

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 18 décembre 2025 / Zitting van donderdag 18 december 2025

Avis / Adviezen

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

AVENUE SLEECKX 55	2
PLACE DE LA REINE 29	3
RUE RENKIN 22	6
AVENUE GEORGES RODENBACH 76	8
RUE DE L'AGRICULTURE 119	11
RUE RICHARD VANDEVELDE 30	14
AVENUE COLONEL PICQUART 46	16
AVENUE CHAZAL 137	18
AVENUE HUART HAMOIR 39	19
RUE ALBERT DE LATOUR 10	20
RUE DE LA POSTE 221	21
FRICHE JOSPAHAT	23
AVENUE CHARLES GILISQUET 21	24
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 108	26
RUE VANDENBUSSCHE 11	28
CHAUSSÉE DE HELMET 36	29

AVENUE SLEECKX 55

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

Réf. / Ref.: 2024/523=244/055-057

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), la construction d'une annexe arrière sur trois niveaux du rez-de-chaussée au 2ème étage, l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage en partie arrière et la modification de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale introduite en date du 16 décembre 2024 ;
2. Vu les avis favorables de la Commission de Concertation du 10 juillet 2025 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 22 juillet 2025, aux conditions suivantes :
 1. prévoir une isolation thermique complète de la toiture, ainsi que son isolation optimale via une couverture végétale optimisant les couches de substrat ;
 2. prévoir un aménagement de terrasse au 3^{ème} étage conforme au Code civil ;
 3. prévoir un local vélos au rez-de-chaussée à droite de l'entrée du côté de l'av. Sleeckx ;
 4. aménager un local commun pour les ordures ménagères ;
 5. proposer pour les châssis aux étages en façades avant, des châssis en PVC structuré imitation bois de teinte homogène qui respectent les cintrages de la situation de droit ;
 6. proposer pour la travée de gauche av. Sleeckx, des châssis à division tripartite ;
 7. prévoir des nouvelles fenêtres de toit au 3^{ème} étage uniformes aux lucarnes existantes ;
1. Vu la demande des plans modificatifs en application de l'art.191 du CoBAT en date du 23 juillet 2025 ;
2. Vu la réception des plans modifiés en date du 27 novembre 2025 ;
3. Considérant que la demanderesse a introduit des plans qui s'écartent des conditions de l'avis ;
4. Considérant que pour la condition n°1, aucune isolation thermique de la toiture plate n'est prévue ; que cela contrevient au principe de bon aménagement de lieux ; qu'en effet les combles à l'origine servent d'espaces tampons entre l'environnement extérieur et les espaces habitables ; que ce logement sera d'emblée propice à devenir une passoire/bouilloire thermique sans isolation adéquate ; que cela est fort susceptible de nuire à l'habitabilité du logement, ce qui n'est pas acceptable ;
5. Considérant de surcroît, qu'aucune végétalisation de la toiture n'est mise en œuvre ; que d'après la note explicative fournie, cela est dû à l'impossibilité technique de réaliser ces travaux ; que la structure actuelle ne serait pas correctement dimensionnée pour soutenir une telle charge ; qu'en outre la végétalisation de la toiture est considérée comme symbolique et que les effets seraient négligeables ;
6. Considérant toutefois qu'aucune note d'expertise en ingénierie ou environnementale n'a été fournie afin d'objectiver ces critiques ; que l'implémentation de toiture végétale peut en effet nécessiter des renforcements structurels mais que dans le cas de contraintes de réalisation, il y a lieu de motiver les raisons techniques avec des expertises indépendantes ;
7. Considérant par ailleurs que l'implémentation de toitures végétales s'inscrit dans des politiques environnementales de lutte contre les phénomènes de dérèglement climatique et plus précisément des inondations et des effets d'îlots de chaleur qui pour rappel vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un rapport de stabilité attestant de l'impossibilité de mettre en œuvre une toiture végétalisée et si ceci est confirmé au minimum prévoir une toiture isolée thermiquement avec une couverture présentant un albedo élevé ;
9. Considérant que pour la condition n°2, la terrasse au 3^{ème} étage est maintenue en l'état bien que celle-ci ne soit pas conforme au code civil ;
10. Considérant que pour la condition n°3, le projet ne prévoit pas l'aménagement d'un local fermé et sécurisé au rez-de-chaussée à droite de l'entrée côté av. Sleeckx et se limite à proposer 3 emplacements dans le hall d'entrée des logements ; que cela ne répond pas à la condition ;
11. Considérant que l'ajout d'un espace vélo de petite taille peut se justifier du fait que la demande ne prévoit l'ajout que d'un seul logement et que ceci améliore donc la situation en place mais que comme les emplacements vélo se situent dans le hall d'entrée, il y a lieu de vérifier que ceci répond aux normes d'accès imposées par le SIAMU ;
12. Considérant que pour la condition n°4 relative au local à ordures ménagères, les plans modifiés indiquent que chaque cave dispose de la capacité d'accueillir les ordures de chaque logement ; qu'il est également prévu de les

placer au niveau du dégagement au sous-sol ; bien que celles-ci ne soient pas placés au sein d'un local indépendant, l'aménagement est acceptable ;

13. Considérant que les plans mentionnent deux locaux ayant une utilisation de chambre dans le rez-de-chaussée commercial, que l'utilisation de locaux en chambres ne répond pas à la destination des lieux mais s'apparente à du logement, à savoir du commerce et qu'il y a donc lieu de supprimer ces annotations dans les plans ;
14. Considérant que pour la condition n°5, dans la note explicative, il est proposé de conserver les châssis existants et de prévoir des châssis en PVC imitation bois lors du prochain changement ; que toutefois cette annotation induit une hypothèse dont la temporalité ne concorde pas avec la durée de validité d'un permis d'urbanisme ; que dès lors cette proposition n'est pas acceptable ; que toutefois les plans modifiés indiquent des châssis en bois/pvc structurés imitation bois de teinte homogène ;
15. Considérant que pour la condition n°6 il est prévu de maintenir une division bipartite, ce qui ne respecte pas les caractéristiques architecturales d'origine et donc n'est pas acceptable ;
16. Considérant enfin que pour la condition n°7, les fenêtres de toiture placées au niveau du brisis ne sont pas uniformes aux lucarnes existantes ; que cela s'écarte donc de la condition et que la proposition n'est pas acceptable ; que toutefois des coupoles pourraient être prévues pour améliorer l'éclairage des espaces de jour ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir une isolation thermique complète de la toiture ;

☑fournir un rapport de stabilité pour la toiture plate de l'immeuble et soit mettre en œuvre la toiture végétalisée conformément aux possibilités de portance, soit à minima réaliser une couverture présentant un albedo élevé ;

☑prévoir un aménagement de terrasse au 3ème étage conforme au Code civil ou fournir un acte notarié de servitude de vue avec les voisins impactés ;

☑fournir un accord du SIAMU pour l'installation des vélos dans le hall d'entrée ou à défaut prévoir un local vélos fermé et sécurisé au rez-de-chaussée à droite de l'entrée côté av. Sleeckx ;

☑proposer pour la travée de gauche av. Sleeckx, des châssis à division tripartite ;

☑prévoir des nouvelles fenêtres de toit au 3ème étage uniformes aux lucarnes existantes ou des coupoles en toiture plate ;

☑supprimer la mention de chambres dans le rez-de-chaussée commercial.

PLACE DE LA REINE 29

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

Réf. / Ref.: 2024/476=227-029

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant un immeuble à usage mixte (bureau au rez-de-chaussée et cinq logements aux étages), accessible depuis le n° 29 place de la Reine et le n° 139-139A chaussée de Haecht, mettre en conformité la construction de volumes en partie arrière, la réalisation de travaux structurels ainsi que la modification de l'aménagement des logements existants et de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un immeuble mixte (bureau au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages) accessible depuis le n°29 place de la reine et du n°139-139A chaussée de Haecht, mettre en conformité :
 - 1) la construction de volumes situés en partie arrière (côté droit) du bien sis place de la reine n°29 en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (dépassement des ¾ de la profondeur de la parcelles et dépassement du profil mitoyen le plus bas au-delà du dépassement autorisable par l'art .4) avec :
 - 2) le maintien d'une annexe au 1^{er} étage,
 - 3) la construction d'une annexe au 2^{ème} étage,
 - 4) la construction d'une annexe au 3^{ème} étage,
 - 5) des travaux structurels et des modifications de l'aménagement des logements existants en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (superficies minimales et éclairage naturel) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales),
 - 6) des modifications en façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments

- patrimoniaux en façade avant – châssis) avec :
- 7) Pour le bien sis place de la Reine n°29 :
- 8) la pose d'un enduit de ton gris au lieu d'un enduit de ton blanc et jaune,
- 9) le changement de couleur des châssis aux étages,
- 10) L'ajout d'impostes aux châssis situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étage,
- 11) la suppression de 9 barres d'appuis devant les châssis,
- 12) la suppression de bandeaux en pierre naturelles reliant les châssis de chaque étage ;

HISTORIQUE

Pour le n°29 Place de la Reine :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1934 visant à « surélever la maison » ;

Pour le n°139-139A Chaussée de Haecht :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 23 septembre 1910 visant à transformer la façade de l'immeuble ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1er avril 1924 visant à « percer une fenêtre » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1931 visant à « surélever l'immeuble » ;

Pour les deux adresses :

1. Vu le permis d'urbanisme du 8 septembre 2009 visant à « couvrir une cour, changer l'affectation d'un rez-de-chaussée, démolir et reconstruire des annexes et construire un étage supplémentaire » ;
 2. Vu l'avertissement du 6 juillet 2023 portant sur les infractions suivantes :
- 13) Pour le n°29 Place de la Reine :
 - 14) L'aménagement de 3 logements surnuméraires au sein de l'immeuble (2 studios par étage au lieu d'un logement),
 - 15) Le maintien d'une annexe situé au 1^{er} étage en partie arrière (côté droit),
 - 16) Des modifications en façade avant,
 - 17) La construction d'une annexe au 2^{ème} étage en partie arrière (côté droit),
 - 18) La construction d'une annexe au 3^{ème} étage en partie arrière (côté droit),
 - 19) Le placement de volumes techniques non conformes (climatiseurs) en partie arrière,
1. Vu l'avertissement du 16 mars 2023 portant sur les infractions suivantes :
- 20) Pour le n°139-139A Chaussée de Haecht :
 - 21) L'aménagement d'un logement surnuméraire au 3^{ème} étage non conforme au permis d'urbanisme de 2009,
 - 22) La non-réalisation de volumes et d'aménagements autorisés par le permis d'urbanisme de 2009 entraînant la non-conformité des espaces habitables des 2 logements,
 - 23) Des modifications en façade avant ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 septembre 2025 portant la référence : CP.2009.0116/2 ;
 2. Vu la situation régulière du bien à savoir un immeuble mixte (bureau au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages) accessible depuis le 29 place de la reine et du 139-139A chaussée de Haecht avec la répartition suivante :
- 24) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 25) au rez-de-chaussée : du bureau (accessible depuis chaussée de Haecht 139),
 - 26) Pour le n°29 Place de la Reine :
 - 27) du 1^{er} au 3^{ème} étages : 1 logement par étage,
 - 28) Pour le n°139A Chaussée de Haecht :
 - 29) au 1^{er} étage : 1 logement,
 - 30) du 2^{ème} au 3^{ème} étages : 1 logement duplex ;

VOLUMES

1. Considérant que des annexes ont été construites aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en partie arrière du côté droit de l'immeuble sis place de la Reine n°29 ; que ces volumes dérogent à la réglementation en vigueur en ce qu'ils dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que par ailleurs le volume au 2^{ème} étage dépasse le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bien sis Place de la Reine n°28 ; que cependant ces volumes sont imbriqués dans une dent creuse et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines en termes de perte d'ensoleillement ou de vues ; que par ailleurs, les nouveaux volumes accueillent des dressings et des salles de douches, ce qui permet d'améliorer l'habitabilité des logements de l'immeuble ; que dès lors, les demandes de dérogations sont acceptables ;
2. Considérant que les modifications de volumes en partie arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment sis Chaussée de Haecht n°139A telles qu'autorisées par le permis d'urbanisme de 2009 n'ont jamais été réalisées ; que la demande vise à régulariser la situation antérieure ; que ces volumes sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur et que leur régularisation est acceptable ;
3. Considérant que l'avertissement du 6 juillet 2023 reprend l'installation non conforme d'un climatiseur en façade arrière du n°29 Place de la reine ; que toutefois ce volume n'est pas représenté sur les plans et que dès lors il est supprimé ;

BUREAU

1. Considérant que l'aménagement du bureau au rez-de-chaussée est inchangé ;

LOGEMENTS

Pour le n°29 Place de la Reine :

1. Considérant que la configuration de la situation licite est maintenue avec 1 logement de 1 chambre par étage ; que l'habitabilité de ceux-ci sont améliorés avec l'agrandissement des salles de douches ;

Pour le n°139-139A Chaussée de Haecht :

1. Considérant que la configuration du logement au 1^{er} étage est revue avec l'aménagement de l'espace de séjour en partie avant ; qu'à cette fin, la cloison séparant les deux pièces a été démolie afin d'agrandir la pièce ; que cependant la superficie de la pièce déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (24,6m² au lieu de 28m²) ; que la chambre accessible via un dressing a été aménagée en partie arrière et que celle-ci déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa superficie est en dessous des 14m² requis (12,6m²) ; que toutefois au vu des volumes existants cette configuration est qualitative en ce que les espaces de nuit et de jour sont distincts et que l'agrandissement des pièces entraînera la suppression de l'espace tampon utilisé comme dressing sans pour autant améliorer de manière significative la chambre ou le séjour ; que dès lors les demandes de dérogations sont acceptables ;
2. Considérant que le logement duplex réparti aux 2^{ème} et 3^{ème} étages a une configuration similaire en ce que l'espace de séjour et la chambre au 2^{ème} étage ont été inversés ; que la superficie du séjour est en-dessous du seuil requis (24,6m² au lieu de 28m²), ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'au vu de la densité plus conséquente de ce logement (3 chambres), un agrandissement de la pièce de séjour contribuerait à une meilleure habitabilité et serait plus valorisant qu'un espace de rangement (dressing) ; que dès lors la demande de dérogation n'est pas envisageable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que l'espace de jeu déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'éclairage naturel est en dessous du seuil requis (1,4m² au lieu de 1,6m²) que cependant au vu du faible écart, la dérogation est acceptable ;

