces types d'ouvrage suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;
Considérant qu'il serait préférable de connecter le trop-plein de la citerne de réutilisation des eaux pluviales à des dispositifs d'infiltration plutôt qu'aux égouts ;
Considérant que les arbres, situés en fond de parcelle, sont maintenus ;
FACADES AVANT :
Vu que, pour rappel, ces deux immeubles, au même titre que l'ensemble de quatre hôtels particuliers de style Beaux-Arts, conçu en 1908 par l'architecte Fernand De Pauw et dont ils font partie, sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
Considérant que les façades avant sont largement maintenues dans leur aspect d'origine ; que l'on remarque cependant une différence au niveau de 2ème étage du n° 32 (travée de droite) entre les plans d'archives et la façade en place ; que ces différences datent néanmoins de la construction-même du bâtiment et qu'il convient donc de maintenir la façade dans son état actuel ;
Considérant que, au n° 34, les châssis de l'oriel du 1er étage ont été modifiés sans respecter le cintrage des baies et que le châssis central présente une division qui ne correspond pas à celle de la situation d'origine ; qu'il convient donc de les remplacer par des châssis conformes aux divisions d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•VOLUME :

- ne pas rehausser le mur mitoyen avec le n° 36 et respecter le Code civil en termes de vues droites pour l'aménagement des terrasses des 1er et 3ème étages ;

•TRAVAUX STRUCTURELS ET AFFECTATION :

- ne pas changer l'affectation du bâtiment situé en fond de parcelle du n° 36 accessible depuis le jardin du n° 34 et supprimer l'accès ;

•ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

- au rez-de-chaussée du n° 32, se conformer au Titre IV du RRU afin d'assurer un accès à l'entièreté des PMR à ce niveau, en ce compris les WC PMR devant respecter l'art. 13 (sens d'ouverture de la porte et agencement),
- au n° 34 (centre d'acceuil femmes et enfants), proposer a minima un WC, une 'unité' et une 'zone d'accueil' pouvant accueillir des PMR et rendre accessibles à ce même public les salles de consultation et les espaces communs ;

•ESPACES EXTERIEURS/ENVIRONNEMENT :

- pour chaque toiture végétalisée, préciser le type de toiture (extensif, semi-intensif, intensif) et l'épaisseur de substrat envisagé dans les coupes,
- préciser les superficies remises en pleine-terre,
- préciser les caractéristiques de la citerne de récupération d'eau de pluie (surfaces de collecte des eaux, utilisation prévue des eaux collectées et lieu d'évacuation du trop-plein) ;

•FACADES AVANT :

- remplacer les châssis de l'oriel du n° 34 par des châssis conformes aux plans d'origine (hauteur de la division du châssis central et cintrage).

AVENUE DAILLY 253

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

Réf. / Ref.: 2024/323=061/253

Objet / Betreft: dans 1 immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, modifier l'affectation

du rez-de-chaussée en logement et aménager une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe sur 2 niveaux à l'arrière, construire un auvent à droite en façade arrière, placer une pompe à chaleur sur la toiture plate de l'annexe à l'arrière, modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Gelet op de oorspronkelijke vergunningsaanvraag van 18 juli 2024 om "op een gebouw met een handelszaak en een woning, de bestemming van het gelijkvloers te wijzigen naar huisvesting en één woning in het gebouw in te richten, een bijgebouw op twee niveaus aan de achtergevel af te breken en opnieuw te bouwen, een luifel aan de rechterkant van de achtergevel te bouwen, een warmtepomp te plaatsen op het platte dak van het bijgebouw aan de achtergevel en de gevels te wijzigen ";
2. Gelet op de gunstige adviezen van de Overlegcommissie van 10 april 2025 en het College van Burgemeester en Schepenen van 22 april 2025, onder de volgende voorwaarden:

44) verduidelijken, op plan en aan de hand van een dwarsdoorsnede, van de overgang van de luifel met de gemene rechtermuur en van de eventuele verhogingen van deze gemene muur;
45) voldoen aan artikel 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) met betrekking tot de natuurlijke verlichting voor de slaapkamers 1 en 2;
46) voorstellen van een andere plaats voor de warmtepomp met naleving van de geldende geluidsnormen en als zij niet binnen wordt geplaatst, bezorgen van een akoestische studie die de naleving van de geluidsnormen voor de nieuwe locatie bevestigt;
47) voorzien van een semi-intensief groendak;
48) voor de voorgevel:
49) plaatsen van een siertraliewerk in smeedijzer voor het kelderraam,
50) voorzien van een regenwaterafvoerbuis met een minimale hoogte van de uitloopbuis van 1m;

