



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 19 février 2026 / Zitting van donderdag 19 februari 2026

Avis / Adviezen

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

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 105	2
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 200	4
CHAUSSÉE DE HAECHT 492	6
RUE PAUL DEVIGNE 52	8
AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 117	9
RUE VERBOECKHAVEN 109	11
RUE KNAPEN 7	14
AVENUE DAILLY 51	15
RUE DE BRABANT 95	17
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 506 - 508	18
RUE DE BRABANT 250	23
AVENUE GUSTAVE LATINIS 4	25
RUE MARCEL MARIËN 10	27
AVENUE RAYMOND FOUCART 22	29

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 105

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

Réf. / Ref.: 2025/203=087/105

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser les modifications apportées à la toiture et la rehausse en façade arrière, mettre en conformité une partie de l'annexe construite au rez-de-chaussée, l'agrandissement d'une annexe au premier étage, la terrasse au premier étage, l'aménagement du duplex inférieur et du duplex supérieur, la réalisation de travaux structurels, les modifications apportées au relief du terrain en zone de cours et jardins, l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant, rehausser le mur mitoyen droit, effectuer des travaux structurels intérieurs et isoler une partie de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 quatre logements,
- 1) régulariser, en application de l'art. 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT – « régularisation simplifiée ») :
- 2) les modifications apportées à la toiture (toiture à versants avec une toiture plate au centre + verrière en lieu et place de la toiture à versants),
- 3) la rehausse en façade arrière ;
- 4) mettre en conformité :
- 5) une partie de l'annexe construite au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
- 6) l'agrandissement d'une annexe au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 7) la terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 8) l'aménagement du duplex inférieur, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (cuisine non-conforme) et 8 du Titre II du RRU (WC non-conforme),
- 9) l'aménagement du duplex supérieur (dans les combles), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond de la salle à manger non-conforme),
- 10) la réalisation de travaux structurels (travaux de démolition, placement de poutrelles, ajout d'une mezzanine dans les combles),
- 11) les modifications apportées au relief du terrain en zone de cours et jardins,
- 12) l'aménagement de la zone de recul, en dérogation à l'art. 38 du Titre I du RCU (aménagement non-conforme),
- 13) les modifications apportées à la façade avant (division des châssis, fronton, ...),
- 14) rehausser le mur mitoyen droit (+55 cm au droit de la terrasse),
- 15) effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvel escalier interne),
- 16) isoler une partie de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 21 février 1913 en vue de "construire une maison" ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 novembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2023.0536/3) ;
4. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de quatre logements dont la répartition est la suivante :
 - 17) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 18) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 19) au 1^{er} étage : un logement,
 - 20) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 21) au 3^{ème} étage : un logement,
 - 22) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

PREAMBULE :

1. Considérant qu'en situation projetée, le nombre de logements au sein de cet immeuble est inchangé (quatre unités), contrairement à leur répartition prévue comme suit :
- 23) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

- 24) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un duplex 3 chambres d'une superficie brute de +/- 217 m²,
- 25) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre d'une superficie brute de +/- 165 m²,
- 26) au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre d'une superficie brute de +/- 99 m²,
- 27) dans les combles : un duplex 1 chambre d'une superficie brute de +/- 130 m² ;

VOLUMES ET LOGEMENTS :