COMMUNS

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif aux sous-sols ;
2. Considérant que les locaux compteurs sont accessibles de manière permanente pour l'ensemble des habitant.es de l'immeuble ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que conformément à la prescription 0.6 du PRAS, toute intervention en intérieur d'ilot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que les toitures des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont végétalisées avec un substrat extensif pour un total de 29 m², ce qui est positif et contribue à l'amélioration du cadre environnemental des logements ;
3. Considérant que les toitures plates au 3^{ème} étage présentent une superficie non négligeable pour installer des toitures végétales qui contribuerait à une amélioration conséquente de la gestion des eaux pluviales ;

FAÇADE AVANT

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et que dès lors il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine afin de valoriser le patrimoine bâti Bruxellois ;

Pour le n°29 Place de la Reine :

Porte d'entrée

1. Considérant que le dessin de l'encadrement de l'imposte de la porte d'entrée diffère de ce qui est représenté sur la situation de droit en ce que celui-ci est simplifié ; que cependant la modification est convenable en ce qu'elle reste détaillée ;
2. Considérant que la porte d'entrée en situation de droit est en bois de ton naturel ; qu'en situation de fait celle-ci est indiqué sur les plans en bois de ton anthracite et qu'en situation projetée il est prévu de maintenir la situation de fait ; que toutefois cela ne correspond pas à l'infraction reprise dans l'avertissement du 6 juillet 2023 qui indique la pose d'une porte en PVC ; qu'il y a donc lieu de maintenir une porte en bois moulurée et que la teinte anthracite est acceptable ;

Crépi

1. Considérant que le crépi de la façade est de teinte grise or les plans de la situation de droit indiquent un crépi de ton blanc au rez-de-chaussée et un crépi de ton jaune aux étages ; que s'agissant d'un immeuble de style néo-classique, un crépi de couleur claire est plus harmonieux et s'accorde davantage au contexte urbanistique ; que dès lors il y a lieu de prévoir de revenir à un crépi lisse de ton blanc pour l'ensemble de la façade ;

Vitrine

1. Considérant que le dessin de la vitrine tel que réalisé diffère de celui de la situation de droit ; que les modénatures en bois de style néo-classique ont été remplacées par un encadrement en pierre bleu de style post-moderne qui reste convenable ;
2. Considérant que le châssis de la vitrine diffère en termes de couleur (anthracite au lieu de blanc) et qu'une grille de ventilation est placée dans la partie supérieur du cadre ; que toutefois cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade et que dès lors les modifications sont acceptables ;
3. Considérant que les ouvertures au niveau du soubassement de la vitrine n'ont pas été rebouchés ; que des grilles métalliques ont été placés ; que celles-ci dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur et nuisent à l'esthétique de la façade que dès lors il y a lieu d'y remédier ;

Bandeaux

1. Considérant que les bandeaux en pierre ont été supprimés, ce qui est regrettable en ce que ces éléments créent une continuité de l'enfilade ; que par ailleurs cela aplatit la façade et réduit les jeux d'ombres ;

Châssis

1. Considérant que des impostes ont été rajouté aux châssis en bois des 2^{ème} et 3^{ème} étages ; que cela crée des proportions peu harmonieuses ; que par ailleurs l'ensemble des châssis ont des grilles de ventilation placées au

niveau du dormant inférieur de l'imposte ce qui augmente l'épaisseur du cadre ; que toutefois, ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;

Barres d'appuis

1. Considérant que les barres d'appuis sont ajoutées devant les châssis ; que toutefois celle-ci sont moins détaillées que les barres d'origine et que les informations sont lacunaires en ce qui concerne le matériau et leur couleur ; qu'il y a lieu de prévoir des barres en fer forgé de ton homogène ;

Corniche

1. Considérant que la corniche en situation projetée est fort simplifiée : bien que celle-ci soit en bois elle ne présente aucune moulure, ce qui nuit à l'esthétique de la façade, il y a lieu de proposer une corniche en bois moulurée ;

Pour le n°139-139A Chaussée de Haecht :

1. Considérant que le parement de façade en situation projetée est un crépi de ton blanc, ce qui est acceptable ;
2. Considérant que la vitrine commerciale, la porte d'entrée au logement et que les châssis sont en bois de ton gris anthracite, ce qui est convenable ;
3. Considérant que des barres sont représentés de part et d'autre de la vitrine ; que les informations sont lacunaires en ce qui concerne la matérialité et la nature de ces barres ; qu'il y a lieu de les supprimer et de prévoir un parement en pierre bleue ;
4. Considérant que la corniche d'origine en pierre blanche (cfr. Historique AAB de 1931) a été remplacée par un profil de rive en aluminium, ce qui est acceptable ;

ENSEIGNES

1. Considérant que d'après le reportage photographique plusieurs enseignes placées en façade avant au rez-de-chaussée ne sont pas conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ou de les rendre conforme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir un espace de séjour avec une superficie conforme pour le logement duplex aux 2ème et 3ème étages (côté chaussée de Haecht),

☑en façade avant

•pour le n°29 Place de la Reine :

oprévoir un crépi lisse de ton blanc pour l'ensemble de la façade,

oprévoir des châssis sans impostes aux 1er et 2ème étages,

oprévoir des barres d'appui mieux détaillée, en fer forgé de teinte homogène,

oprévoir une corniche en bois moulurée,

osupprimer les grilles au niveau du soubassement et refermer les baies avec un parement en pierre bleue,

•Pour le n°139-139A Chaussée de Haecht :

osupprimer les barres de part et d'autre de la vitrine et prévoir un parement en pierre bleue.

RUE RENKIN 22

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

Réf. / Ref.: 2025/53=228/020-022

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant respectivement 1 bâtiment au n°20 (1 logement) et 1 bâtiment au n°22 (1 logement), réaliser des travaux structurels afin de fusionner les 2 bâtiments, réaménager les 2 logements existants, créer un nouveau logement (passer de 2 à 3 unités), modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant respectivement 1 bâtiment au n°20 (1 logement) et 1 bâtiment au n°22 (1 logement), réaliser des travaux structurels afin de fusionner les 2 bâtiments,
- 31) réaménager les 2 logements existants et créer un nouveau logement (passer de 2 à 3 unités) en dérogation à l'art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficies minimales et éclairage naturel) et à

l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales),

32) modifier la façade avant,

PREAMBULE

Pour le bâtiment n°20 :

1. Vu l'autorisation du 6 septembre 1881 visant " construire une maison " ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 28 décembre 1909 visant à " effectuer des transformations dans la propriété " ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1911 visant à " exhausser un mur de clôture dans la propriété " ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 9 juillet 1920 visant à « transformer la façade de son immeuble » ;
5. Vu le permis de bâtir du 18 12 1975 visant à « revêtir la façade principale de plaquettes émaillées blanches » ;
6. Vu la confirmation de la situation licite du bien à savoir : 1 logement unifamilial ;
7. Considérant que la superficie de ce logement unifamilial en situation licite est de : +/- 236m² ;

Pour le bâtiment n°22 :

1. Vu l'autorisation du 16 mars 1888 visant à " construire une maison " ;
2. Vu la confirmation de la situation licite du bien à savoir : 1 logement unifamilial ;
3. Considérant que la superficie de ce logement unifamilial en situation licite est de : +/- 72m² ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 16 septembre 2025 et portant la référence : T.2025.06971 ;
5. Considérant que le projet vise à fusionner ces deux bâtiments et de réaménager les logements avec la répartition suivante :
 - 33) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,
 - 34) au rez-de-chaussée : 1 local vélo et 1 studio d'une superficie de +/- 60m²,
 - 35) au 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre d'une superficie de +/- 78m²,
 - 36) au 2^{ème} étage et dans les combles : 1 logement duplex de 4 chambres d'une superficie de 139m² ;

Logement 1

1. Considérant qu'un mur porteur est démolé afin de décroiser les espaces et aménager un logement ; que ce logement ne peut être considéré comme logement à locaux habitables non différenciés (studio) dès lors que la cuisine se trouve dans un local isolé et que l'ensemble des locaux habitables ne sont pas conformes en termes de superficies ;
2. Considérant que la cuisine est située dans l'annexe arrière en partie droite ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa superficie est en-dessous du seuil requis de 8m² (7,2m²) et que la hauteur sous plafond est de 2,23 m au lieu de 2m50, ce qui est trop bas ; que par ailleurs la salle de bain est aménagée au sein de cette même annexe ce qui en termes d'emplacement n'est pas optimal et rend la cuisine très étriquée ; que la salle de bain comporte une toilette qui donne directement dans la cuisine en dérogation au Règlement régional d'urbanisme (Titre II, Chapitre III, Art.8) ; qu'en ce sens les demandes de dérogations ne sont pas accordables ;
3. Considérant que l'allège en partie arrière est abaissée afin de créer un meilleur apport en éclairage naturel ;
4. Considérant que seul ce logement dispose d'un espace extérieur, ce qui est regrettable en ce qu'il s'agit du plus petit logement ;

Logement 2

1. Considérant que le bureau attenant au logement situé dans l'annexe accessible depuis la cage d'escalier commune déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la hauteur sous plafond est inférieure à 2,5m (2,25m), ce qui n'est pas acceptable pour un local habitable ;
2. Considérant que l'emplacement de la salle de douche dans la cuisine ne contribue pas au bon aménagement des lieux ; en effet celle-ci est située à l'extrémité de la chambre, ce qui en termes de circulation n'est pas qualitatif ;

Logement 3

1. Considérant que ce logement le plus spacieux est réparti sur deux niveaux avec au 2^{ème} étage les espaces de jour en partie avant et une chambre à l'arrière ; qu'il est regrettable de ne pas prévoir des espaces traversants pour les espaces de jours, ce qui rendrait ces espaces plus qualitatifs en termes de vues et d'apport de lumière journalier ; en effet l'orientation permet au logement de bénéficier d'une exposition journalière ; que par ailleurs cette chambre est fort éloignée de la salle de bain à l'étage supérieur ;
2. Considérant que 3 chambres sont aménagées à l'étage supérieur dans les combles ainsi qu'une salle de bain et une buanderie ; que la chambre n°4 déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que sa superficie nette éclairante est de 0,76m² au lieu de 0.8m² ; que par ailleurs la toiture n'est pas isolée et que ces espaces sont susceptibles d'être impactée de manière négative lors de températures extrêmes, ce qui ne contribue pas au bon aménagement de lieux ; que partant, au vu de l'état de la demande, les dérogations ne sont pas acceptables ;
3. Considérant enfin que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable en ce qu'il s'agit du logement le plus grand ;

ESPACES EXTERIEURS

1. Considérant que l'orientation de l'immeuble est qualitative et qu'en partie arrière celui-ci offre des vues dégagées sur l'intérieur d'ilot : qu'une terrasse rentrante pourrait être envisagée afin d'offrir un espace extérieur qui améliorerait la qualité de vie des habitant.e.s ;

COMMUNS

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sous-sol ; que le local compteurs est accessible de manière permanente pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;

2. Considérant qu'un local vélo et poussettes d'une capacité de 7 vélos est aménagé au rez-de-chaussée à l'avant, ce qui est qualitatif qu'il est aisé d'accès depuis la rue ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation de sols vont croissants en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant qu'en situation de droit la parcelle est totalement imperméabilisée ; qu'une partie de la cour est transformé en surface perméable (via un jardin de 6.2 m²), ce qui est qualitatif ;
3. **FACADE AVANT**
4. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), que dès lors il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine afin de valoriser le patrimoine architectural ;
5. Considérant que la composition des façades avant est qualitative dans son ensemble et respecte les caractéristiques architecturales d'origine ; que l'ensemble des châssis sont en bois de teinte verte ; que ceux du rez-de-chaussée du bâtiment n°20 sont remplacés avec une division bipartite qui s'accorde avec les étages supérieurs ;
6. Considérant que le châssis situé au niveau du soubassement de l'immeuble n°20 a été remplacé par des briques de verre, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU, que cela nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant que le reportage photographique indique l'emplacement d'un caisson extérieur au niveau du châssis du rez-de-chaussée au n°22 et que d'après les plans de réalisation celui-ci est supprimé ;
8. Considérant que le dessin des ferronneries du balcon au 1^{er} étage et de la porte d'entrée au logement (n°20) ont été simplifiés sur les plans ; que d'après les photos, ces éléments sont plus détaillés ;
9. Considérant que la légende des matériaux ne précise pas si la porte d'entrée est moulurée ; qu'il serait plus qualitatif de prévoir une porte en bois moulurée afin de valoriser l'esthétique de la façade avant ;
10. Considérant que les corniches d'origine en bois sont maintenues et peintes en blanc ;

CONCLUSION

1. Considérant que l'intention de fusionner ces deux bâtiments est propice à améliorer l'habitabilité des logements, notamment celle du logement du bâtiment n°22 qui est très étroit ; que toutefois la proposition réduit la qualité des espaces habitables, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que dès lors il y a lieu d'améliorer en priorité l'habitabilité des logements en favorisant l'aménagement du plus grand logement aux étages inférieurs avec un accès au jardin et l'aménagement du/des autres logements en conformité avec les réglementations d'urbanisme de préférence avec l'aménagement d'un espace extérieur ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☒ revoir les aménagements du duplex afin d'intégrer un espace extérieur et d'éviter les conflits entre les espaces de jour et de nuit ;

☒ revoir l'organisation du/des autre(s) logements afin de les rendre conformes aux normes d'habitabilité (Titre II du Règlement régional d'urbanisme et titre II du Règlement communal d'urbanisme) ;

☒ remplacer les briques de verre au niveau du soubassement de l'immeuble n°20 par un châssis en bois.