1. Overwegende dat de aanvrager op 2 juli 2025 gewijzigde plannen heeft ingediend;
2. Overwegende dat het gewijzigde project tot doel heeft de verbinding tussen de geplande luifel aan de achtergevel en de rechter gemene muur met het gebouw op nr. 251 te verduidelijken, alsook de hoogte van de verhoging van de gemene muur weer te geven;
3. Overwegende dat de gemene muur tot op een hoogte van meer dan 3m hoogte (4,4m) wordt gebracht en dat deze verhoging niet over de ganse diepte van de luifel wordt uitgevoerd; dat zij afwijkt van de huidige stedenbouwkundige reglementering op het vlak van bouwvolume, maar dat zij evenwel geen nadelige impact heeft op het aangrenzende perceel, waardoor dus de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
4. Overwegende dat een van de voorwaarden vereiste dat de warmtepomp in het gebouw werd geplaatst; dat deze voorwaarde niet werd nageleefd; dat de warmtepomp op het platte dak van het geplande bijgebouw links achteraan het gebouw wordt geplaatst; dat zij afwijkt van de huidige stedenbouwkundige reglementering op het vlak van bouwvolume;
5. Overwegende dat de verklarende nota de niet-naleving van deze voorwaarde motiveert op basis van de noodzakelijkheid om over een gemakkelijke luchttoevoer via de buitenlucht te kunnen beschikken en dat de integratie van deze installatie binnen in het gebouw complexe aanpassingen zou vereisen;
6. Overwegende bovendien dat een akoestische studie werd aangeleverd die bevestigt dat de geplande warmtepomp voldoet aan de geldende geluidsnormen;
7. Overwegende dat, gelet op het voorgaande, de afwijking aanvaardbaar is;
8. Overwegende dat alle andere voorwaarden worden nageleefd;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE CLAYS 92

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

Réf. / Ref.: 2023/365=049/092

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et six logements), au rez-de-chaussée, régulariser la modification esthétique des façades à rue, le placement d'un moteur extracteur de pompe à chaleur (PAC), au 1er étage gauche, côté Av. Clays et mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 26 septembre 2023 visant à « dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et six logements), régulariser la modification esthétique des façades à rue et le placement d'un moteur extracteur en zone de recul, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant » ;
2. Vu les avis favorables de la Commission de concertation du 11 juillet 2024 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 23 juillet 2024, aux conditions suivantes :

51) ne pas placer de moteur d'extraction pour la pompe à chaleur sur la zone de recul,
52) supprimer la tente solaire en façade avant du côté de l'av. Clays,
53) végétaliser la partie de la zone de recul qui n'est pas au droit des caves ;

1. Vu la demande de plans modifiés du 24 juillet 2024, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que les plans modificatifs du 23 janvier 2025 visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Échevins ; que les trois conditions sont respectées ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et six logements), au rez-de-chaussée,

54) régulariser :
55) la modification esthétique des façades à rue (divisions porte et châssis, buses),
56) le placement d'un moteur extracteur de pompe à chaleur (PAC), recouvert d'un habillage bois, au 1er étage gauche, côté Av. Clays,
57) mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (boîte aux lettres, grilles de ventilation) ;

1. Considérant que seul le rez-de-chaussée est concerné par la présente demande et que les modifications qui seraient apportées aux étages devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
2. Considérant que la tente solaire en façade avant de l'av. Clays est supprimée ;
3. Considérant que la partie de la zone de recul sur le coin gauche de l'av. Clays et qui n'est pas au droit des caves est végétalisée ;
4. Considérant que le moteur de la PAC est déplacé sur la toiture plate du bâtiment sis Avenue Clays et est recouvert d'un habillage bois ; que celui-ci constitue un volume se situant en intérieur d'îlot et est visible depuis l'espace public ;
5. Considérant que ce moteur est essentiel pour le bon fonctionnement du commerce au rez-de-chaussée ; Considérant que l'étude acoustique versée au dossier indique que la pompe à chaleur située à plus de 6m de la parcelle voisine respectera les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation durant les périodes A (du lundi au vendredi de 07h à 19h) et B (du lundi au vendredi de 19h à 22h et le samedi en journée) ; que cela correspond aux horaires de fonctionnement de la pompe à chaleur qui alimente des bureaux ;
6. Considérant que de plus, ce moteur est adossé à un mur le surplombant en partie arrière et qu'en partie avant, le mur acrotère le masque sur sa moitié, ce qui limite l'impact visuel depuis la rue ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE ROGIER 215

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

Réf. / Ref.: 2024/286=234/215

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et six logements) et un bâtiment arrière (activité productive et un logement attenant), mettre en conformité la transformation de l'entièreté du bâtiment arrière en un seul logement et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 2 juillet 2024 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et six logements) et un bâtiment arrière (activité productive et un logement attenant), mettre en conformité la

transformation de l'entièreté du bâtiment arrière en un seul logement » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 15 mai 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le logement est mono-orienté ; que le rez-de-chaussée arrière présente un déficit en éclairage naturel, qu'aucun écran ou dispositif visuel n'est installé entre le bâtiment avant et arrière, que le WC situé au rez-de-chaussée avant ne dispose pas d'un double sas et donne dans le séjour, qu'aucun local vélos n'est prévu ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 août 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et six logements) et un bâtiment arrière (activité productive et un logement attenant) :

58) mettre en conformité la transformation de l'entièreté du bâtiment arrière en un seul logement,
59) réaliser des travaux structurels intérieurs (dalle de verre) ;