1. Considérant que l'escalier existant reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, non-couvert par un permis d'urbanisme valable, est supprimé ;
2. Considérant que l'aménagement du duplex inférieur nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
3. Considérant que l'annexe construite au niveau du rez-de-chaussée, dont la superficie avoisine les 19 m², ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que les gabarits constructibles au regard des constructions mitoyennes ;
4. Considérant qu'elle empiète de manière excessive sur la zone de cours et jardins (on passe de 38 m² à 18 m²) et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
5. Considérant qu'une terrasse est installée sur la toiture plate de cette annexe et que le reste de celle-ci est aménagé en toiture végétalisée semi-intensive ;
6. Considérant que la terrasse, tout comme l'annexe au rez-de-chaussée (cf. supra), déroge fortement au Titre I du RRU ; qu'il en va de même pour la rehausse du mur mitoyen droit (on passe de 1,47 m à 2,02 m) ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation pour le mur mitoyen en matière de gabarits constructibles ne sont pas justifiées non plus ;
8. Considérant néanmoins que la terrasse apporte un confort au logement, que les dérogations peuvent se justifier mais que cependant il y a lieu de se conformer dès lors au code civil en matière de vue sur les parcelles voisine ;
9. Considérant que l'annexe est isolée par l'extérieur et que ces travaux d'isolation améliorent les performances énergétiques de ce logement ;
10. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage (côté mitoyen droit) a été légèrement agrandie ; qu'elle déroge au Titre I du RRU mais que les dérogations sont infimes et que, dès lors, elles peuvent être accordées ;
11. Considérant que la cuisine de ce logement présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
12. Considérant que le WC situé au 1^{er} étage présente un léger déficit en profondeur (113 cm au lieu de 120 cm), rendant l'espace un peu étriqué ; qu'il s'agit néanmoins du second WC de ce logement et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
13. Considérant que les logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ne font pas partie de la présente demande ;
14. Considérant que le duplex supérieur est aménagé dans les combles mais que son entrée se fait un niveau plus bas ;
15. Considérant que des modifications ont été apportées à la toiture et à la façade arrière (rehausse au 4^{ème} étage) ; que ces travaux ont été réalisés entre 1977 et 1987, comme en attestent les orthophotoplans (cf. *gis.urban.brussels/brugis* ;
16. Vu l'art. 330 du CoBAT relatif à la procédure dite de « régularisation simplifiée » en matière d'infractions urbanistiques découlant d'actes et/ou travaux accomplis avant le 1^{er} janvier 2000 ;
17. Considérant que les travaux ici visés sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, à savoir les Règlements Généraux sur les bâtisses de 1948 et de 1975 ;
18. Considérant que le logement dispose de deux baies permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur ;
19. Considérant qu'une mezzanine a été construite sans permis d'urbanisme valable et qu'elle ne nuit pas aux qualités d'habitabilité du séjour et que la demande de dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU pour le séjour est acceptable ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol, qui est inchangé (quatre caves privatives et un local compteurs) ;
2. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone d'accessibilité B du titre VIII du RRU) ;
3. Considérant que le hall d'entrée est destiné à accueillir l'entreposage des vélos et poussettes mais qu'il ne s'agit pas d'un local fermé ; que cet aménagement pourrait être refusé par le SIAMU ;
4. Considérant néanmoins que l'absence de local vélos ne déroge pas, dans le cas présent, à la réglementation urbanistiques en vigueur étant donné le fait que le nombre de logements est inchangé ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante a été condamnée mais qu'une nouvelle citerne, d'une capacité de 5 m³, est prévue au niveau du sous-sol ;
2. Considérant qu'il y a lieu de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), que par ailleurs il est interdit d'utiliser de l'eau de pluie pour des usages nécessitant de l'eau potable (douches, lavabos) ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que le relief de la zone de cours et jardins a été revu et que ces modifications sont autorisables ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que la zone de recul est clôturée mais qu'elle ne dispose pas d'un portillon ; que les plans d'archives ne permettent pas de savoir s'il en existait un à l'origine et que, partant, cette absence de portillon peut être considérée comme étant licite ;
2. Considérant par contre que, contrairement à ce qui figure plans d'archives, il existe un accès pavé le long de la façade (entretien) ; que cet aménagement déroge à l'art. 38 du Titre I du RCU du fait que ce chemin ne mène pas à

une entrée mais que, néanmoins, la dérogation est minime et donc acceptable ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la division des châssis en place ne correspond pas aux plans d'archives mais que cette dernière semble dater de la construction du bâtiment (cf. photographies de la note explicative) ;
2. Considérant que les châssis en place, en bois ton anthracite, respectent la typologie de l'immeuble ;
3. Considérant que d'autres divergences entre la situation de droit et celle en place sont à relever mais que, une fois encore, elles remontent à la construction du bien (balcon non-construit, fronton, ...) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter l'annexe du rez-de-chaussée dans les gabarits autorisables et revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence ;
- pour la terrasse du 1er étage, ne pas rehausser le mur mitoyen de droite et se conformer au code civil en matière de vue sur les propriétés voisines ;
- connecter la citerne d'eau pluviale aux usages du bâtiment ne nécessitant pas d'eau potable (dont, au minimum, à un des WC du duplex inférieur).