AVENUE GEORGES RODENBACH 76

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

Réf. / Ref.: 2025/241=119/076

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant 1 bâtiment (R) affecté à de l'entreposage, démolir le bâtiment existant et reconstruire un immeuble de 3 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

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 1 bâtiment (R) affecté à de l'entreposage, démolir le bâtiment existant et reconstruire un immeuble de 3 logements (R+3) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(dépassement en profondeur et en hauteur du volume de la toiture), aux art. 3 et 17 du Titre II du RRU (espace de rangement et local vélo et poussette), aux art. 3 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement et local vélo et poussette) ;

PREAMBULE

1. Vu le permis d'urbanisme du 3 septembre 1996 visant à « démolir et reconstruire un dépôt avec garage ;
2. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 17 octobre 2025 et portant la référence : CP.1996.0800/2 ;

3. Vu la confirmation de la situation régulière du bien : à savoir un immeuble affecté à de l'entreposage au rez-de-chaussée avec un garage au sous-sol ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que le projet prévoit de démolir le bâtiment existant au rez-de-chaussée et construire un nouvel immeuble (254m²) dont la structure est en maçonnerie et en béton ; que cela est justifié du fait que la parcelle est adjacente aux voies de chemin de fer et que ces choix de matériaux permettent de garantir une isolation acoustique performante tout en créant des plans ouverts afin de maximiser la superficie des espaces habitables ;
2. Considérant que la création de logements en zone mixte est autorisable selon la prescription 3.1 relative aux zones mixtes du Plan Régional d'affectation des Sols (PRAS) que cependant, il est regrettable de ne pas prévoir des affectations qui assure la mixité de la zone ;
3. Considérant que le nouvel aménagement prévoit la répartition suivante :
 - 37) au sous-sol et rez-de-chaussée (côté droit) : un logement duplex de 1 chambre de 57,4m²,
 - 38) au rez-de-chaussée (côté gauche) : des locaux communs aux logements
 - 39) au 1^{er} étage : un logement de type studio de 35,8m²,
 - 40) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex de 2 chambres de 72,2m²,

VOLUMES

1. Considérant que le volume de la toiture en partie arrière au 3^{ème} étage ainsi que le volume qui sert d'accès au 4^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de dépassement en hauteur et en profondeur du profil mitoyen le plus profond et le plus haut du bien sis Avenue Georges Rodenbach n°74 ; que toutefois les dépassements n'entraînent pas de nuisances pour les immeubles avoisinants en termes d'éclairage ou d'enclavement ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
2. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 4^{ème} étage ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation (garde-corps compris) dépassent le profil mitoyen le plus haut du bien sis Avenue Georges Rodenbach n°74 ; que par ailleurs celle-ci déroge au code civil en ce qu'aucun retrait n'est effectué du côté gauche ; que son utilisation est susceptible de créer des vues intrusives sur le logement voisin ainsi que de générer des nuisances sonores ; que dès lors les demandes de dérogations ne sont pas accordables et qu'il y a lieu de supprimer la terrasse ;

HABITABILITE

Logement 1

1. Considérant que ce logement est réparti sur deux niveaux avec l'espace de jour au rez-de-chaussée et l'espace de nuit au sous-sol en partie arrière ; que l'agencement s'adapte aux contraintes particulières de la configuration de cette parcelle ; que cependant le salon et la cuisine au rez-de-chaussée sont fort étroit avec seulement 2,90m de largeur et que l'escalier pour accéder au sous-sol occupe une grande partie de l'espace ; que par ailleurs, aucun espace de rangement n'est prévu, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;

Logement 2

1. Considérant que l'accès au studio se fait via le balcon en partie arrière, que l'aménagement de celui-ci est correct ; que cependant aucun espace de rangement n'est prévu, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;

Logement 3

1. Considérant que l'accès au logement se fait également en partie arrière au 2^{ème} étage ; que celui-ci est réparti sur deux niveaux avec l'espace de jour au 2^{ème} étage et les espaces de nuits au 3^{ème} étages ; que l'aménagement est convenable et offre plusieurs espaces extérieurs qualitatifs ; que cependant, aucun espace de rangement n'est prévu, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur qui n'est pas acceptable ;
2. Considérant que la création de 3 logements au sein de cet immeuble densifie fortement l'occupation du sol ; qu'une majorité de petits logements est proposée et qu'aucun logement de 3 chambres n'est prévu ; que les espaces communs sont trop étriqués et en sous-capacité ; que dès lors il y a lieu de prévoir 2 logements maximum au sein de cet immeuble ;

COMMUNS

1. Considérant que le local compteur est situé au rez-de-chaussée dans le long du couloir d'entrée ;
2. Considérant qu'un local poubelle est prévu au niveau du rez-de-chaussée en partie avant ;
3. Considérant que des espaces de rangement pour vélo sont prévus au niveau du couloir au rez-de-chaussée, que cependant ce local n'est pas indépendant et présente une capacité fort réduite, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'au vu de la sur-densification de la parcelle et qu'il s'agit d'une nouvelle construction, la demande de dérogation n'est pas envisageable ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade avant présente des caractéristiques d'un style contemporain qui s'intègre de manière cohérente avec les immeubles mitoyens ; qu'il est prévu de placer des parements en plaquettes de ton vert qui forment des bandeaux le long de la façade, ce qui est qualitatif ; que les menuiseries sont en aluminium de ton clair et s'accordent avec la composition de façade ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondations ; que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et/ou de prévoir

- des dispositifs de temporisation et de collecte afin de décharger le réseau d'égouttage ;
2. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
 3. Considérant que conformément la prescription 0.6 du PRAS toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
 4. Considérant que le taux d'imperméabilisation passe de 100% à 93%, ce qui est largement insuffisant pour un projet de démolition/reconstruction et qu'il a lieu d'une part d'augmenter la proportion de surface en pleine terre et de prévoir des revêtements perméables au droit des terrasses et circulations extérieures ;
 5. Considérant que le projet prévoit l'installation de plusieurs dispositifs afin de gérer les eaux de pluie sur la parcelle ;
 6. Considérant que 43 m² de toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées stockantes avec un substrat d'une épaisseur de 25cm (semi-intensif), ce qui permet un stockage et une évapotranspiration adéquat et une réponse adaptée aux enjeux environnementaux décrits plus haut ; qu'il est cependant souhaitable ne pas limiter cet aménagement à une partie des toitures afin de viser le zéro rejet des eaux pluviales ; qu'il y a lieu de s'assurer que la structure soit adaptée à la mise en place de ces dispositifs en plus des panneaux photovoltaïques et diverses installations techniques ;
 7. Considérant que deux citernes sont installées au sous-sol ; que l'une, d'une capacité de 1500 litres constitue une citerne de réutilisation des eaux pluviales tandis que l'autre, d'une capacité également de 1500 litres, constitue un bassin d'orage de temporisation ;
 8. Considérant qu'étant donné les surfaces de récoltes réduites et vu l'aménagement de toitures stockantes végétalisées, cette citerne et ce bassin d'orage ne sont pas nécessaires ;

POMPES A CHALEUR

1. Considérant que 3 pompes à chaleur sont installées sur la toiture plate en partie avant (face à la rue) et une dans le jardin à l'arrière ; qu'une étude acoustique indépendante a été fournie afin d'identifier les éventuels impacts sonores des installations pour les riverains ; que les conclusions de l'étude stipulent que les normes de bruit de la Région de Bruxelles-Capitales sont respectés lorsque les 3 unités sont en état de fonctionnement ;
2. Considérant cependant qu'une installation semble située en zone de cour et jardin selon les plans mais que celle-ci n'a pas fait l'objet d'une analyse particulière ;
3. Considérant que pour une nouvelle construction, il serait néanmoins souhaitable d'opter pour système centralisé et de prévoir un local technique correctement ventilé dans le volume bâti afin d'éviter les inconvénients liés à la multiplication de ce type d'installations individuelles en extérieur ;
4. Considérant que ce type d'installation est susceptible de constituer une installation classée soumise à permis d'environnement (rubrique 132-A ou 132-B) ; que le cas échéant il y a lieu d'entreprendre les démarches spécifiques en la matière auprès du Département Urbanisme et Environnement ;

CONCLUSION

1. Considérant que le projet offre un potentiel intéressant pour cette parcelle dont l'emplacement présente des contraintes spatiales importantes ; qu'en l'état actuel le nombre de logements densifie trop cette petite parcelle ; que cela diminue la possibilité de diversifier les typologies de logement, notamment en écartant la possibilité de créer un logement de 3 chambres ; que par ailleurs les communs proposés ne sont pas suffisamment qualitatifs pour une telle densité, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que dès lors il y a lieu de réduire le nombre de logements à 2 unités maximum et de proposer un logement de 3 chambres ; que par ailleurs le principe de gestion intégrée des eaux pluviales doit être revu avec notamment un gain de pleine terre plus important à prévoir et qu'il serait préférable d'opter pour un système de pompe à chaleur centralisé dans le volume bâti plutôt qu'une multiplication d'installations techniques individuelles en extérieur ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑ limiter le nombre de logements à 2 unités au sein du bâtiment et prévoir au moins un logement de 3 chambres,
- ☑ prévoir des espaces de rangements privés pour chaque logement,
- ☑ supprimer la terrasse au 4ème étage et prévoir pour l'ensemble des surfaces de toiture, une toiture stockante et végétalisée à minima semi-intensive (25 cm de substrat),
- ☑ ne pas prévoir de citerne de réutilisation des eaux pluviales ni de bassin d'orage ;
- ☑ augmenter la proportion de surface de pleine terre plantée au droit de la parcelle en alignant le sous-sol à la profondeur des étages supérieurs ;
- ☑ aménager les terrasses et les espaces de circulation au rez-de-chaussée en revêtement perméable ;
- ☑ fournir une note de dimensionnement et un schéma de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle démontrant que le projet respecte bien le principe du zéro rejet à l'égout ;
- ☑ prévoir un système de pompe à chaleur centralisé ainsi qu'un local technique correctement ventilé permettant d'accueillir cette installation ;

RUE DE L'AGRICULTURE 119

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

Réf. / Ref.: 2024/535=006/119

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant 2 bâtiments affectés à de l'activité productive au rez-de-chaussée et à 6 logements aux étages, sur la parcelle référencée 269K5 (rue de l'agriculture n°119), construire un immeuble de 2 logements à front de rue avec deux emplacements de parking (passer de 6 à 8 unités), réaliser des travaux structurels en vue de créer des accès vers le rez-de-chaussée du bien sis rue de l'agriculture n°123 et aménager des espaces communs pour les deux immeubles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 41) La voisine exprime une appréciation positive générale du projet ;
- 42) Elle s'interroge sur la récente remise en peinture en noir de la façade du n°123, estimant que ce changement de couleur et d'aspect extérieur, clairement visible, semble avoir été réalisé sans demande de permis préalable ;
1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant 2 bâtiments affectés à de l'activité productive au rez-de-chaussée et à 6 logements aux étages, sur la parcelle référencée 269K5 (rue de l'Agriculture n°119) :
- 43) construire un immeuble de 2 logements à front de rue avec deux emplacements de parking (passer de 6 à 8 unités) en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de la construction en profondeur et en hauteur) et à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation de lucarne visible depuis l'espace public) et à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
- 44) réaliser des travaux structurels en vue de créer des accès vers le rez-de-chaussée du bien sis rue de l'agriculture n°123 et aménager des espaces communs pour les deux immeubles ;

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 novembre 1946 visant à « construire un atelier » ;

Pour le n°123 :

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 23 mai 1930 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 1993 visant à « couvrir la cour entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment » ;

Pour les deux bâtiments :

1. Vu le permis d'urbanisme du 12 septembre 2000 visant à « transformer un atelier : percer une baie de porte vers la parcelle voisine et démolir partiellement un mur mitoyen pour créer un seul espace atelier » ;
2. Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 20 avril 2004, pour une durée de 15 ans, visant à exploiter un atelier de menuiserie ;
3. Vu la prolongation de permis d'environnement de classe 1B délivrée en date du 17 avril 2019, pour une durée de 15 ans, visant à exploiter un atelier de menuiserie décorative ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 4 novembre 2025 et portant la référence T.1984.0124/2 ;
5. Vu la confirmation de la situation régulière des biens à savoir :
 - 45) Au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 46) Au rez-de-chaussée : de l'activité productive (activité artisanale),
 - 47) Aux étages 1 à 3 : 2 logements par étage,
 - 48) Dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que la superficie de plancher totale des bâtiments en situation licite est de 762 m² et que celle-ci est projetée à 1098 m² avec la construction d'un nouvel immeuble de 2 logements d'une superficie de 336 m² sur la partie avant de la parcelle au n°119 ;
2. Considérant que les parcelles se situent en zone mixte du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) ; que la création de logement en zone mixte est autorisable et que la mixité de la zone reste assurée ;
3. Considérant que l'occupation au sol de la parcelle est très dense avec une activité productive étendue sur 384m² du rez-de-chaussée et 6 logements existants au sein de l'immeuble situé au n°123 ; qu'enfin l'emprise de terrain constructible est de 95m² ;

VOLUMES

1. Considérant que les gabarits du nouvel immeuble dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'annexe côté droit construite sur 3 niveaux dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond (bien sis n°117 rue de l'Agriculture) et dépasse en hauteur de plus de 3m le même profil mitoyen ; que cependant un retrait latéral de 3m est effectué, ce qui permet de limiter l'emprise du nouveau volume et son impact sur le bien

sis rue de l'Agriculture n°117 ;

2. Considérant que la volumétrie générale du nouvel immeuble s'intègre de manière cohérente entre les deux profils mitoyens que dès lors les demandes de dérogations sont acceptables ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que le nouvel immeuble comprend 2 accès depuis la rue avec une porte d'entrée et une porte de garage ; que le rez-de-chaussée est conçu comme un espace tampon semi-ouvert qui sert de sas d'accès vers le bâtiment arrière (activité productive) avec 2 nouveaux emplacements de stationnement pour voiture (côté gauche) ainsi que des accès vers les espaces communs situés au rez-de-chaussée du n°123 ;
2. Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée comme espace semi couvert créé des risques de nuisances sonores et de pollutions d'air pour les logements situés aux étages supérieurs qui seront amplifiés par la configuration spatiale qui agit comme une caisse de résonance ; que cela est susceptible d'être intensifié dépendamment de la fréquence de passage de véhicules vers l'activité productive, ce qui n'est pas qualitatif et ne tend pas vers le bon aménagement des lieux ;
3. Considérant par ailleurs que l'un des emplacements de stationnement est situé sur la zone perméable, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Considérant que les plans indiquent deux entrées cochères pour accéder aux activités productives en partie arrière ; que l'aménagement d'un accès commun pour les activités productives en partie arrière semble plus qualitatif afin d'affecter l'entièreté du rez-de-chaussée en partie avant à l'affectation de logements ; que toutefois le demandeur déclare en séance de la commission de concertation que les deux activités productives sont distinctes et qu'il n'est donc pas possible de mutualiser les accès ;
5. Considérant que la création de cet espace semi ouvert n'apporte pas de plus-value considérable en termes de création d'espace en pleine terre (+/-16,5m²), ce qui est regrettable ; qu'en outre, la parcelle est déjà imperméabilisée en situation de droit ; qu'au vu de la promiscuité entre les activités au rez-de-chaussée et les logements aux étages, il y a lieu de couvrir le rez-de-chaussée avec un complexe de toiture verdurisée de type « intensive » en compensation ;
6. Considérant que la circulation verticale du nouveau bâtiment est prévue en façade avant (côté gauche) ; que celle-ci s'intègre de manière cohérente bien qu'il soit regrettable de condamner une partie de la façade et l'apport de lumière pour les espaces habitables ;