1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux remarques évoquées lors de la Commission de concertation ;
2. Considérant qu'un espace vélos est aménagé dans le hall commun au niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci est facilement accessible ;
3. Considérant qu'une bande de haie vive est prévue entre le bâtiment avant et arrière pour limiter les vues ;
4. Considérant que le WC situé au rez-de-chaussée avant dispose désormais d'un double sas conforme aux prescriptions en vigueur ;
5. Considérant qu'il est prévu d'installer un puits de lumière supplémentaire en toiture ; et qu'au travers d'une dalle de verre installée sur le palier du 1er étage, celui-ci permet d'apporter un complément en éclairage naturel au rez-de-chaussée arrière ;
6. Considérant que la toiture plate au 1er étage est végétalisée par le biais d'un substrat de 10cm, ce qui améliore grandement les qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de s'assurer que les éventuels renforts structurels nécessaires pour y parvenir soient effectivement prévus ;
7. Considérant au vu de ces améliorations, que la demande visant à transformer l'arrière-bâtiment en une unité d'habitation ne soulève plus d'objections et peut-être accordé ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE DE LA PATRIE 10

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

Réf. / Ref.: 2023/371=206/010

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (1 équipement médical et 3 logements), mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 équipement médical et 3 logements), mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis et portes sans le respect du matériau d'origine : bois), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 décembre 1926 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 17 décembre 1996 en vue d'installer un cabinet dentaire de +/- 59 m² au rez-de-chaussée (ex commerce) ;
3. Vu la confirmation du 22 mai 2015 attestant de l'existence d'un équipement d'intérêt collectif (équipement de santé) et de trois logements ;
4. Vu l'avertissement du 22 septembre 2022 portant sur la construction d'une annexe de ± 5m² au niveau de l'entresol arrière entre le 2e étage et la mansarde, la modification de l'aspect architectural de la façade avant et la pose d'une porte d'entrée sans le respect du modèle d'origine ;
5. Considérant que la présente demande ne porte que sur la façade avant de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade à rue a subi divers remplacements de ses menuiseries au cours du temps ; que ces

remplacements n'ont pas toujours respecté toutes les caractéristiques d'origine ;
2. Considérant que seul le 2ème étage propose des châssis respectant les divisions et le matériau initial (bois) ;
3. Considérant qu'au 1er étage, les divisions sont respectées mais les châssis sont en PVC au lieu d'être en bois ; que néanmoins, ceux-ci sont texturés et moulurés ; que la différence avec le bois n'est pas perceptible et que ceux-ci sont acceptables ;
4. Considérant qu'au niveau de la mansarde de toit, les châssis sont en bois mais il manque les petites traverses horizontales ; que l'absence de ces lattes n'est que faiblement perceptible depuis l'espace public et ne porte pas préjudice au style de la bâtisse ;
5. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la vitrine et les portes ne respectent ni le matériau ni les divisions d'origine ;
6. Considérant que la vitrine d'origine comportait un sous-bassement en panneaux de bois mouluré ; que celui-ci a été remplacé par de la pierre bleue ; que cela est acceptable ; que la vitrine est en PVC et n'a plus les traverses horizontales ni les petits bois intermédiaires doubles ; que la suppression de ceux-ci permet d'avoir une vitrine pleine et dispose d'une proportion moins écrasée que celle initialement installée ;
7. Considérant que les portes du commerce et des logements ne sont pas non plus d'origine ; que la porte d'entrée aux logements, visible depuis l'espace public, s'éloigne trop du modèle d'origine et ne présente plus de qualité esthétique ; qu'il y a lieu de proposer une porte moulurée en bois s'inspirant du style d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir une porte d'entrée pour les logements en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine.

AVENUE PAUL DESCHANEL 179

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

Réf. / Ref.: 2024/284=208/179

Objet / Betreft: demande modifiée : rehausser une maison unifamiliale constituée de deux étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de sept étages, y aménager quatre logements, modifier la volumétrie, aménager des balcons à tous les niveaux en façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 1 juillet 2024 visant à « rehausser une maison unifamiliale constituée de deux étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de sept étages, y aménager quatre logements, modifier la volumétrie, aménager des balcons à tous les niveaux en façade arrière et réaliser des travaux structurels » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 6 février 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que la rehausse proposée dénature la façade remarquable existante (d'inspiration Paquebot) et enclave l'îlot ainsi que le jardin ; que les modifications intérieures se font au détriment des espaces d'origine et que les logements proposés sont peu variés et densifient considérablement la parcelle, sans proposer de solution à l'augmentation du parc automobile au sein de la commune ; que le projet ne propose pas non plus de solution optimale en termes de GIEP ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 juillet 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que lors du précédent projet l'avis du SIAMU était défavorable et que l'avis du SIAMU du 8 novembre 2025 sur le projet modifié est maintenant favorable sous réserve ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à :

60) rehausser une maison unifamiliale constituée de deux étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de sept étages et y aménager quatre logements,
61) modifier la volumétrie en dérogation à l'art.29 du Titre I du RCU (murs mitoyens),
62) aménager des balcons à tous les niveaux en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
63) réaliser des travaux structurels ;

1. Considérant que le projet est similaire à la précédente version mais que les locaux vélos et la gestion intégrée des eaux pluviales sont toutefois améliorés ;
2. Considérant que la situation projetée reprend la répartition suivante :

64) aux rez-de-chaussée et au premier étages : un duplex 3 chambres de 132m²,
65) aux deuxième et troisième étages : un duplex 3 chambres de 117m²,

66) aux quatrième et cinquième étages : un duplex 3 chambres de 121m²,
67) aux cinquième et sixième étages : un duplex 3 chambres de 134 m²,
68) soit un total de 4 logements possédant de grandes superficies ;

Volumes :