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 200

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

Réf. / Ref.: 2024/56=074/198-200

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex), mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant (châssis aux étages), affecter le commerce au logement afin d'en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer de une à deux unités d'habitation), démolir et reconstruire des toitures, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 :

- 28) la rue Docteur Elie Lambotte présente un caractère calme et principalement résidentiel et la tranquillité de la rue constitue un élément essentiel du cadre de vie des habitants, notamment des familles et des personnes âgées ;
- 29) le projet prévoit l'implantation d'un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble ; pour autant le dossier ne précise pas la nature du commerce envisagé, ce qui empêche l'évaluation des nuisances potentielles (bruit, livraisons et va-et-vient éventuels) et risque de porter atteinte au caractère résidentiel et paisible de la rue ;
- 30) le projet est contesté en l'état et une demande de refus ou d'encadrement strict est formulée afin de préserver la qualité de vie du quartier.
 1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 16 février 2024 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex), mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant (châssis, porte d'entrée, ...), affecter le commerce au logement, démolir et reconstruire des toitures, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager deux logements supplémentaires (passer de un à trois) » ;
 2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10 avril 2025 sur cette demande ;
 3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que les logements avaient des superficies brutes très faibles et qu'il s'agissait d'une densification excessive pour cet immeuble de 193,8 m² ;
 4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 11 septembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex) :
 - 31) mettre en conformité ;
 - 32) la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (côté droit),
 - 33) les modifications apportées à la façade avant (châssis aux étages),
 - 34) affecter le commerce au logement afin d'en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer de une à deux unités d'habitation), dont le duplex inférieur en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (séjour au rez-de-chaussée non-conformes),
 - 35) démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du

- RRU (hors gabarits constructibles),
- 36) démolir et reconstruire la toiture à versants du bâtiment principal, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - 37) effectuer des travaux structurels intérieurs (ajout de deux escaliers internes),
 - 38) modifier la façade avant (châssis du rez-de-chaussée et porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (suppression de la porte d'entrée d'origine et du châssis d'origine au rez-de-chaussée) ;
1. Vu l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur cette demande modifiée (réf. CP.2024.0943/2) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le projet constitue une légère amélioration par rapport à la demande initiale du fait qu'un des logements projetés est supprimés et que la toiture plate est végétalisée ;
 2. Considérant dès lors que la nouvelle répartition est la suivante :
- 39) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 40) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un duplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 88 m²,
 - 41) au 2^{ème} étage et dans les combles: un duplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 79 m² ;

DEMOLITION :

1. Considérant que les travaux de démolition sont inchangés ;

VOLUMES :