Logement 1 (logement de 2 chambres d'une superficie de +/-74m²)

1. Considérant que ce logement comprend 2 chambres et qu'il est réparti sur 2 étages ; que l'espace de jour est aménagé en longueur avec une cuisine intégrée au séjour bordée d'un bureau en partie avant et une loggia en partie arrière ; que la 2^{ème} chambre est située au 2^{ème} étage dans une annexe en partie arrière ;
2. Considérant que la loggia est fort enclavée par les volumes et que le passage de véhicules au rez-de-chaussée est susceptible de nuire à son utilisation (nuisances sonores et de pollutions), ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que le châssis placé au niveau de la façade latérale au 2^{ème} étage génère des vues intrusives vers la parcelle voisine de gauche et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement afin de supprimer ce châssis et prévoir des ouvertures uniquement en façade arrière ;

Logement 2 (logement de 3 chambres d'une superficie de +/-95m²)

1. Considérant que ce logement est aménagé sur 2 niveaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étages avec l'espace de jour aux 2^{ème} étage ; que le logement dispose d'un balcon en partie avant au 2^{ème} étage ; que les espaces de nuit sont aménagés au 3^{ème} étage et que l'aménagement interne est convenable ;
2. Considérant que le châssis situé en façade latéral au 3^{ème} étage (chambre 2) génère des vues intrusives vers la parcelle voisine de gauche ; que cette chambre dispose d'un éclairage suffisant avec les châssis en façade arrière ; que dès lors il y a lieu de refermer la baie ;

COMMUNS

1. Considérant que les deux nouveaux logements disposent d'espaces de rangement privatifs au sous-sol du bâtiment n°123 ;
2. Considérant qu'un local à ordures est aménagé au rez-de-chaussée ; qu'un local vélos d'une capacité de 9 vélos pour une superficie de +/- 15,8 m² est aménagé au rez-de-chaussée en partie avant ; que celui-ci est toutefois trop étroit pour le nombre de vélos prévu ; que la manœuvrabilité est fort contrainte et ne permet pas de placer des vélos cargo ; qu'en outre le local est accessible depuis les deux immeubles ; que l'accès depuis le n°119 se fait via la voie d'accès vers l'activité productive ; que cela génère des conflits de circulation, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que les compteurs électricité est situé sous l'escalier au rez-de-chaussée et que le compteur eau est situé dans le local vélo au rez-de-chaussée, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le local compteurs doit être aisé d'accès de manière permanente ; que la demande de dérogation n'est dès lors pas accordable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS stipule que toute intervention en intérieur d'ilot doit en priorité viser à y améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant qu'il a lieu de tenir compte de la perméabilisation excessive de cet intérieur d'ilot et qui de surcroit se situe en zone d'aléas d'inondations ;
3. Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et qu'il y a lieu de

- favoriser la mise en place de dispositifs de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales ;
4. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
 5. Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 97% en situation projetée ; que toutefois d'après les plans celui-ci semble plus élevé du fait que la zone plantée se limite à 5,5m² ; que la note explicative indique qu'un des espaces de stationnement est semi perméable mais que cela n'est pas acceptable en ce que l'aménagement d'un emplacement de parking sur une zone plantée ne peut aboutir à une végétalisation et infiltration optimale des eaux pluviale ; que l'aménagement projeté ne tend donc pas à répondre à la prescription 0.6 du PRAS et que dès lors il y a lieu de revoir la proposition ;
 6. Considérant que les toitures plates sont végétalisées de manière extensives avec une couche de substrat de 5-10 cm; que toutefois compte tenu qu'il s'agit d'une nouvelle construction une toiture végétalisée intensive ou semi-intensive stockante est nécessaire afin de gérer plus qualitativement les eaux pluviales sur la parcelle et qu'il y a lieu d'y remédier en veillant à prévoir les renforts structuraux nécessaires pour y parvenir ; que cela n'est pas incompatible avec le placement de panneaux photovoltaïques mais qu'il serait le cas échéant souhaitable d'envisager de déplacer ceux-ci sur les autres toitures à disposition sur cette parcelle ;
 7. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluies d'une capacité de 3000L est placée au sous-sol en partie avant du n°119 ; que celle-ci est reconnectée aux WC des 2 nouveaux logements ainsi qu'au robinet de la cour extérieure, ce qui est qualitatif ; qu'en cas d'aménagement d'une toiture végétalisée intensive ou semi-intensive ce dispositif ne sera néanmoins plus autant alimenté et qu'il s'avère donc pertinent de revoir son dimensionnement suivant les surfaces de récolte et que les toitures arrière pourraient également constituer des opportunités intéressantes en la matière ; qu'au besoin le calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement peut être utilisé à cette fin ;
 8. Considérant que deux pompes à chaleurs (PAC) sont placées sur la toiture plate au 3^{ème} étage ; qu'une étude acoustique indépendante a été fournie afin de déterminer l'impact sonore de celles-ci sur l'environnement avoisinant ; qu'il est indiqué que les pans de toitures des immeubles n°119 et 123 agissent déjà comme des écrans acoustiques, ce qui réduit la propagation du bruit vers les points d'incidences des immeubles mitoyens ;
 9. Considérant que les conclusions de l'étude acoustique démontrent que les deux modèles de PAC génèrent des bruits qui sont conformes aux réglementations en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale ;
 10. Considérant cependant que pour une nouvelle construction, il serait préférable d'opter pour un système centralisé localisé dans un local technique correctement ventilé et intégré au volume bâti afin d'éviter la multiplication de ces installations techniques à l'extérieur des bâtiments ;
 11. Considérant que ce type d'installation est susceptible de constituer une installation classée, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 05 juin 1997 (rubriques 132-A et 132-B) ; que le cas échéant il convient d'entreprendre les démarches nécessaires en la matière auprès du Département Urbanisme et Environnement ;
 12. Considérant que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que l'exploitation du rez-de-chaussée arrière n'était plus en place ; que cependant, aucune notification de cessation de l'activité n'a été notifiée auprès de Bruxelles Environnement, ce qui devrait être fait ;
 13. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade avant présente des caractéristiques d'un style contemporain tout en s'intégrant aux façades mitoyennes ; que le parement de façade est constitué de briques de ton rouge avec des jeux de claustras au niveau de la cage d'escalier ; que des bandeaux sont dessinés entre les étages afin de varier le sens des briques, ce qui est qualitatif ; qu'il pourrait être intéressant de proposer des variations d'épaisseur (modénatures) afin de créer des jeux d'ombres et animer d'avantage la façade ;
2. Considérant que la rue de l'Agriculture est peu arborée ; qu'il pourrait être avantageux de planter une plante grimpante le long de la façade devant la cage d'escalier afin de générer de l'ombre et embellir la façade ;
3. Considérant que les châssis sont en aluminium de ton gris foncé, ce qui est acceptable ;
4. Considérant que la porte d'entrée des logements et la porte de garage sont en tôle en acier ; que des ouvertures conséquentes sont prévues au-dessus des portes, ce qui génère des risques de sécurité ; qu'il y a lieu d'augmenter la hauteur des portes sur la totalité de la baie ;
5. Considérant que l'implantation des lucarnes au niveau de la toiture avant déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celle-ci coupe la corniche ; que toutefois cela est justifié par le style contemporain du bâtiment et ne nuit pas à l'esthétique de la façade ; que cela permet par ailleurs de créer un apport de lumière plus conséquent dans la chambre ; que dès lors la dérogation est acceptable ;
6. Considérant que la façade avant du bien sis rue de l'Agriculture n°123 est reprise sur les plans de la situation projetée ; que toutefois celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la demande et qu'il y a lieu de l'exclure des plans ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ couvrir le rez-de-chaussée avec un complexe de toiture verdurisée de type « intensive » afin de minimiser les nuisances sonores et de pollution de l'air pour les logements aux étages et revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conséquence,

- ☒ limiter les conflits de circulation rez-de-chaussée, notamment au niveau des accès vers les espaces communs,
- ☒ déplacer le local à ordures afin d'agrandir le local vélo et prévoir des emplacements pour des vélos cargo,
- ☒ aménager les toitures plates en toitures végétalisées à minima semi-intensive et stockantes et revoir le dimensionnement de la citerne de réutilisation des eaux pluviales suivant la typologie de toitures végétalisées projetées et les surface de récolte (par exemple via le calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement),
- ☒ prévoir un local compteurs indépendant conforme à l'art.8 du Titre II du RCU,
- ☒ refermer les baies au-dessus de la porte d'entrée des logements et de la porte de garage en prolongeant la hauteur des portes,
- ☒ supprimer le châssis de la façade latéral de la chambre 1 au 2ème étage et revoir l'aménagement en conséquence,
- ☒ supprimer le châssis latéral la chambre 2 au 3ème étage,
- ☒ exclure des documents graphiques la façade avant du bien sis n°123 rue de l'Agriculture.

RUE RICHARD VANDEVELDE 30

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

Réf. / Ref.: 2025/37=229/030

Objet / Betreft: dans un bâtiment affecté au commerce, mettre en conformité l'extension en sous-sol, la suppression de la citerne existante et d'un balcon en façade avant ainsi que la réalisation de travaux structurels intérieurs, changer l'affectation des étages de commerce en logement, y aménager deux duplex, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

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 bâtiment affecté au commerce,
 - 49) mettre en conformité :
 - 50) l'extension en sous-sol (cave en lieu et place de la citerne) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
 - 51) la suppression de la citerne existante en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU et à l'art. 35 § 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (suppression de la citerne),
 - 52) la suppression d'un balcon en façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (suppression du balcon au 1er étage) et à l'art. 19 du Titre I du RCU (soubassement non-conforme) ;
 - 53) la réalisation de travaux structurels intérieurs (percements, suppression de murs porteurs et d'une cheminée au 2ème étage),
 - 54) changer l'affectation des étages de commerce en logement,
 - 55) aménager deux duplex,
 - 56) effectuer des travaux structurels intérieurs (escaliers internes, suppression des autres cheminées et percement dans un mur porteur),
 - 57) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 7 novembre 1913 en vue de " construire une maison " ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 18 mai 1917 en vue de " construire un étage de plus " mais que ce permis n'a jamais été mis en œuvre ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 16 février 1962 en vue de " transformer la façade principale à annexe au rez-de-chaussée " ;
4. Vu le permis de bâtir délivré le 29 décembre 1969 en vue de " transformer le magasin et ajouter annexe au rez-de-chaussée " ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 août 2025 sur la demande et portant les références T.2025.0594/1 ;
6. Vu la situation régulière de ce bien à savoir un immeuble de commerce dont la répartition est la suivante :
 - 58) au sous-sol : locaux accessoires au commerce du bâtiment,

- 59) au rez-de-chaussée : un commerce,
- 60) aux 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} étages et dans les combles : locaux accessoires au commerce du bâtiment ;

MISE EN CONFORMITE

1. Considérant l'extension en sous-sol (ex citerne), telle que dessinée sur la situation de droit, diffère de celle des archives de 1913 mais que ces modifications de volume sont minimales et que dès lors les demandes de dérogations sont justifiées ;
2. Considérant cependant que la suppression de la citerne constitue une dérogation aux règlements en vigueur et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
3. Considérant que les problèmes d'inondations vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de soit de remettre une citerne de collecte des eaux pluviales, correctement dimensionnée (par exemple en faisant usage du calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement) et la connecter aux usages du bâtiment, dont de préférence à minima 1 WC de l'immeuble ; soit de trouver une solution de gestion intégrée des eaux pluviales pour compenser la suppression de la citerne ; qu'une option en ce sens pourrait être d'opérer une végétalisation semi-intensive (minimum 10 cm de couche de substrat) au droit de la toiture plate arrière en s'assurant que la structure de celle-ci le permette ;
5. Considérant que la suppression du balcon au 1^{er} étage en façade avant constitue une dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme mais que ce projet vise à y remédier ;
6. Considérant qu'une partie des travaux structurels nécessaires à la transformation de cet immeuble ont déjà été réalisés ;

AFFECTATIONS

1. Considérant que la réduction de la superficie commerciale vise à aménager 2 logements aux étages :
2. Considérant que l'immeuble de rapport aura la répartition suivante :
 - 61) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 62) au rez-de-chaussée : un commerce de +/- 70 m²,
 - 63) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un duplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 94 m²,
 - 64) au 3^{ème} étage et dans les combles : un duplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 99 m² ;

COMMERCE (76m² au lieu de 301m²)

1. Considérant que le commerce n'occupe plus que le rez-de-chaussée de l'immeuble et qu'il dispose toujours de sa propre entrée ;

LOGEMENTS

1. Considérant que deux logements sont aménagés en lieu et place des locaux accessoires au commerce ;
2. Considérant que les deux duplex offrent de bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent de plusieurs espaces extérieurs (terrasses en façade arrière, balcon en façade avant) ;
3. Considérant que les logements disposent d'une entrée indépendante de celle du commerce ;

TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS

1. Considérant que les autres cheminées sont démolies afin de gagner en superficie et de faciliter l'aménagement intérieur des logements ;
2. Considérant que l'aménagement du duplex inférieur nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne et celui du duplex supérieur le percement d'un mur porteur ;