1. Considérant que les annexes du rez-de-chaussée et du 1er étage sont prolongées et profitent de la profondeur maximale autorisé par le RRU ;
2. Considérant que le niveau au 2ème étage arrière, en retrait, s'aligne sur les mitoyens voisins en profitant de la profondeur restante ; que les niveaux rehaussés du 3ème au 7ème étages poursuivent la même logique ;
3. Considérant cependant que la rehausse du mur mitoyen de droite est non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur car celle-ci n'est pas réalisée en maçonnerie sur 28 cm et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que ces augmentations volumétriques restent conformes en termes de gabarit ; que la hauteur du bâtiment dépasse le voisin le plus bas et s'aligne sur le plus élevé ;
5. Considérant que l'ensemble des nouveaux balcons/terrasses en façade arrière sont établis au-delà des profils mitoyens et dérogent par conséquent en profondeur et en hauteur à la réglementation applicable ;
6. Considérant que la création d'espaces extérieurs pour ces logements est indispensable mais que ceux-ci pourraient s'effectuer dans les gabarits autorisables et se limiter à un espace extérieur par logement de préférence en lien avec les espaces de vie ;

Locaux vélos :

1. Considérant que le local vélos en sous-sol passe de 6 à 7 emplacements mais qu'en raison du recul nécessaire (2 mètres), seulement 5 vélos peuvent être valablement reconnus ;
2. Considérant que le local vélo au rez-de-chaussée est agrandi et peut désormais accueillir 11 emplacements au lieu de 7 comme précédemment ;
3. Considérant que l'offre en stationnement vélo est adéquate ;

Gestion Intégrée des eaux pluviales (GIEP) :

1. Considérant qu'en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, une zone d'infiltration (28m² et 35 cm de profondeur), connectée au trop-plein de la citerne de réutilisation des eaux pluviales est créée dans le jardin tandis que la toiture plate supérieure est végétalisée avec une couche de substrat de 10 cm ;
2. Considérant que ce dispositif infiltrant a fait l'objet d'un dimensionnement cohérent selon la note explicative mais qu'aucune note de dimensionnement ne permet de le démontrer ; que par ailleurs la connexion de la citerne de réutilisation de eaux pluviales aux usages du bâtiment apparait limitée alors qu'il serait bénéfique d'envisager la connexion d'au minimum une partie des WC du bâtiment afin d'en tirer parti de manière optimale ; que ces dispositifs n'apparaissent pas en plans et coupes et qu'un schéma hydraulique illustratif serait le bienvenu ;
3. Vu les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation informant que la citerne serait connectée à un seul WC du bâtiment et utilisée pour l'arrosage du mur végétal situé en façade avant ;
4. Considérant que ces modifications sont mineures et ne répondent que trop partiellement aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 6 février 2025 ;
5. Considérant qu'afin d'assurer la pérennité de la récupération des eaux pluviales, il y a lieu de connecter la citerne de préférence à un nombre adapté de WC, en fonction du dimensionnement de la citerne (au besoin les calculateurs « parcelle » et « réutilisation » de Bruxelles Environnement peuvent être exploités à cette fin) et de prévoir éventuellement un robinet pour l'arrosage extérieur ;

Transformation et construction :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m² et qu'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 ;

Conclusion :

1. Considérant que le projet s'inscrit dans un gabarit cohérent avec le contexte bâti et propose une densification mieux maîtrisée ;
2. Considérant que les adaptations des espaces intérieurs sont limitées aux interventions nécessaires afin de répondre aux exigences actuelles de fonctionnalité, de sécurité et d'accessibilité ;
3. Considérant enfin que la proposition apporte une amélioration qualitative tant en termes d'usage et d'aspects environnementaux bien que des adaptations et/ou précisions soient encore requises ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- réaliser des rehausses de mitoyenneté conforme à l'art.29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme pour l'ensemble du projet,
- supprimer les terrasses en façade arrière du premier au sixième étages,
- prévoir une terrasse en loggia en partie arrière pour le duplex des quatrième et cinquième étages au

niveau des espaces de vie,
faire figurer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales en coupe et plan ;
fournir un schéma hydraulique illustratif et une note de dimensionnement décrivant les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle dont le dispositif d'infiltration prévu (au besoin les calculateurs parcelle et réutilisation de Bruxelles Environnement peuvent être exploités à cette fin),
connecter la citerne de collecte des eaux pluviales à un nombre adapté de WC et à un robinet d'arrosage, en fonction du dimensionnement adéquat à déterminer suivant les surfaces de collecte et assurer la connexion de son trop-plein au dispositif infiltrant.
avis défavorable de la Région (voir avis cc)

RUE VAN SCHOOR 10

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

Réf. / Ref.: 2024/437=269/010

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (locaux accessoires de l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (activité productive de services matériels (blanchisserie)), pour le bâtiment avant : mettre en conformité la création d'une annexe au rez-de-chaussée gauche, le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en logement ainsi que la modification du nombre de logements (passer de 1 à 3 unités d'habitation), les modifications en façade avant, aménager un escalier extérieur et une terrasse au 1er étage gauche, réaliser des travaux structurels, pour le bâtiment arrière : mettre en conformité le changement d'affectation du 1er étage avant et du 2ème étage en 2 logements (passer de 1 à 5 unités sur la totalité de la parcelle), aménager un escalier extérieur, créer au niveau de la toiture une annexe et une terrasse, réaménager les deux bâtiments et modifier les façades avant et latérales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