1. Considérant que la demande de mise en conformité de l'annexe au rez-de-chaussée arrière est maintenue ;
2. Considérant que, sur base des nouveaux plans, la nouvelle toiture plate possède un acrotère ; qu'elle déroge toujours au Titre I du RRU en matière de gabarits constructibles mais que l'impact sur la parcelle sise au n° 196 reste minime ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
3. Considérant que le raccord toiture plate/châssis est à revoir (cf. coupe où l'isolant passe devant le châssis) ;
4. Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée ;
5. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et est soumise au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
6. Considérant que la toiture végétalisée apporte des avantages majeurs (gestion des eaux pluviales, isolation, aspect esthétique, biodiversité, etc.) à cette nouvelle construction, répondant ainsi au bon aménagement des lieux ;
7. Considérant qu'elle rencontre favorablement à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à ce que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales et , ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ;
8. Considérant néanmoins que le type de toiture végétalisée n'est pas précisé et n'apparaît pas en coupe ; qu'il serait souhaitable que cette toiture de +/- 15 m² soit aménagée en toiture végétalisée de type semi-intensif ;
9. Considérant, enfin, que la rehausse de toiture à versants est maintenue ; que son isolation améliore les performances énergétiques de l'immeuble et que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que l'aménagement du duplex inférieur nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
2. Considérant que l'espace de vie (cuisine/salle à manger et séjour, sans l'escalier) présente un important déficit en termes de superficie (25,79 m² au lieu de 28 m²) qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
3. Considérant dès lors que la pièce centrale devrait servir uniquement de cuisine et que le séjour et la salle à manger devraient être aménagés dans les deux autres grandes pièces de cet étage ;
4. Considérant par ailleurs que l'aménagement de la chambre au niveau du rez-de-chaussée côté rue ne relève pas du bon aménagement des lieux et qu'il est regrettable que le logement ne soit plus ouvert sur le jardin ;
5. Considérant que l'ajout de l'escalier interne nuit également à l'aménagement du 1^{er} étage ;
6. Considérant, enfin, qu'il serait préférable que la jouissance du jardin soit dévolue à un logement unifamilial ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement n'offre pas des qualités d'habitabilité suffisantes ;
8. Considérant que le duplex supérieur répond aux normes d'habitabilité mais que cela reste un petit logement ;
9. Vu la ligne de conduite « *subdivisions des logements* », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;
10. Considérant, sur base de la répartition projetée, qu'il n'existe plus de logement familial au sein de cet immeuble ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, que le nombre de logements projeté reste excessif pour cet immeuble de seulement 193,8 m² ; que, dès lors, seul un logement unifamilial est envisageable (avec ou sans commerce) ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé ;
2. Considérant que le nouveau local compteurs est aménagé dans une partie de la pièce avant du sous-sol mais que le cloisonnement ne tient pas compte de la baie en façade avant ;
3. Considérant dès lors que cette modification n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de maintenir le local compteurs à son emplacement d'origine ;
4. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol mais qu'un des deux logements est nettement favorisé au détriment de l'autre ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les châssis des étages (PVC ton blanc avec division non-conforme pour la travée gauche), modifier une baie au rez-de-chaussée et remplacer la porte d'origine ;

2. Considérant que la porte d'origine (bois ton blanc) a été restaurée (cf. reportage photographique) et qu'elle doit être maintenue ;
3. Considérant que le châssis du rez-de-chaussée ne s'accorde pas avec ceux des étages et ne respecte pas la typologie de ce bien ;
4. Considérant que le garde-corps du balcon n'est pas dessiné fidèlement à la réalité mais qu'il semble maintenu ;
5. Considérant que la division du châssis du 2^{ème} étage (travée gauche) ne respecte pas non plus la typologie de l'immeuble ;
6. Considérant que le châssis au niveau du fronton devrait être sécurisé à l'aide d'un garde-corps ;
7. Considérant que la corniche est en bois ton blanc mais qu'il y a lieu de retirer l'habillage autour de la gouttière (gouttière entre les deux corniches en bois) ;
8. Considérant que tous les châssis de la travée gauche, excepté celui du fronton, devraient posséder une division tripartite dont la partie ouvrante/centrale serait plus large que les deux parties fixes ;
9. Considérant que, dans la proposition PEB, l'exigence ventilation est d'application mais que les plans sont lacunaires à ce sujet ;
10. Considérant que les grilles de ventilation ne sont pas précisées dans l'élévation de façade et que, dès lors, seules des grilles non-visibles depuis l'espace public sont acceptables ;
11. Considérant qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir un profil de rattrapage aux profils n'en nécessitant pas ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer un logement unifamilial qualitatif, avec ou sans commerce, conforme au Titre II du RRU ;
- prévoir, pour la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, une toiture végétalisée optimisant les couches de substrat (type semi-intensif avec substrat de min. 10 cm) et reprendre cette information en plan et coupe ;
- fournir un détail montrant le raccord entre la toiture plate végétalisée et le châssis qui éclaire la partie centrale du rez-de-chaussée ;
- proposer une façade avant harmonieuse dont :
 - ☑ la porte d'origine est maintenue,
 - ☑ le châssis du rez-de-chaussée respecte une division tripartite,
 - ☑ dessiner fidèlement le garde-corps ou indiquer dans la légende que le garde-corps d'origine en fer forgé noir est maintenu,
 - ☑ le garde-corps du châssis du fronton s'harmonise avec celui déjà en place,
 - ☑ l'habillage autour de la gouttière est retiré,
- le dispositif de ventilation permanent n'est pas visible depuis l'espace public,
- le cas échéant, un profil de rattrapage est prévu aux profils ne nécessitant pas de grille de ventilation non-visible depuis l'espace public.