PARTIES COMMUNES

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que chaque unité de l'immeuble dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;
3. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
4. Considérant qu'un local vélo est aménagé en cave et qu'il ne sera pas aisé d'y accéder avec son vélo ;
5. Considérant cependant qu'au vu du nombre de logements (2) et de la proximité des transports publics, cet aménagement est acceptable au sous-sol et permettra tout de même le stockage des vélos utilisés occasionnellement, mais que toutefois la localisation du local vélos n'est pas idéale car il nécessite plusieurs manœuvres ; qu'il serait pertinent de revoir sa localisation ;
6. Considérant que le commerce dispose d'un WC privé dans sa cave ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que les travaux prévus sont une opportunité de mettre en œuvre une telle toiture sur la toiture plate ; qu'il serait donc pertinent de l'étudier ;

FACADE ARRIERE

1. Considérant que la façade arrière est isolée afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée est entièrement revue ;
2. Considérant que la nouvelle vitrine (aluminium), la nouvelle porte des logements (bois) et les châssis des étages (bois) ont tous la même couleur, ce qui améliore l'esthétique de la façade avant ;
3. Considérant que la vitrine s'intègre correctement dans la façade avant, mais qu'il faudrait néanmoins prévoir une petite allège pleine ;
4. Considérant que la porte d'entrée des logements n'a pas d'imposte vitrée mais qu'elle est alignée sur la vitrine, ce

- qui laisse suffisamment de place pour l'enseigne du magasin ;
5. Considérant que le soubassement n'a pas une hauteur suffisante (max. 15cm) et que le revêtement de façade choisi (habillage métallique peint) n'est pas approprié pour un rez-de-chaussée ;
 6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de façade plus pérenne pour tout le rez-de-chaussée ;
 7. Considérant que si un dispositif de fermeture de la vitrine devait être envisagé, son caisson ne pourra pas être visible depuis l'espace public ;
 8. Considérant que le projet propose un nouveau garde-corps en lieu et place du balcon qui a été supprimé au premier étage et des ferronneries réalisées à l'identique ;
 9. Considérant que ces modifications améliorent les qualités esthétiques de la façade avant ;
 10. Considérant que toutes les ferronneries d'origine sont bien maintenues (cf. légende) ;
 11. Considérant, sur base du reportage photographique, que les deux grilles de ventilation (l'une dans une imposte vitrée et l'autre dans la maçonnerie) sont supprimées ;

SIAMU

1. Considérant que la cage d'escalier doit être adaptée sur base des impositions du service SIAMU (baie de ventilation de 1m² minimum au sommet de celle-ci) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑soit remettre une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée (par exemple en faisant usage du calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement) et la connecter aux usages du bâtiment dont de préférence à minima 1 WC de l'immeuble ; soit aménager la toiture plate arrière en toiture végétalisée semi-intensive avec une couche de substrat de minimum 10 cm et éventuel renforcement de la structure pour y parvenir,

☑prévoir une baie de ventilation d'1 m² minimum au sommet de la cage d'escalier,

☑revoir la localisation du local vélos au sous-sol,

☑pour le rez-de-chaussée commercial, prévoir une petite allège pleine pour la vitrine et un revêtement plus pérenne.

AVENUE COLONEL PICQUART 46

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

Réf. / Ref.: 2025/191=051/046

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la création d'une lucarne dans le versant arrière, la modification du volume arrière, l'ajout de 2 logements (passer de 3 à 5 unités), les modifications en façades avant et arrière, la réalisation de travaux structurels, le réaménagement du bâtiment et créer un escalier extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

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 3 logements,
 - 65) mettre en conformité :
 - 66) la création d'une lucarne dans le versant arrière,
 - 67) la modification du volume arrière par :
 - 68) la création d'une annexe au niveau des sous-caves sur toute la largeur de la parcelle, d'une terrasse et du côté droit des annexes sur toute la hauteur du bâtiment et la construction du côté gauche d'un auvent,
 - 69) l'ajout de 2 logements (passer de 3 à 5 unités), en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante, hauteur insuffisante) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 70) les modifications en façades :
 - 71) avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
 - 72) et arrière (baies, etc.),
 - 73) la réalisation de travaux structurels,
 - 74) le réaménagement du bâtiment, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
 - 75) créer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 29 décembre 1911 visant à "construire deux maisons" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 4 février 2020 visant à "abattre un arbre (érable)", (tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, il ne peut être attesté de la conformité des travaux) ;
3. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 août 2025 sur la présente demande (réf.T.2025.0599/1), car les logements projetés (sous-sol et combles) ne disposent pas de deux voies d'évacuation indépendantes menant vers la voie publique ou un lieu sûr, pour garantir la sécurité des occupants en cas d'incendie ou d'obstruction de la cage d'escalier ;

SITUATION LICITE

1. Considérant que la répartition licite se présente comme suit :
 - 76) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 77) rez-de-chaussée : 1 logement,
 - 78) étage 1 : 1 logement,
 - 79) étage 2 : 1 logement,
 - 80) combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement au sous-sol et un second dans les combles, que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 81) sous-caves : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 82) sous-sol : un appartement d'une chambre de +/- 53 m²,
 - 83) rez-de-chaussée : 1 logement de +/- 53 m²,
 - 84) étage 1 : 1 logement +/- 59 m²,
 - 85) étage 2 : 1 logement +/- 59 m²,
 - 86) combles : un duplex d'une chambre +/- 58 m² ;

VOLUME/HABITABILITÉ

1. Considérant qu'au niveau des sous-caves, la demande vise à régulariser la création d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle, du côté droit des annexes sur plusieurs niveaux (sous-sol et R+2), que ces interventions s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

sous-sol

1. Considérant qu'au sous-sol arrière gauche, la demande vise à régulariser la création d'une terrasse, que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'afin de la connecter au jardin un escalier extérieur est créé ;
2. Considérant qu'il déroge également en termes de profondeur et de hauteur au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens, mais que, toutefois, il est conforme au code civil et permet un dialogue avec l'extérieur sans apporter de nuisance aux voisins directs et que dès lors la dérogation peut être acceptée ;
3. Considérant que la demande vise toujours du même côté à régulariser l'auvent qui protège la terrasse, que bien qu'il s'inscrive dans les gabarits autorisables, le choix structurel (bois et polycarbonate) est non pérenne et non qualitatif ; de plus, il génère une perte d'ensoleillement sur la parcelle avoisinante de droite et cela n'est pas acceptable ;
4. Considérant que la demande vise à régulariser la création d'un appartement d'une chambre qui se présente sous la forme de 3 pièces en enfilade ;
5. Considérant que l'aménagement en partie avant de la chambre, se fait au détriment de cet espace central (séjour), en ce qu'il ne profite plus de l'effet traversant, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que la chambre avant ne dispose pas de la surface d'éclairage naturel requise (1,4 m² au lieu des 2,86 m²), que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
7. Considérant de plus que par sa configuration semi-enterrée donnant à rue et sa déficience en éclairage naturel, l'espace se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possibles uniquement au niveau du trottoir, nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, la nécessité d'occultation réduisant encore son éclairage, ...), ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

rez-de-chaussée

1. Considérant que ce niveau accueille un logement d'une chambre conforme à la réglementation, ainsi que des sanitaires situés dans l'annexe illicite ;
2. Considérant que le rez-de-chaussée ne soulève pas de remarque ;

étage 1

1. Considérant que ce niveau comprend également un logement d'une chambre (licite), ainsi qu'une annexe illicite qui fait office de buanderie ;
2. Considérant que cet étage ne soulève pas de remarque ;

étage 2 :

1. Considérant que ce niveau accueille un logement licite et l'annexe illicite est une extension des sanitaires ;
2. Considérant que ce niveau ne soulève pas de remarque ;

combles

1. Considérant qu'au niveau des combles (3^{ème} étage sur les plans) le projet vise à mettre en conformité d'une part la création d'une lucarne dans le versant arrière et que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant en outre, que la lucarne permet d'accéder à une toiture plate qui n'est pas destinée à un usage domestique et récréatif, que pour une utilisation ponctuelle il y a lieu de prévoir un dispositif restrictif (type garde-corps) pour la porte-fenêtre y menant ;

3. Considérant que d'autre part la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'un duplex d'une chambre dans les combles ;
4. Considérant qu'ils sont peu adaptés à de l'habitation, car ceux-ci sont soumis à des variations de température importantes ;
5. Considérant que les combles accueillent les espaces de vie et des sanitaires ;
6. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la réalisation de travaux à savoir un escalier pour accéder à l'espace sous toiture où une chambre est aménagée ;
7. Considérant que la chambre n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur car elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;
8. Considérant que le logement projeté ne dispose d'aucun espace extérieur, qui pourrait améliorer le confort de vie des occupants lors des périodes de forte chaleur ;
9. Considérant que le programme ne prévoit que de petites unités de type appartement d'une chambre, ce qui est regrettable car le projet ne participe pas à la diversité dans le type de logements ;

COMMUN

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant que le nombre de caves privatives est en adéquation avec le nombre de logements projetés (5) ;
3. Considérant qu'un local vélos est prévu au niveau de l'entresol, toutefois, il n'est pas facile d'utilisation, son accessibilité n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, ce qui déroge au RRU et au RCU ;
4. Considérant de plus qu'il ne permet pas d'y stationner confortablement minimum 1 vélo par chambre et n'est pas conforme aux recommandations du « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7) » édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
5. Considérant, en l'état que la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

FAÇADE

1. Considérant que la porte d'entrée et les châssis d'origines sont remplacés par d'autres en PVC ;
2. Considérant que la proposition ne respecte pas le dessin d'origine, qu'elle dévalorise l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de l'avis défavorable du SIAMU, des nombreuses dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur et de tout ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie fortement l'occupation de cet immeuble et n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE CHAZAL 137

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

Réf. / Ref.: 2025/164=046/137

Objet / Betreft: dans immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité l'extension de la terrasse du 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité l'extension de la terrasse du 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) et aux art. 9 et 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate et mur mitoyen) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 25 juillet 1913 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 mai 1995 visant à « transformer la façade (côté voirie) et l'intérieur (en sous-sol) ainsi que modifier l'affectation du rez-de-chaussée d'une habitation unifamiliale » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 mars 1996 suite à la demande visant à « aanleggen van een halfondergrondse garage in een woongebouw [aménager un garage semi-enterré dans une maison d'habitation] » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 9 décembre 2014 visant à « démolir l'annexe et créer un jardin, diviser l'immeuble en trois logements, construire une extension allant du sous-sol au 2^{ème} étage en façade arrière du côté droit, construire deux lucarnes en façade arrière et une en façade avant, placer un escalier extérieur, rehausser le mur mitoyen de

- droite et aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage dans une maison unifamiliale » ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 19 mars 2019 visant à « dans une maison unifamiliale, remplacer les châssis au 1^{er} étage en façade avant » ;
 6. Vu que cet immeuble de style Beaux-Arts, de l'architecte A. de Vreese et datant de 1913, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu l'avertissement du 2 février 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 87) le non-respect des plans du permis d'urbanisme du 9 décembre 2014 (réf. PU 2014/178), à savoir la terrasse sur la toiture plate arrière au niveau de la mansarde réalisée sans respecter le retrait de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes, des côtés gauche et droit ;

TERRASSE :

1. Considérant que l'objet de la demande concerne uniquement la terrasse du 3^{ème} étage située à l'arrière de l'immeuble ;
2. Considérant que la demande vise à étendre la terrasse existante sur toute la superficie de la toiture plate ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit (profondeur et hauteur) ;
3. Considérant que la terrasse telle que proposée ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues sur les parcelles voisines ;
4. Considérant, de plus, que la condition du permis d'urbanisme du 9 décembre 2014 (cf. supra) stipulait de « limiter la largeur de la terrasse du 3^{ème} étage à la zone située à plus de 1,9 m des axes mitoyens » ;
5. Considérant que la justification de cette condition était que la terrasse située à l'angle engendrait des vues intrusives sur les parcelles voisines ;
6. Considérant que la note explicative stipule que le voisin de droite (n° 135) a donné son accord concernant une servitude de vues et que cela fera l'objet d'un acte notarié ;
7. Considérant que, du côté gauche (n° 139), une rehausse du mur mitoyen est réalisée avec un vitrage opalin ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la rehausse n'est pas réalisée selon les dimensions et matériaux requis et qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'extension de la terrasse du côté gauche n'est donc pas acceptable ;
9. Considérant par ailleurs que, du côté gauche également, la terrasse n'est pas conforme au Code civil en matière de vues vers les propriétés voisines ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- du côté droit (n° 135), rendre la terrasse conforme soit aux plans du permis d'urbanisme du 9 décembre 2014, soit au Code civil en matière de vues, soit en fournissant un acte notarié de servitude de vues avec le voisin de droite ;
- du côté gauche (n° 139), supprimer la rehausse du mur mitoyen non-conforme et rendre la terrasse conforme soit aux plans du permis d'urbanisme 9 décembre 2014, soit au Code civil en matière de vues, soit en fournissant un acte notarié de servitude de vues avec le voisin de gauche.