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 (locaux accessoires de l'activité productive et un logement) et un bâtiment arrière (activité productive de services matériels (blanchisserie)) :
69) pour le bâtiment avant :
70) mettre en conformité :
71) la création d'une annexe au rez-de-chaussée gauche,
72) le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en logements ainsi que la modification du nombre de logements (passer de 1 à 3 unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante, hauteur insuffisante),
73) les modifications en façade avant (proportions des ouvertures, soubassement, matérialité, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
74) aménager un escalier extérieur et une terrasse au 1er étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
75) réaliser des travaux structurels,
76) pour le bâtiment arrière :
77) mettre en conformité :
78) le changement d'affectation du 1er étage avant et du 2ème étage en 2 logements (passer de 1 à 5 unités sur la totalité de la parcelle), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairement chambre insuffisant),à l'art. 16 du Titre II du RCU (espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot),
79) aménager un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
80) créer au niveau de la toiture une annexe et une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
81) réaménager les 2 bâtiments, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace privatif destiné au rangement), aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
82) modifier les façades avant et latérales ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1881 visant à "construire une écurie" ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 septembre 1895 visant à "établir une toiture au-dessus de la cave de l'habitation" ;
3. Vu l'acte d'autorisation périmé du 9 aout 1943 visant à "revêtir la façade de plaquettes" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1947 visant à "revêtir de plaquettes la façade principale" ;
5. Vu le permis d'environnement de 1975 et 1985 : garage (atelier) en AB ; note 1985 : les étages de l'AB servent de dépôt pour les pièces de voiture ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 juillet 1997, autorisé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 juin 1998 visant à " couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée, construire une passerelle au niveau du 1er étage, démolir une partie de la toiture à versants de l'arrière-bâtiment pour y réaliser une terrasse accessible et remplacer les tuiles par des plaques de plastiques translucides sur la partie de toiture conservée, modifier la façade du bâtiment arrière, modifier et obturer les baies existantes dans les murs mitoyens de l'arrière-bâtiment, et remplacer leur vitrage translucide par du vitrage transparent et installer des bureaux au 2ème étage du bâtiment arrière";
7. Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 16 mai 2008, pour une durée de 15 ans, visant à exploiter une buanderie ;
8. Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré en date du 06 août 2012 pour une période de 15 ans, visant à exploiter un atelier pour le travail des métaux ;
9. Vu la cessation d'exploiter une buanderie actée en date du 12 septembre 2013 ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 15 décembre 2009 visant à "changer l'utilisation de l'arrière-bâtiment en activité productive de services matériels (blanchisserie)" ;

SITUATION LICITE

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :

83) dans le bâtiment avant :
84) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
85) au rez-de-chaussée : des locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,
86) aux 1er, 2ème étages et combles: 1 logement,
87) dans le bâtiment arrière : activité productive de services matériels (blanchisserie) ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que le projet vise ajouter 2 logements dans le bâtiment avant et 2 autres dans le bâtiment arrière et que la nouvelle répartition comprend dès lors :

88) dans le bâtiment avant :
89) au rez-de-chaussée : un appartement une chambre de +/- 48 m²,
90) au 1er étage : un appartement de 2 chambres de 69 m²,
91) aux 2ème étage et combles : un appartement de 3 chambres de 80 m²,
92) dans le bâtiment arrière :
93) aux rez-de-chaussée et 1er étage partie arrière : activité productive artisanale, (atelier/menuiserie)
94) au 1er étage : un studio de 60 m²,
95) au 2ème étage : un appartement 3 chambres de 104 m² ;

VOLUME

1. Considérant que le projet se développe sous la forme d'un bâtiment avant et arrière, séparés par une cour ;
2. Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se situe à moins de 10 m (6,75 m) du bâtiment principal, ce qui déroge au RCU et que sa reconversion en deux logements aux étages va générer des vues intrusives entre les 2 bâtiments ainsi que sur les parcelles voisines ;

BATIMENT AVANT

96) Au rez-de-chaussée

1. Considérant qu'au rez-de-chaussée gauche, une annexe de 3 m² a été réalisée sans un avoir eu recours à un permis d'urbanisme, qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
2. Considérant que des travaux de restructuration sont entrepris afin d'aménager un appartement d'une chambre, que la cuisine ne répond pas aux normes d'habitabilité en termes de superficie (3,24 m² au lieu de 8 m²) et de hauteur (2,31 m au lieu de 2,50 m), que les dérogations sont trop importantes pour être acceptables ;
3. Considérant que la chambre arrière sert d'accès à la salle de bain, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que bien qu'elle respecte les normes d'habitabilité en termes de superficie, cette chambre donne directement sur l'escalier extérieur menant aux caves ainsi que sur le local vélos, ce qui nuit à sa quiétude et à son intimité ;
5. Considérant que le logement projeté ne dispose pas d'espace extérieur privatif, et que sa proximité avec une activité productive (menuiserie) est une source de nuisances sonores et visuelles continues (pendant les heures de travail), ce qui ne contribue pas à un cadre de vie qualitatif ;

97) Au 1er étage :