CHAUSSÉE DE HAECHT 492

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

Réf. / Ref.: 2025/318=129/492

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et trois logements aux étages), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement, réaliser des travaux structurels, construire une annexe au rez-de-chaussée en partie arrière coté gauche et modifier la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 mixte (rez-de-chaussée commercial et trois logements aux étages) :
 - 42) changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement, en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel et local vélo) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo),
 - 43) réaliser des travaux structurels,
 - 44) construire une annexe au rez-de-chaussée en partie arrière côté gauche,

45) modifier la façade avant au rez-de-chaussée ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1931 visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu la confirmation de la situation licite du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec la répartition suivante :
 - 46) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 47) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 48) du 1^{er} au 3^{ème} étage : un logement par étage,
 - 49) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 50) soit un total de trois logements ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 novembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0881/1) ;
2. Considérant que, en situation licite la superficie de l'immeuble est de 256 m² ; que les logements existants ont une superficie de +/- 50 m² ; que la présente demande porte exclusivement sur le niveau du rez-de-chaussée ;

AFFECTATION :

1. Considérant que le changement d'affectation de commerce vers du logement est autorisable selon la prescription 3.1 relative aux zones mixtes du Plan Régional d'Affectations des Sols (PRAS) ; que, cependant, la suppression du commerce n'assure pas la mixité de la zone ;

LOGEMENT :

1. Considérant que le nouveau logement proposé prend place au rez-de-chaussée, sur une superficie de +/- 59 m² ; qu'il est composé d'une pièce de séjour en partie avant avec cuisine intégrée dans la partie centrale ;
2. Considérant que des travaux structurels sont entrepris afin d'améliorer la circulation au sein du logement avec l'agrandissement de baies en partie arrière ; que, par ailleurs, une nouvelle annexe conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur est construite sur 3 m², et ce afin de créer un accès intérieur vers l'annexe arrière côté droit dans laquelle se situent les sanitaires et la chambre ;
3. Considérant que l'éclairage de la chambre n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la superficie nette éclairante est de 2,6 m², ce qui est inférieur au seuil requis (2,8 m²) ; que, de plus, le mur mitoyen avec le bien sis au n° 494 de la chaussée de Haecht, situé en partie gauche, mesure 3 m de haut, ce qui réduit l'apport en lumière naturelle et vient enclaver la cour ainsi que la chambre ; que cela est peu qualitatif et que la dérogation n'est pas accordable ;
4. Considérant que la salle de douche intégrée au WC est fort étroite (2,5 m²), ce qui n'est pas non plus qualitatif ;
5. Considérant que l'imperméabilisation de sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation et dans un quartier particulièrement exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
6. Considérant que la végétalisation extensive de la toiture de l'annexe arrière droite et la remise en pleine terre plantée d'une partie de la cour sont des travaux qui améliorent les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le local compteurs est placé au sous-sol et que son accès est aisé et permanent pour les habitants de l'immeuble ;
2. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement privatif ;
3. Considérant qu'un local vélos, d'une superficie de 12 m² et d'une capacité de 6 véhicules, est aménagé au sous-sol ; que celui-ci reste difficile d'accès depuis la rue en ce que les escaliers sont étroits ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que les dérogations ne sont pas accordables ;
4. Considérant qu'un local à ordures et un local de rangement de matériel de nettoyage sont prévus au sous-sol ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la composition de la façade au rez-de-chaussée, en situation de fait, diffère de celle en situation licite en ce que le matériau et les divisions ne sont pas identiques ; que la vitrine et la porte en bois de ton brun ont été remplacées par des menuiseries en aluminium et que la porte a été déplacée du côté gauche ;
2. Considérant qu'en situation projetée, il est prévu de placer de nouvelles menuiseries en bois dont les divisions s'accordent davantage avec l'affectation de logement (division principale en tripartite avec impostes et deux ouvrants en partie centrale) ;
3. Considérant que, d'après le reportage photographique fourni, la corniche existante en bois présente des signes de dégradation et qu'il y a lieu de veiller à son entretien afin d'éviter tout risque de chute sur la voie publique ;