AVENUE HUART HAMOIR 39

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

Réf. / Ref.: 2024/513=141/037

Objet / Betreft: sur une parcelle composée d'un bâtiment avant comprenant treize logements et une conciergerie et d'un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant), réaliser des modifications structurelles et esthétiques de la façade latérale au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel bestaande uit een voorgebouw met 13 woningen en een achtergebouw behorend bij de woningen van het voorgebouw:
structurele wijzigingen aanbrengen door dragende binnenmuren te verwijderen om een kamer af te schaffen ten gunste van de uitbreiding van de keuken/eetkamer,
het uitzicht van de zijgevel op het gelijkvloers veranderen door het vergroten van de ramen van de keuken en de slaapkamer om de natuurlijke verlichting te verbeteren

HISTORIEK :

Gezien de bouwtoelating van 2 februari 1923 voor het “bouwen van een huis”;

Gezien de bouwvergunning van 22 juni 1973 voor het “bouwen van een nieuwe liftschacht”;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2004 voor “het kappen van 7 bomen (essen) in de tuin”;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 13 november 2012 voor “het uitvoeren van structurele binnenwerken in een appartement op de vierde verdieping en haar herinrichting”;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2014 voor “in een gebouw met 12 woningen, structurele binnenwerken uitvoeren in een appartement op het gelijkvloers”;

Gezien de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 17 juli 2018 voor “op twee percelen, twee achtergebouwen die bestemd zijn voor productieactiviteiten slopen, het bodemreliëf wijzigen, een voorgebouw met 6 woningen bouwen, een achtergebouw in het binnengebied bouwen met 9 overdekte parkeerplaatsen en 3 woningen”;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 14 september 2021 voor “in een gebouw met 13 woningen, de herinrichting van een woning in de kelderverdieping in overeenstemming brengen door het uitvoeren van structurele binnenwerken en het herinrichten van het koer- en tuingebied door onder meer 2 terrassen aan te leggen (1 in hout en 1 in natuursteen)”;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 25 april 2023 voor “in een gebouw met 13 woningen, de balkons en hun achteraanbouw slopen en balkons herbouwen die zich uitstrekken over de zijgevels ”;

Gezien de volgende wettige en regelmatige situatie van het onroerend goed:

Voorgebouw:

Kelder: lokalen horende bij de woningen van het gebouw en een woning aan de achterzijde (conciërgewoning),

Gelijkvloers en verdiepingen 1 tot 5: 2 woningen per verdieping,

Dus in totaal 13 woningen,

Achtergebouw (gans gebouw): lokalen horende bij de woningen van het voorgebouw;

MOTIVERING:

Overwegende dat de voorgevel van het goed grenst aan het geklasseerde landschap van de Huart Hamoiriaan, maar dat de handelingen en werkzaamheden alleen betrekking hebben op de binnenkant en de achterkant van het gebouw en daarom niet onderworpen zijn aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;

Overwegende dat de structurele wijzigingen de bewoonbaarheid van het appartement verbeteren;

Overwegende dat de vergroting van de ramen de natuurlijke lichtinval verbetert ; dat de vervangen ramen witgeschilderde houten ramen zijn van hetzelfde type als de andere ramen van de gevel ; dat dit geen afbreuk doet aan de esthetiek van de zijgevel;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijk ordening ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE ALBERT DE LATOUR 10

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

Réf. / Ref.: 2025/66=008/010

Objet / Betreft: REALISE - supprimer un logement au sein de l'immeuble et passer à une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à supprimer un logement d'un immeuble et passer à une maison unifamiliale ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 29 février 1884 visant à « construire une maison » ;

Vu le permis de bâtir du 12 avril 1963 visant à « ajouter des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'un WC au 2^{ème} étage » ;

Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 16 octobre 2024, attestant de l'existence de deux logements licites dans l'immeuble ;

AFFECTATION :

Considérant que la demande vise à supprimer une unité de logement en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ce qui, d'après la prescription 0.12 dudit PRAS, ne peut se faire qu'après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité et à condition que la même superficie de logement soit maintenue sur le site ;

Considérant que ces prérequis sont bien rencontrés et que les deux unités de logement fusionnent pour n'en former qu'une seule ; qu'il en résulte, en situation projetée, un grand logement et une superficie allouée à l'affectation logement identique

à celle de la situation de droit au sein de l'immeuble ;

VOLUME :

Considérant qu'aucun ajout n'est à observer et que le volume licite reste inchangé ;

HABITABILITE :

Considérant que l'aménagement est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE :

Considérant que la façade avant, de style néoclassique, a subi des transformations sans autorisation, notamment au niveau des châssis et de la porte d'entrée mais que, toutefois, celle-ci ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA POSTE 221

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

Réf. / Ref.: 2025/20=217/221

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, construire des annexes, aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe au 2ème étage et y placer une pompe à chaleur, ajouter un balcon au 3ème étage arrière, isoler la façade arrière par l'extérieur et placer des panneaux photovoltaïques en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 88) Het uitblijven van een antwoord van de aanvrager op het door de Gemeente gesteunde verzoek van een buur om een notariële akte te ondertekenen ter regularisatie van de erfdiensbaarheid van uitzicht met betrekking tot het terras op de 2^e verdieping wordt gemeld, terwijl dit terras minstens sinds 1989 bestaat;
- 89) Het ontbreken van de relingen van dit terras op de plannen wordt opgemerkt;
- 90) Er wordt gevraagd om de afmetingen van de geplande bouwwerken mee te delen;

1. Overwegende dat de aanvraag, in een gebouw met 2 woningen, de volgende handelingen en werken beoogt :

- 91) bouwen van bijgebouwen, in afwijking op de art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV),
- 92) aanleggen van een terras op het platte dak van het nieuwe bijgebouw op de 2^{de} verdieping en er een warmtepomp installeren,
- 93) toevoegen van een balkon op de 3^{de} verdieping,
- 94) isoleren van buitenaf van de achtergevel, in afwijking op de art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV,
- 95) plaatsen van fotovoltaïsche panelen op het dak,
- 96) renoveren van de twee woningen, in afwijking op de art. 3 (minimumoppervlakenormen - oppervlakte van woonbare lokalen) en 8 (WC) van titel II van de GSV;

1. Gelet op de schriftelijke gemeentelijke bevestiging van 9 augustus 2021 waarin wordt bevestigd dat er twee woningen in het gebouw aanwezig zijn, zonder dat de indeling ervan bekend is;

VOLUME :

1. Overwegende dat aan de achterzijde een veranda op twee niveaus is gebouwd, in afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV, aangezien de rechter gemene muur met 3,4m is verhoogd, dus hoger dan de maximaal vereiste 3m voor de laagste gemene muur;
2. Overwegende dat de verhoogde muur gedurende de hele dag schaduw werpt op het aangrenzende perceel aan de rechterkant, dat volledig op het noorden ligt, wat niet wenselijk is;
3. Overwegende daarom dat het nodig is om de omvang van de veranda te beperken om te voorkomen dat de gemene muur moet worden verhoogd;
4. Overwegende dat er een terras wordt toegevoegd aan het platte dak van het bestaande bijgebouw dat toegankelijk is via de gemeenschappelijke trap ; dat dit terras binnen de toegestane afmetingen valt en geen hinderlijke uitzichten op de aangrenzende percelen veroorzaakt ;

5. Overwegende echter dat de plannen onduidelijk zijn en niet aangeven welk appartement het gebruik van het terras zal hebben, temeer daar er een warmtepomp geplaatst staat;
6. Overwegende dat de aanvraag geen informatie over de warmtepomp bevat maar dat deze gezien haar ligging te dicht bij het aangrenzende perceel staat om ervan uit te gaan dat zij geen geluidsoverlast zal veroorzaken;
7. Overwegende daarom dat het niet wenselijk is om een warmtepomp op het terras op de tweede verdieping te plaatsen en dat een akoestische studie door een specialist vereist is;
8. Overwegende dat deze inrichting een geklasseerde installatie kan zijn die aan een milieuvergunning onderworpen is (rubriek 132-A of 132-B);
9. Overwegende dat er op de derde verdieping aan de achterzijde een balkon is gebouwd dat binnen de toegestane afmetingen valt en geen hinderlijk uitzicht veroorzaakt;
10. Overwegende dat aan de achtergevel een zonnepaneel wordt toegevoegd dat schuin tegen de gevel is geplaatst, waardoor een volume ontstaat dat in strijd is met de art. 4 en 6 van titel I van de GSV, aangezien het in de diepte en de hoogte de toegestane afmetingen overschrijdt, wat niet wenselijk is;
11. Overwegende dat ook de achtergevel aan de buitenkant is geïsoleerd, in afwijking op de art. 4 en 6 van titel I van de GSV, aangezien de maximaal toegestane afmetingen zowel in de hoogte als in de diepte worden overschreden;
12. Overwegende dat de impact echter minimaal is en deze ingreep energiestaat van de appartementen biedt zonder in te boeten aan binnenruimte;
13. Overwegende dat de schoorsteen aan de voorkant van het dak wordt verwijderd, wat geen bijzonder probleem stelt aangezien deze niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;

BINNENINRICHTING:

1. Overwegende dat volgens de verklarende nota beide woningen zijn gerenoveerd en dat de eerste woning zich uitstrekt van het gelijkvloers tot de tweede verdieping, terwijl de andere woning de derde verdieping en de zolderverdieping inneemt;
2. Overwegende dat in het plan de kelders zijn heringericht tot 4 opslagruimtes, wat onduidelijkheid schept over het gebruik ervan, aangezien alle ruimtes met elkaar in verbinding staan en zowel via de gemeenschappelijke trap als via de trap naar de privéveranda van de onderste triplex toegankelijk zijn;
3. Overwegende dat het daarom nodig is de indeling van de kelders te herzien door de gemeenschappelijke en privaat circulerende ruimtes te verduidelijken en echte privacy in de privé-kelders te garanderen;
4. Overwegende dat het gelijkvloers twee kamers telt, die beide toegankelijk zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimtes en met elkaar in verbinding staan;
5. Overwegende dat de benaming “kamer” onvolledig is en tot verwarring leidt over het gebruik van deze ruimtes, aangezien elders in de plannen de aanduidingen “slaapkamer”, “eetruimte” of “leefruimte” voorkomen, waardoor het beoogde gebruik beter te begrijpen is;
6. Overwegende dat de keuken zich in het bestaande bijgebouw bevindt en alleen toegankelijk is vanuit de gemeenschappelijke ruimtes of vanuit slaapkamer 2, wat niet wijst op een goede aanleg van de plaatsen;
7. Overwegende bovendien dat de kamer 2 geen raam heeft dat rechtstreeks naar buiten uitgaat, aangezien de veranda, die ongeveer 5m diep is, voor de enige gevelopening ligt, waardoor een optimale natuurlijke ventilatie niet mogelijk is;
8. Overwegende dat het daarom noodzakelijk is de diepte van de veranda te beperken om een natuurlijke ventilatie van alle betrokken kamers te garanderen;
9. Overwegende dat op de eerste verdieping een woonkamer, een slaapkamer en een badkamer zijn gelegen;
10. Overwegende dat de woonkamer afwijkt op art. 3 van titel II van de GSV, aangezien deze niet voldoet aan de minimale vereiste oppervlakte (9,66m² in plaats van 20m²), terwijl de kamer aan de straatkant relatief groot is (30 m²), wat niet wijst op een goede aanleg van de plaatsen;
11. Overwegende dat de badkamer zich in het bijgebouw op de eerste verdieping bevindt en alleen via de gemeenschappelijke ruimtes toegankelijk is; dat de toiletruimte moeilijk in een driehoekige indeling past en dat dit alles niet wijst op een goede aanleg van de plaatsen;
12. Overwegende dat de woning twee slaapkamers op de tweede verdieping heeft en dat deze voldoen aan de geldende woonbaarheidsnormen;
13. Overwegende dat de badkamer alleen toegankelijk is vanuit de slaapkamer aan de straatkant ;
14. Overwegende derhalve dat het wenselijk is de indeling van de accommodatie volledig te herzien, zodat deze voldoet aan de woonbaarheidsnormen van de geldende reglementering en een betere indeling van de ruimten voorstelt;
15. Overwegende dat de woning op de derde verdieping, die gedeeltelijk onder het dak ligt, bestaat uit een slaapkamer, een eetkamer/keuken en een badkamer;
16. Overwegende dat de keuken/eetkamer afwijkt op art. 3 van titel II van de GSV, aangezien deze niet voldoet aan de minimale vereiste oppervlakte (20,4m² in plaats van 28m²);
17. Overwegende bovendien dat het toilet, dat zich in de badkamer bevindt, rechtstreeks uitkomt in de eetkamer en dat dit een afwijking vormt op art. 8 van titel II van de GSV;
18. Overwegende dat de slaapkamer afwijkt op art. 3 van titel II van de GSV, aangezien zij niet voldoet aan de vereiste minimumoppervlakte (9 m² in plaats van 14 m²);
19. Overwegende derhalve dat het wenselijk is de indeling van de bovenste woning volledig te herzien, zodat deze voldoet aan de geldende woonbaarheidsnormen en een betere aanleg van de plaatsen garandeert;
20. Overwegende dat een deel van de zoldervloer wordt verwijderd om plaats te maken voor een mezzanine en om

licht binnen te laten op de 3^{de} verdieping;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat de voorgevel volgens de verklarende nota ongewijzigd is gebleven, maar dat het ontwerp van de balustrade op de tweede verdieping relatief vereenvoudigd is, wat niet overeenkomt met de werkelijkheid;
2. Overwegende dat het daarom wenselijk is om de balustrade van de tweede verdieping getrouw op de plannen weer te geven of te herontwerpen;
3. Overwegende dat fotovoltaïsche panelen op het dak zijn geplaatst, op beide zijden, en dat deze vanaf de straat niet zichtbaar zijn;
4. Overwegende dat de regenwaterafvoerbuï wordt aangegeven als zijnde van zink, terwijl de foto's een afvoerbuï van PVC laten zien, en dat er daarom aandacht moet worden besteed aan dit punt;

WATERBEHEER:

1. Overwegende dat een regenwaterput van 3m³ voorzien is volgens de verklarende nota, maar dat zij niet op de plannen weergegeven is; dat het wenselijk is om haar te plaatsen buiten de waterdoorlaatbare zones; dat minstens een aansluitingspunt voor het gebruik van het regenwater in het gebouw (en bij voorkeur ten minste een WC) moet voorzien worden.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

FRICHE JOSPAHAT

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

Réf. / Ref.: 2025/153=115/000

Objet / Betreft: utiliser un terrain pour le placement d'installations mobiles liées aux arts du spectacle : renouvellement du permis d'urbanisme à durée limitée référencé 15/AFD/658056