1. Considérant que la demande vise à réaliser des travaux intérieurs afin de redéfinir les différents espaces pour créer un appartement de 2 chambres ;
2. Considérant que la partie avant accueille les espaces de vie et celle en partie arrière, des sanitaires et 2 chambres ;
3. Considérant que les espaces sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
4. Considérant que du côté gauche, une terrasse est prévue en lieu et place de la toiture plate, qu'elle est en dérogation

au RRU en termes de profondeur et de hauteur car elle dépasse les deux profils mitoyens de droite et de gauche ;

5. Considérant que cette terrasse n'est accessible que par la chambre principale via un escalier extérieur, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux, de plus, sa proximité avec le bâtiment arrière (à environ 3 m) génère des nuisances sonores et un manque flagrant d'intimité et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

98) Aux 2ème étage/combles :

1. Considérant que le projet prévoit la création d'un duplex de 3 chambres ;
2. Considérant qu'au 2ème étage, la demande prévoit en partie avant les espaces de vie et en partie arrière, deux chambres ainsi qu'une salle de bain, et que ces espaces respectent les normes minimales d'habitabilité ;
3. Considérant que les combles deviennent habitables afin d'aménager 1 bureau, 1 chambre et 1 salle de bain ;
4. Considérant que dans ce but une nouvelle circulation verticale est prévue pour relier les deux niveaux ;
5. Considérant que la chambre projetée n'est pas conforme au RRU en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;
6. Considérant par ailleurs que ce logement de 3 chambres ne dispose d'aucun espace extérieur privatif, un élément pourtant essentiel pour le confort de vie des occupants, notamment durant les périodes de forte chaleur ;

BATIMENT ARRIERE

99) Aux rez-de-chaussée et 1er étage arrière

1. Considérant qu'à ces étages la demande vise à changer l'utilisation d'activité productive de services matériels (blanchisserie) vers de l'activité productive artisanale (atelier/menuiserie), que cette activité est conforme aux prescriptions de la zone de mixité ;
2. Considérant que cette modification n'est plus soumise à permis d'urbanisme telle que déterminée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis ou non à permis d'urbanisme ;
3. Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière se développe l'atelier menuiserie avec au 1er étage arrière un espace bureau accessoire à l'affectation projetée ;

100) Aux 1er étage partie avant et au 2ème étage ;

1. Considérant qu'à ces niveaux, 2 logements sont prévus en lieu et place de l'activité productive antérieure ;
2. Considérant que la demande vise à créer un escalier extérieur afin de disposer d'un accès indépendant, et qu'il est en dérogation au RRU en termes de profondeur et de hauteur car il dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant qu'il jouxte la terrasse du logement (1er étage) du bâtiment avant et qu'il génère des vues plongeantes intrusives, tant sur l'intérieur d'îlot que sur les parcelles voisines, et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
4. Considérant que ces logements se situent à une distance de moins de 10 mètres (soit 6,75 m) du bâtiment principal, cette configuration génère des vues intrusives entre les deux bâtiments et porte atteinte à l'intimité des parcelles voisines ;
5. Considérant qu'au 1er étage, on retrouve un studio avec un espace de rangement ;
6. Considérant que l'éclairement naturel de l'espace de vie est de 6,7 m² au lieu des 9,06 m² requis, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, que ce déficit est trop important pour être accordé ;
7. Considérant que le 2ème étage accueille un appartement de 3 chambres ;
8. Considérant que les percements dans les façades latérales (côté n° 8 et n° 12) sont existants ;
9. Considérant que le permis du 29 juillet 1997, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 juin 1998, prévoyait des châssis fixes (ou "tombants") avec un vitrage translucide ;
10. Considérant que la demande actuelle prévoit des châssis ouvrants avec un vitrage translucide, une modification qui génère des vues intrusives directes sur les parcelles voisines et ne respecte pas les conditions initiales d'octroi du permis ;
11. Considérant que les logements projetés vont manquer cruellement de lumière naturelle et d'intimité, en raison de la faible distance entre les deux bâtiments, ce qui va nuire grandement au confort de leurs occupants ;
12. Considérant qu'une nouvelle circulation verticale est créée pour accéder à la toiture du bâtiment arrière ;
13. Considérant qu'afin de réaliser cet accès, la demande prévoit la création d'une annexe d'environ 5 m², laquelle est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur car elle dépasse les 2 profils mitoyens ;
14. Considérant qu'à ce niveau une terrasse est aménagée, qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en termes de profondeur et de hauteur ;
15. Considérant que dans le but de répondre aux prescriptions du Code Civil, les parties latérales de la terrasse sont rendues inaccessibles et végétalisées de façon extensive afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines de gauche et droite (n°8 et n°12) ;
16. Considérant toutefois qu'elle est en promontoire et son extrême proximité avec la façade arrière du bâtiment avant, elle est source de nuisances sonores et produit des vues plongeantes problématiques, intrusives sur l'intérieur d'îlot, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
17. Considérant au vu de ce qui précède que la coexistence des fonctions (logements/activité productive) dans le bâtiment va être difficile comme l'activité productive artisanale (menuiserie) est génératrice de nuisances sonores et est en intérieur d'îlot ;
18. Considérant que ce changement d'affectation en zone mixte génère une perte de mixité fonctionnelle et urbaine, entraînant par conséquent un déséquilibre entre l'habitat et les autres activités ;

COMMUN

1. Considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée au niveau de la cour extérieure à proximité de conteneurs poubelles et de l'accès carrossable vers l'activité productive, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
2. Considérant par ailleurs que le permis d'environnement couvrant l'exploitation renseigne cet espace comme étant un abri permettant le rangement de marchandises et remorques ;
3. Considérant de plus qu'il ne répond au besoin des 5 logements projetés, à savoir 1 vélo par chambre et environ 2 m² d'emplacement par vélo, en dérogation avec le RRU et RCU ;
4. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et inchangé, que toutefois le nombre de caves au sous-sol n'est pas en adéquation avec le nombre de logements, en dérogation avec les règlements urbanistiques en vigueur ;
5. Considérant que le système de chauffage est précédemment renseigné comme étant alimenté au mazout et que le demandeur déclare en séance de la commission de concertation que celui-ci est alimenté au gaz ;

FACADES

Bâtiment arrière

Façade avant

1. Considérant qu'au niveau du 1er étage côté gauche, une baie de style industriel d'une largeur de 2m, est remplacée par un châssis en PVC de 1m20, ce qui nuit à la lecture historique de la façade ;

Bâtiment avant

Façade avant

1. Considérant qu'en façade avant, au 1er étage le garde-corps ne correspond pas à celui d'origine, que toutefois la proposition ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant et des lors celle-ci est acceptable ;
2. Considérant que les soupiraux donnant sur les caves sont condamnés, ce qui, nuit à l'esthétique de la façade, empêche toute ventilation naturelle des caves et qu'il a lieu de les ouvrir ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis en front de rue sont en pvc ;
4. Considérant que les proportions de la porte cochère, et des châssis du 1er étage ont été modifiées sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme valable ;
5. Considérant qu'au 1er étage la porte fenêtre ne dispose pas d'une allège pleine ;
6. Considérant que toutes ces modifications appauvrissent l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

1. Considérant qu'à ce stade le permis d'environnement couvrant l'exploitation au sein du bâtiment arrière n'a pas fait l'objet de modification ; qu'il apparaît que l'ajout de logements dans une partie de ce bâtiment devrait faire l'objet d'une analyse approfondie de l'adéquation des conditions d'exploiter et plans associés avec les modifications envisagées afin d'évaluer leur compatibilité ;
2. Considérant que ce permis d'environnement arrive à échéance dans moins de 2 ans, l'exploitant est libre d'introduire dès à présent et avant le 6 août 2026 une demande de prolongation de son permis ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle, que les logements n'offrent pas de bonnes conditions d'habitabilité, et que cette proposition conduit à une spécialisation du quartier par la perte d'équilibre de cette mixité fonctionnelle et sociale, et par conséquent à l'attractivité du quartier ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DES PALAIS 15

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

Réf. / Ref.: 2025/301=217/125

Objet / Betreft: RÉALISÉ - dans un immeuble de quatre logements, régulariser le placement d'une isolation sur le pignon de droite (rue de la Poste n° 127) et placer une isolation sur le pignon de gauche (rue de la Poste n° 123)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements, régulariser le placement d'une isolation sur le pignon de droite (rue de la Poste n° 127) et placer une isolation sur le pignon de gauche (rue de la Poste n° 123) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 27 mars 1908 visant à construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 2017 visant à, dans une maison de logements (8 chambres) avec débit de boisson, affecter le débit de boisson au logement, effectuer des travaux structurels intérieurs et en faire un immeuble de rapport de 4 logements et apporter des modifications en façade avant ;
3. Vu la mise en demeure du 24 juillet 2025 portant la réalisation d'une isolation sur le pignon attenant au n° 127 et visible depuis l'espace public, et ce sans autorisation préalable ;
4. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 27 octobre 2025, qui insiste sur la nécessité de veiller à ce que l'isolation extérieure n'altère pas les rapports de proportion des façades, ne rétrécisse pas la profondeur des corniches, que les détails soient soignés et que les pignons soient traités dans une teinte neutre (gris léger, gris ciment) se distinguant légèrement des teintes des façades à rue ou principales, tout en restant sobre dans le paysage urbain ;

ISOLATION :

1. Considérant que la présente demande vise à régulariser le placement de l'isolation sur le pignon du côté du n° 127 et à en placer une du côté du n° 123, soit sur deux pignons parfaitement visibles depuis l'espace public ;
2. Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de la Maison Art Deco sise rue des Palais n° 11, classée comme monument en date du 21 juin 2001 ; que cela entraîne la nécessité de traiter l'esthétique de l'immeuble avec rigueur ;
3. Considérant que les deux pignons sont isolés par des panneaux de 16 cm enduits en crépi siliconé blanc, ce qui donne une esthétique similaire à celle déjà en place, malgré un léger dépassement latéral qui ne pose pas de problème particulier ;
4. Vu les déclarations et les photos fournies par les demandeurs en séance de la commission de concertation qui attestent que la teinte blanche ne perturbe pas la primauté des façades ;
5. Considérant qu'une attention particulière est portée aux jonctions avec les bâtiments voisins, tant au niveau des solins que des descentes d'eau pluviale et des corniches, où un espace est aménagé ;
6. Considérant que les profilés utilisés pour couvrir les rives sont en zinc, ce qui permet une finition propre et cohérente de l'ensemble ;

FACADES :