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à utiliser un terrain pour le placement d'installations mobiles liées aux arts du spectacle; qu'il s'agit du renouvellement du permis d'urbanisme à durée limitée référencé 15/AFD/658056;
2. Vu l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux permis à durée limitée;
3. Vu l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capital (AGRBC) du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, autorisant d'édifier des constructions ou exécuter des actes et travaux soumis à permis, pendant la période précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire;
4. Vu l'AGRBC du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée;
5. Considérant que le terrain a déjà fait l'objet de plusieurs autorisations à durée limitée, à savoir les permis d'urbanisme référencés 15/AFD/658056 et 15/AFD/1776518 et délivrés respectivement en février 2019 et en février 2022 pour une durée de 6 ans;
6. Considérant que le terrain est actuellement couvert par un permis d'environnement de classe 2 (réf. 1762020) délivré par l'Administration communale en date du 8 mars 2022, pour une durée de 6 ans également;
7. Considérant qu'une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 2 (réf. 1985876) est en cours d'instruction, et ce dans le but de régulariser les modifications reprises dans la présente demande de permis d'urbanisme, dont notamment l'augmentation de l'emprise du chapiteau (rubrique 135-A);
8. Considérant que la présente demande comporte des modifications en ce qui concerne les installations mobiles projetées (en comparaison avec les installations autorisées par le permis 15/AFD/1776518); qu'elles peuvent être résumées comme suit:
 - 97) augmentation du nombre d'emplacements de stationnement (de 15 à 16),
 - 98) augmentation du nombre de roulettes dans la zone pour véhicules (de 13 à 16),
 - 99) aménagement d'un espace « polyvalent », de 144 m², composé d'un chapiteau de plus de 2 m de haut,
 - 100) augmentation de l'emprise du chapiteau principal de 150 m² à 300 m² et la hauteur de ce dernier (de 5 m à 10,5m),
 - 101) ajout d'un conteneur de sanitaires et d'un bar (environ 8 m²);
1. Considérant que le périmètre du site, ses accès ainsi que l'affectation et l'usage du terrain sont identiques à ceux autorisés par les précédents permis d'urbanisme à durée limitée; qu'il n'y a pas d'imperméabilisation supplémentaire;
2. Considérant que, pour rappel, le site est repris en zone d'intérêt régional (ZIR n°13 : Gare Josaphat) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par AGRBC du 3 mai 2001; que le PRAS autorise l'implantation

- d'équipements d'intérêt collectif dans les ZIR et que la proposition demeure donc conforme ;
3. Considérant que les installations proposées sont mobiles et destinées à rester de manière temporaire sur le site ; que, dès lors, l'objet de la présente demande n'hypothèque pas un futur projet ;
 4. Considérant que l'impact visuel et sonore des installations sur les habitations avoisinantes est minimisé par la végétation présente sur le site et la distance les séparant des logements ;
 5. Considérant également que les installations demeureront très peu visibles depuis l'espace public ;
 6. Considérant que les places de parking sont prévues pour le bon fonctionnement de la compagnie (pour le déchargement du matériel et les véhicules des personnes travaillant au sein de la compagnie) et qu'un parking visiteurs de quatre emplacements est prévu pour les éventuels spectateurs ; toutefois que le nombre d'emplacements de stationnement n'est identique sur l'ensemble des documents ; que selon les plans, le nombre de véhicules motorisés s'élève à 32 ;
 7. Considérant toutefois que ces installations sont implantées dans le but d'offrir un lieu de répétition pour les artistes et qu'elles ne seront utilisées pour des représentations que de manière exceptionnelle ;
 8. Considérant que, le cas échéant, ces représentations devront respecter les conditions d'exploiter reprises dans le permis d'environnement, dont les mesures spécifiques relatives à la sécurité imposée par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
pour une durée limitée à 6 ans.

AVENUE CHARLES GILISQUET 21

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

Réf. / Ref.: 2025/219=040/021

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale de gabarit R+1, rehausser d'un étage (R+2), construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, mettre en conformité la fermeture du balcon arrière, isoler la façade arrière, réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur, mettre en conformité et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale de gabarit R+1 :
 - 102) rehausser d'un étage (R+2), en dérogation aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 103) construire une annexe au rez-de-chaussée arrière,
 - 104) mettre en conformité la fermeture du balcon arrière,
 - 105) isoler la façade arrière,
 - 106) réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur, en dérogation aux art. 8 (WC – profondeur) et 10 (superficie éclairante) du Titre II du RRU,
 - 107) mettre en conformité et modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade – châssis) ;
1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 décembre 1932 visant à « bâtir une maison » ;
2. Vu la situation régulière du, bien à savoir un logement (maison unifamiliale) ;
3. Considérant que le bâtiment, de gabarit R+1, est rehaussé d'un étage ; que la majorité des immeubles de la rue présentent un gabarit de type R+2, à l'exception de l'immeuble mitoyen de droite (n° 17) qui présente également un gabarit de type R+1 ;
4. Considérant que le nouveau volume est construit au-delà du gabarit admissible en ce qu'il dépasse la hauteur de la façade du bâtiment mitoyen le plus haut (à gauche – n° 23) de 28 cm et qu'il dépasse également le bâtiment mitoyen le plus bas (à droite – n° 17) d'un peu plus que 3 m (+/- 3,35 m) ;
5. Considérant que le volume rehaussé est réalisé avec un retrait de 1 m par rapport à l'alignement de façade ; que, dès lors, la dérogation (dépassement de l'immeuble le plus haut) est moins perceptible et donc autorisable ; qu'il convient cependant de limiter la rehausse du mitoyen de droite à la profondeur de la nouvelle construction uniquement (retrait de 1 m par rapport à l'alignement à maintenir) ;
6. Considérant que la rehausse améliore l'habitabilité du logement ; qu'une troisième chambre de 9 m² y est aménagée et que celle-ci est conforme à la réglementation en vigueur ;
7. 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 ;

8. Considérant que, au rez-de-chaussée, l'ancienne « cour vitrée » est remplacée par un volume annexe construit dans les gabarits admissibles ;
 9. Considérant qu'une cuisine de 12 m² y prend place ; que, ce faisant, la salle à manger se trouve en second jour ; que l'espace cumulé de salon/salle à manger présente une superficie de +/- 30 m² pour une superficie éclairante (en façade avant) de +/- 4,3 m² ; que cela déroge donc à la réglementation en vigueur qui impose une superficie de 6 m² ; que, cependant, la dérogation peut être accordée puisque le séjour est également éclairé en second jour via la cuisine en façade arrière et que le logement est amélioré ;
 10. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
 11. Considérant qu'une terrasse de 10,17 m² est aménagée dans le jardin ; qu'il n'est pas certain que cette terrasse préexistait et que, dans la négative, ceci engendrerait une diminution des surfaces perméables au droit de la parcelle (de 42 à 48 %) ;
 12. Considérant que la végétalisation de la toiture plate de la rehausse du bâtiment principal offre une réponse à cette imperméabilisation mais qu'il serait souhaitable de rendre la terrasse de jardin perméable et de favoriser les systèmes d'infiltration des eaux de pluies au niveau du jardin ; qu'afin d'y parvenir, il convient de s'assurer que la structure le permette via les éventuels renforts nécessaires ;
 13. Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité en ville, il sera nécessaire pour le choix de l'aménagement de la toiture de choisir des espèces adéquates en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;
 14. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
 15. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle, d'autant plus que de nombreuses espèces inféodées au bâti ont été observées à proximité (Martinets, hirondelles, moineaux, etc.) ;
 16. Considérant qu'un local WC est aménagé au rez-de-chaussée ; que ses dimensions sont non-conformes (profondeur de 82 cm au lieu de 120 cm) ; qu'il convient de l'agrandir dans le respect de la réglementation applicable ;
 17. Considérant que, au 1^{er} étage, l'annexe WC et sa terrasse d'accès sont supprimées et remplacées par un nouveau volume fermé, réalisé en structure légère et reprenant le gabarit de l'annexe WC + terrasse ; que ce volume est réalisé dans les gabarits admissibles ;
 18. Considérant que les chambres sont conformes ; qu'elles présentent respectivement une superficie de 16 m² et 13 m² et que les superficies éclairantes sont suffisantes ;
 19. Considérant, enfin, qu'une isolation par l'extérieur est placée tout le long de la façade arrière existante ; que le complexe formé par l'isolant et la finition possède une épaisseur de +/- 25 cm ; que cette isolation est réalisée dans les gabarits admissibles (ce qui l'exempte de l'obtention d'un permis d'urbanisme) et améliore le confort thermique de l'habitation ;
 20. Considérant que la rehausse est réalisée à une distance de 1 m en retrait par rapport à l'alignement de la façade avant maintenue ; qu'il s'agit d'une structure légère avec une finition en briquettes vernissées de teinte brune (chocolat) ; que la teinte proposée pour la partie neuve de la construction s'accorde avec la façade existante qui présente quelques éléments de « décor » en briquettes vernissées foncées ;
 21. Considérant que le nouveau volume proposé ne nuit pas aux caractéristiques de la façade existante, maintenue telle qu'à l'origine ; que le pignon à gradins et la corniche sont préservés ;
 22. Considérant toutefois qu'une terrasse est réalisée sur toute la longueur de la façade avant et prend place au niveau du retrait entre la façade existante et le nouvel étage ; que cela nécessite la pose d'un garde-corps (pour se conformer aux normes de sécurité) et le prolongement du mur mitoyen du côté droit jusqu'à l'alignement de la façade (pour se conformer au Code civil en termes de vue) ;
 23. Considérant que, si la rehausse proposée se veut respectueuse du bâti existant, les interventions nécessaires à l'utilisation d'une terrasse à l'avant nuisent fortement à l'esthétique de la façade ; qu'il convient dès lors de ne pas réaliser la terrasse en façade avant et de supprimer le garde-corps ainsi que la rehausse mitoyenne côté droit ;
1. Considérant que, à la suite de cette rehausse, la nouvelle toiture est aménagée en toiture végétalisée semi-intensive de 44,1 m² et disposant d'une couche de substrat de 12 à 15 cm d'épaisseur ; que celle-ci participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (SICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
 2. Considérant, concernant la façade existante, que les divisions des châssis du 1^{er} étage sont modifiées puisqu'une imposte est réalisée sur toutes les baies de l'oriel ; que cela s'intègre bien à la façade puisque le châssis de gauche bénéficie déjà d'une imposte ; que la modification est acceptable ;
 3. Considérant que les vitrages sont simplifiés au niveau des impostes du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ; que cela simplifie le dessin mais reste acceptable ;
 4. Considérant que la porte existante de fait (en PVC de ton blanc) est remplacée par une porte en bois (couleur naturelle) similaire à la porte d'origine ; que l'ensemble des châssis est remplacé par des menuiseries en PVC de ton blanc ; que bien, que cette façade ne soit ni reprise à l'inventaire ni située en ZICHEE, des châssis en bois (de

ton naturel), comme ceux placés pour la rehausse et la porte d'entrée, constitueraient une véritable plus-value pour cet immeuble présentant malgré tout un intérêt patrimonial ;

5. Considérant que la corniche en bois est peinte dans un ton terracotta foncé ; qu'un tel choix est étonnant au vu de la teinte des châssis (PVC blanc et bois naturel au dernier étage), de la porte (bois naturel) ou même du volume de rehausse (brun chocolat) ; que, dès lors, il convient d'opter pour une teinte blanc ou bois naturel pour cette corniche ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter la rehausse du mitoyen de droite à la profondeur de la nouvelle construction uniquement (retrait de 1 m par rapport à l'alignement à maintenir) ;
- supprimer la terrasse avant, rendre la toiture plate devant le volume en retrait non-accessible et supprimer le garde-corps (à placer au niveau des baies vitrées) ;
- agrandir le local WC du rez-de-chaussée en profondeur (120 cm), conformément à l'art. 8 du Titre II du RRU ;
- remplacer les châssis de la façade avant en bois tels qu'à l'origine (blanc ou couleur naturelle) ;
- harmoniser la teinte de la corniche avec le reste des menuiseries de la façade avant : en blanc (comme les châssis de la façade existante) ou en bois de teinte naturelle (comme la porte et les châssis de la rehausse).

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 108

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

Réf. / Ref.: 2025/6=018/108

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un bureau et un logement), transformer l'immeuble afin d'y aménager trois logements, ajouter trois terrasses en façade arrière (1er, 2ème et 3ème étages), réaliser des travaux structurels, imperméabiliser entièrement la zone de cours et jardins et supprimer la citerne d'eau pluviale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

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 bâtiment à usage mixte (un bureau et un logement) :
 - 108) transformer l'immeuble afin d'y aménager trois logements, en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (apport lumière naturel insuffisant, local vélos/poussettes difficile d'accès),
 - 109) ajouter trois terrasses en façade arrière (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages), avec rehausse du mitoyen droit au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 110) réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier),
 - 111) imperméabiliser entièrement la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (imperméabilisation totale),
 - 112) supprimer la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 septembre 1926 en vue de construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1936 en vue de transformer l'intérieur de [l']immeuble et ajouter des annexe et WC ;
3. Vu le permis de bâtir du 6 mars 1964 en vue de modifier l'entrée du garage existant ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 mars 2024 visant à « dans un immeuble à usage mixte, régulariser l'isolation du mur mitoyen avec le n° 110 et en modifier le parement (ardoise), la rehausse de la toiture de 10 cm (isolation extérieure) et mettre en conformité la suppression d'une cheminée visible depuis l'espace public » ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 octobre 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0682/1) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ;
2. Considérant que la zone de recul ne subit aucune modification ;
3. Considérant que l'isolation de la façade arrière améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment ;