1. Considérant à nouveau que la situation géographique particulière du bien lui confère un caractère patrimonial d'importance ;
2. Considérant que, bien que la présente demande ne concerne que les façades pignons, la façade à rue côté rue des Palais est équivoque en ce que les plans présentent une corniche en bois telle qu'à l'origine tandis que, en réalité, elle est couverte de PVC ;
3. Considérant que cela déroge à l'art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et qu'il y aura lieu de, soit de la remettre en pristin état, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte en vue, le cas échéant, de la mise en conformité des modifications apportées sans autorisation.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE COLIGNON 32

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

Réf. / Ref.: 2025/239=050/032

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, placer un conduit d'évacuation de hotte en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 > 25/12/2025

Réactions / Reacties: 15

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 :

101) La majorité des réactions recueillies mettent en avant l'importance du maintien d'un commerce de proximité de qualité, considéré comme essentiel à la vie de quartier, au dynamisme local et à la cohésion sociale ;

102) Plusieurs intervenants soulignent le caractère à taille humaine de la boulangerie, la qualité des produits ainsi que le savoir-faire et l'engagement du porteur de projet, perçu comme un jeune entrepreneur local dynamique et respectueux des règles applicables ;

103) Le rôle du commerce comme lieu de rencontres et de création de liens sociaux est également relevé, certains intervenants estimant que la disparition d'un tel commerce constituerait une perte significative pour le quartier ;

104) Il est relevé que le projet vise à adapter et améliorer les installations techniques existantes, notamment afin de réduire la diffusion des odeurs de cuisson, objectif accueilli favorablement par plusieurs riverains ;

105) Certaines réactions reconnaissent l'existence possible de gênes ponctuelles liées à l'activité, mais estiment que celles-ci demeurent limitées, proportionnées et compatibles avec un environnement urbain vivant, au regard des bénéfices apportés par le commerce ;

106) Plusieurs intervenants attirent également l'attention sur la complexité administrative et technique que représentent les procédures urbanistiques pour les commerces de proximité, en particulier pour des projets à vocation locale et artisanale ;

107) Une réclamation formelle s'oppose au projet en l'état. Elle considère que l'implantation d'un conduit professionnel d'évacuation en façade arrière, au sein d'un intérieur d'îlot à dominante résidentielle, ne garantirait pas la suppression des nuisances existantes et serait susceptible d'en générer de nouvelles, notamment sur les plans olfactif, acoustique et visuel ;

108) Cette réclamation soutient que le projet ne respecterait pas les prescriptions de l'article 32 du Règlement Communal d'Urbanisme de Schaerbeek, en particulier quant à la priorité donnée à des solutions intégrées au bâti, à l'intégration architecturale du dispositif, au respect des distances par rapport aux limites mitoyennes et à la protection des qualités résidentielles du voisinage ;

109) Elle relève enfin l'absence de justification technique détaillée quant à l'impossibilité de solutions alternatives moins impactantes et se réfère à des précédents urbanistiques invoquant des risques de résonance acoustique et de rabattement des fumées en intérieur d'îlot.

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, placer un conduit d'évacuation de hotte en façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;

PREAMBULE :

1. Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 mars 2021 suite à la demande visant à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 2023 visant à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, changer l'affectation du commerce vers de l'activité productive artisanale (boulangerie) et apporter des modifications en façade avant ; que cette affectation sera effective après le contrôle de la mise en œuvre du permis d'urbanisme ;
3. Vu le permis d'environnement du 17 octobre 2023, autorisant l'exploitation d'une boulangerie pour une durée de 15 ans ;
4. Vu le procès-verbal d'infraction environnementale du 26 mars 2024 dressé par Bruxelles Environnement suite au rapport de mesures de bruit démontrant le non-respect des normes sonores du système de ventilation de l'atelier de la micro-boulangerie ;

CONDUIT D'EVACUATION :

1. Considérant que la demande vise à ajouter un conduit d'évacuation en façade arrière, et ce dans le but de répondre au procès-verbal susvisé et de réduire les nuisances sonores et olfactives provoquées par le système de ventilation de la boulangerie ;
2. Considérant qu'il déroge au RRU en termes de profondeur et de hauteur en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens ;
3. Considérant que le conduit débouche à plus de 2 m au-dessus de la corniche, toutefois il n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur concernant les distances minimales d'implantation à respecter depuis l'axe mitoyen de gauche (+/- 40 et 50 cm au lieu de 60 cm) ;
4. Considérant que si le conduit est installé conformément au RCU, il sera positionné devant les fenêtres du logement aux étages, ce qui compromettrait son habitabilité ;
5. Considérant que le conduit ne rejoint pas le bâtiment principal afin de limiter les pertes de charge et d'optimiser l'évacuation des fumées ;
6. Considérant par conséquent, les demandes de dérogations sont jugées acceptable ;
7. Considérant que le conduit est muni d'un silencieux à son départ, lui permettant ainsi de réduire les nuisances sonores ; que, de plus, il est équipé d'un filtre à charbon actif qui neutralise les odeurs et purifie l'air avant sa sortie ;
8. Considérant enfin que l'air est aspiré par un chapeau d'extraction à air cyclonique, garantissant l'évacuation des fumées en hauteur ;
9. Considérant dès lors que l'installation permet de réduire significativement les nuisances liées au bruit et aux odeurs en intérieur d'îlot ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)