- qu'elle est conforme en termes de gabarit et est, dès lors, dispensée de permis d'urbanisme ;
4. Considérant que la parcelle était initialement traversante et donnait sur l'avenue des Cerisiers ; que, depuis lors, un immeuble a été construit de ce côté ;
 5. Considérant que, sur les plans d'origine de 1926, la zone en pleine terre du jardin correspond à peu près à la partie triangulaire arrière ; que la demande prévoit de recouvrir entièrement cette zone par un dallage imperméable ; que cela contribue à l'imperméabilisation totale de la parcelle et déroge aux règlements en vigueur ;
 6. Considérant que la citerne de récupération d'eau pluviale est supprimée sans être remplacée, en dérogation à la réglementation applicable ;
 7. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) régional 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
 8. Considérant que le remplacement de la citerne est rendu difficile compte tenu de sa faible superficie et de son caractère enclavé, à l'angle de l'îlot ;
 9. Considérant cependant que le rétablissement de la superficie licite de la zone de jardin comme à l'origine constitue une solution permettant une meilleure gestion de l'eau sur la parcelle ; qu'il y a lieu de procéder en ce sens ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble comprend un logement et un bureau (répartition inconnue) ;
2. Considérant que, en situation projetée, la demande prévoit trois logements répartis de la manière suivante :
 - 113) au sous-sol : garage voiture/vélos et locaux accessoires aux logements,
 - 114) au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres + balcon et accès au jardin,
 - 115) au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres + nouveau balcon,
 - 116) aux 2^{ème} étage et combles : un appartement triplex 4 chambres + deux nouveaux balcons/terrasses ;
1. Considérant que, en raison de la proximité avec l'immeuble d'habitation donnant sur l'avenue des Cerisiers, les logements proposés sont espacés de moins de 10 m (+/- 7 m), ce qui constitue une perte de quiétude et d'intimité pour les logements déjà présents ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le projet prévoit trois logements avec un aménagement similaire, dont une chambre secondaire, dans le coin gauche du bâtiment, derrière une annexe dépassante ;
2. Considérant qu'un second WC est aménagé en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que celui-ci est à proximité du séjour et n'est séparé que par une porte à galandage coulissante ;
3. Considérant que ces chambres se situent en recul par rapport à l'annexe, ce qui en obstrue fortement la vue et la luminosité ; que celles-ci présentent un déficit en éclairage naturel (0,9 m² au lieu de 2 m²) ; que la dérogation étant importante, ces espaces ne sont pas propices à un usage en tant que locaux habitables ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet en ne prévoyant qu'une seule chambre pour les deux appartements 'simplex' et trois chambres pour le duplex ;
5. Considérant que les chambres au 3^{ème} étage ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,42 m au lieu de 2,50 m) ; que, néanmoins, ces pièces de nuit ne sont, par essence, pas destinées à un séjour prolongé ; que ce logement en duplex dispose en contrepartie d'un « niveau jour » confortable, avec une hauteur sous plafond de 3,40 m ; que la dérogation est minime et dès lors accordable ;
6. Considérant qu'un escalier hélicoïdal est installé au 3^{ème} étage pour accéder à un petit espace de stockage sous le faîte de toiture ;
7. Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes ; que le garage est subdivisé en plusieurs parties (parking voiture, rangement pour trois vélos et deux cavettes) ; que cet aménagement est trop étriqué et peu pratique en raison du recul nécessaire aux vélos ;
8. Considérant que, de plus, la demande n'indique pas qui aura la jouissance de ce garage, ce qui en compromet l'accessibilité en tout temps et pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
9. Considérant que le couloir attenant est également prévu comme espace de rangement pour vélos ; que celui-ci est un espace de circulation et ne peut donc être ni occupé ni obstrué ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer qu'aucun local vélos conforme n'est prévu dans le cadre du présent projet, ce qui déroge à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un local fermé et distinct destiné à cet usage (par ex : dédier entièrement le garage aux vélos ou prévoir un local au rez-de-chaussée) ;

TERRASSES :

1. Considérant que deux balcons sont déjà présents aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que ceux-ci sont remplacés par des structures de forme triangulaire et tirant profit du mur mitoyen droit pour s'y encastrer ; que celles-ci respectent les gabarits autorisables ;
2. Considérant que le projet vise également à aménager une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage ;
3. Considérant que la terrasse porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins, étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ; qu'elle induit des vues plongeantes sur les habitations voisines étant donné que des baies sont situées à moins de 3,5 m ;
4. Considérant de plus que l'aménagement de la terrasse nécessite une rehausse du mitoyen droit de 85 cm sur plus de 5 m de longueur, en dérogation en termes de gabarits admissibles ;
5. Considérant que cette terrasse est située en promontoire, ne dispose pas du recul nécessaire et nécessite de nombreuses dérogations ; qu'elle ne peut dès lors être autorisée ; que le logement en duplex dispose déjà d'une terrasse au 2^{ème} étage et qu'il serait préférable de végétaliser la toiture plate au 3^{ème} étage afin d'améliorer les

qualités visuelles et de compenser la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales ; qu'il convient dès lors d'en maximiser l'épaisseur du substrat et dessiner sur les plans les caractéristiques de cette toiture végétalisée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un local vélos/poussettes facilement accessible par tous les occupants de l'immeuble ;
- ne pas aménager de pièces habitables dans les locaux sur le coin gauche (chambre de 10 m²), pour tous les étages, l'indiquer comme tel sur les plans (« pièce non-habitable ») et revoir le projet en conséquence ;
- ne pas rehausser le mitoyen droit ni faire de terrasse au 3^{ème} étage et proposer une végétalisation de la toiture plate (en précisant sa composition sur les plans) ;
- restituer, en pleine terre et plantée, au moins 50 % la superficie la zone de cour et jardin ou apporter la preuve que le sous-sol est entièrement construit

RUE VANDENBUSSCHE 11

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

Réf. / Ref.: 2024/543=258/011

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'extension du logement au rez-de-chaussée vers sous-sol et de celui du 2^{ème} étage dans les combles, la réalisation de travaux structurels, la construction d'une véranda et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage arrière, la modification esthétique en façade avant et la suppression de la citerne d'eau pluviale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

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 bâtiment comprenant trois logements,
 - 117) mettre en conformité :
 - 118) l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol et de celui du 2^{ème} étage dans les combles,
 - 119) la réalisation de travaux structurels (trémies d'escaliers),
 - 120) la construction d'une véranda au 2^{ème} étage gauche,
 - 121) l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 122) la modification esthétique en façade avant (épaisseur cadre châssis gauche 2^{ème} étage),
 - 123) la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne),
 - 124) placer un pare-vues au 2^{ème} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse mitoyenne en maçonnerie) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 février 1911 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 20 août 1996 visant à installer un atelier de dessin de 18m² dans les combles (ex-grenier) et placer 4 fenêtres de toitures en façade avant et 4 fenêtres en façade arrière ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
2. Considérant que la demande vise la privatisation presque totale du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, et ce en vue d'en faire un logement duplex 2 chambres ;
3. Considérant qu'une trémie d'escalier est prévue entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin de permettre une circulation verticale intérieure entre ces deux niveaux ;
4. Considérant que cette extension permet la création d'un grand logement ayant un accès direct au jardin avec jouissance privative ;
5. Considérant que cette bâtisse dispose encore d'un niveau de cave pour les locaux de rangement ;
6. Considérant qu'aucune modification n'est apportée au logement au 1^{er} étage qui résulte d'une situation licite ;
7. Considérant que la demande prévoit également l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
8. Considérant que, originellement, l'escalier commun permettait d'accéder jusqu'au grenier ; que, à la place, une

salle de bain a été installée ;

9. Considérant que, entretemps, un autre escalier a été installé en partie centrale, juste derrière la cuisine ;

10. Considérant qu'une véranda est aménagée sur le mitoyen gauche du 2^{ème} étage ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore le confort du duplex ;

TERRASSE :

1. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage arrière ;

2. Considérant qu'un pare-vues est prévu sur le mitoyen gauche afin de se conformer au Code civil pour les vues sur la parcelle au n° 13 ; que celui déroge en profondeur et en hauteur aux gabarit admissibles ;

3. Considérant que, de plus, la mise en place d'un pare-vues n'est pas un dispositif pérenne et durable ; qu'une rehausse en maçonnerie serait quant à elle trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de gauche ;

4. Considérant néanmoins qu'une petite terrasse est envisageable en reculant le garde-corps au droit de la cheminée existante pour permettre l'accès à un espace extérieur au profit du duplex supérieur ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise, de style éclectique et de composition asymétrique, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;

2. Considérant que tous les châssis en façade avant sont préservés en bois et conservent une même homogénéité de teinte ;

3. Considérant que le châssis de la travée de gauche au 2^{ème} étage présente une épaisseur plus importante pour son montant, ce qui ne correspond pas au modèle d'origine ; que, néanmoins, cette différence est peu perceptible et ne justifie pas le remplacement complet de cette baie de fenêtre ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que la citerne de réutilisation des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives n'est plus réutilisée, en dérogation au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir, soit sa réhabilitation, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales, correctement dimensionné lui aussi (noue, jardin de pluie) ;

2. 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.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•soit supprimer l'écran visuel et limiter la terrasse à la profondeur de la cheminée ou fournir un acte notarié de servitude de vues pour la parcelle voisine au n° 13 ;

•soit réhabiliter l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales, soit en installer une nouvelle correctement dimensionnée, soit prévoir un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie).

CHAUSSÉE DE HELMET 36

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

Réf. / Ref.: 2024/211=132/036

Objet / Betreft: démolir une maison unifamiliale afin d'y reconstruire un immeuble de cinq logements et de gabarit R+5

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 > 04/12/2025

Réactions / Reacties: 2

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

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

125) Les documents de l'enquête publique ont été mis en ligne en retard par rapport au début de l'enquête, ce qui pose un problème de forme ;

126) Des incohérences apparaissent entre les entités mentionnées comme propriétaires dans les plans, la demande et la note explicative, sans aucun document attestant du titre de propriété ;

127) La note explicative datée de 2022 ne correspond pas à la demande de permis actuelle ;

128) Le document INS est incomplet et ne correspond pas à la demande introduite ;

129) Certaines vues manquent dans les plans et plusieurs informations y sont contradictoires, ce qui soulève des doutes quant à la cohérence de la demande ;

130) Le bâti projeté apparaît nettement plus imposant que l'existant, créant un risque d'enclavement important

- pour l'immeuble voisin, notamment pour les terrasses et les fenêtres latérales ;
- 131) Les superficies annoncées pour l'emprise au sol et la cour ne correspondent pas aux mesures visibles sur les plans, révélant une incohérence notable ;
 - 132) La profondeur projetée dépasse de 1,6 à 2,6 m la profondeur actuelle, alors que le bâtiment existant ne dépasse qu'environ 60 cm ;
 - 133) L'alignement en hauteur ne pose pas de problème, mais la combinaison de façades droites et d'une toiture plate renforcerait l'effet d'enclavement et s'écarterait du style architectural de la rue ;
 - 134) La qualité des logements apparaît insuffisante, notamment au regard des surfaces proposées ;
 - 135) L'ajout de cinq logements supplémentaires risque par ailleurs d'accentuer la pression en stationnement dans le quartier ;
 - 136) Une modification du projet est demandée, consistant à aligner la façade arrière du nouveau bâtiment sur celle de l'immeuble voisin à partir du premier étage ;
 - 137) Une garantie de compensation pour les places de parking est demandée ;
 - 138) Une toiture à versants avant et arrière, avec chiens-assis au minimum au dernier étage, est recommandée ;
 - 139) Une limitation à quatre logements (trois unités une chambre et un duplex de deux/trois chambres) est suggérée ;
 - 140) La profondeur projetée risque de réduire la luminosité et de poser des problèmes d'évacuation des fumées depuis la façade arrière, ce qui motive une demande de révision des plans.

1. Considérant que le projet vise à, démolir une maison unifamiliale afin d'y reconstruire un immeuble de cinq logements et de gabarit R+5, en dérogation aux art. 4, 5, 6 et 13 du Titre I (hors gabarit en profondeur et en hauteur et imperméabilisation totale) et 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (stationnement) et aux art. 9, 35 et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (citerne d'eaux de pluie et imperméabilisation totale) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 février 1926 visant à effectuer des transformations ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 décembre 2000 suite à la demande visant à démolir une annexe pour créer une cour, rehausser l'immeuble d'un niveau en façade avant, étendre l'immeuble le long de la limite mitoyenne gauche et installer un logement de 3 chambres (ex-commerce) ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2001 visant à étendre le logement sur la partie avant du rez-de-chaussée (ex-commerce), modifier les baies, rehausser la partie gauche de la façade et réaliser des transformations intérieures ;
4. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 octobre 2025 sur la présente demande (réf. C.2025.0712/1) ; que, suivant cet avis, la distance horizontale entre deux bâtiments est insuffisante et se situe à moins de 8 m ;
5. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

VOLUME :

1. Considérant que la parcelle de gauche (n° 38-42) est actuellement vide et à bâtir ;
2. Considérant que le gabarit de cette reconstruction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (12,6 m au lieu de 11,7 m), ce qui constitue une dérogation en hauteur et en profondeur à la réglementation en vigueur ;
3. Considérant que cet immeuble est proche de l'angle de l'ilot ; que la forte profondeur du bâtiment génère des vues sur les habitations existantes, dont les plus proches sont situées à moins de 7 m ;
4. Considérant que la façade avant dépasse de plus 3 m en hauteur le gabarit de droite, en dérogation au RRU ; que, de plus, la demande prévoit la création d'oriels à tous les étages, ce qui augmente encore le gabarit général et le sentiment d'écrasement ;
5. Considérant dès lors que les gabarits proposés sont beaucoup trop importants et ne s'intègrent pas dans le bâti existant ; que les demandes de dérogation ne sont pas acceptables ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le projet prévoit la création de cinq appartements 2 chambres ; que la densité proposée est très importante compte tenu de la superficie réduite de cette parcelle (98 m²) ;
2. Considérant que le projet repose sur une superposition d'appartements-types à chaque niveau, ce qui ne favorise pas une mixité en termes de typologie de logements ;
3. Considérant qu'aucun des logements ne dispose d'un espace extérieur, ce qui n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction et des besoins actuels en la matière ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement dédié aux locaux communs (caves, entretien...), et notamment un espace pour 14 vélos dans le hall d'entrée ;
5. Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement automobile, ce qui déroge au RRU et rélègue en voirie le besoin en stationnement supplémentaire découlant des cinq logements projetés ;
6. Considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;
7. Considérant que cet immeuble propose une grande densité sans proposer suffisamment de pleine terre ni végétaliser la toiture plate, ce qui ne favorise pas une bonne absorption de l'eau de pluie sur la parcelle ;
8. Considérant que la parcelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
9. Considérant que le projet propose une imperméabilisation totale de la parcelle sans proposer de moyens de gestion

- des eaux pluviales ; que, dans le cadre d'une nouvelle construction, cela n'est pas acceptable ;
10. Considérant également que le projet ne précise pas les futures installations de chauffage ; qu'il convient de rappeler que, depuis le 1^{er} janvier 2025, il n'est plus possible d'installer des chaudières utilisant des énergie fossiles (mazout et gaz) dans les logements neufs ;
 11. Considérant, au vu de son année de construction, que le bâtiment est susceptible de contenir de l'amiante ;
 12. Considérant qu'il y a lieu de développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) à la parcelle en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation...);

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'occupation de cette parcelle par cinq logements est trop dense et qu'il serait préférable de réduire le volume, tant en hauteur qu'en profondeur, afin de limiter les vues sur les parcelles voisines et de favoriser un ou deux logements avec des espaces extérieurs tout en développant une GiEP à la parcelle ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)