TOITURE ET FACADE ARRIÈRE :

1. Considérant que les volumes en place en toiture arrière ne correspondent pas à ceux de la situation licite ; que, d'après les orthophotoplans, ces transformations semblent dater de 1971 ; que, par ailleurs et d'après les vues satellite (*Google Earth*), les balcons en façade arrière semblent avoir été refermés ; que la réalisation de ces travaux nécessite un permis d'urbanisme et que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis ultérieure en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

CONCLUSION :

1. Considérant que l'ajout de ce logement au rez-de-chaussée augmente fortement la densité d'occupation de l'immeuble (quatre unités d'habitation) ; que l'offre de logements est peu diversifiée en ce que l'immeuble comprenait déjà trois logements dont les superficies font toutes moins de 60 m², ce qui est contraire à la ligne de conduite « subdivision des logements » approuvée par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 10

janvier 2012 ; qu'un tel ajout ne contribue pas au bon aménagement de lieux et qu'il y a lieu de maintenir et d'améliorer les affectations existantes ; que, enfin, la suppression de l'espace commercial n'assure plus la mixité de la zone ; que, par conséquent, la présente demande ne peut, en l'état, être rencontrée favorablement ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE PAUL DEVIGNE 52

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

Réf. / Ref.: 2025/324=207/052

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le relief au sol en zone de cour et de jardin, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage côté gauche, réaliser des travaux structurels et revoir l'aménagement intérieur du logement, construire une lucarne en toiture arrière, isoler la façade arrière par l'extérieur et la toiture par l'intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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,
 - 51) mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage côté gauche,
 - 52) modifier le relief au sol en zone de cour et de jardin,
 - 53) réaliser des travaux structurels et revoir l'aménagement intérieur du logement, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 54) construire une lucarne en toiture arrière,
 - 55) isoler la façade arrière par l'extérieur et la toiture par l'intérieur ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 12 mars 1920 visant à « construire 3 maisons » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 8 février 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification architecturale de la façade avant, augmenter le volume arrière par la création d'extensions à tous les niveaux et aménager une terrasse au 1^{er} étage gauche » ;
3. Vu le procès verbal du 17 juillet 2025 portant sur la péremption partielle du permis d'urbanisme du 8 février 2022 susvisé en ce qui concerne :
 - 56) l'augmentation du volume arrière par la création d'extensions à tous les niveaux,
 - 57) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage gauche,
 - 58) le remplacement des châssis à tous les étages en façade avant ;
1. Vu l'avertissement du 27 août 2025 portant sur le non-respect des conditions relatives à ce même permis d'urbanisme au regard de l'homogénéisation de la teinte des châssis en façade avant ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heiritage.brussels*) ;
3. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un logement unifamilial ;

TERRASSE :

1. Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage coté gauche ; que celle-ci s'intègre dans les gabarits admissibles et qu'elle est conforme au Code civil ; que l'utilisation de cette toiture plate en terrasse ne génère pas de nuisances aux parcelles voisines en ce qu'elle est enclavée par le mur mitoyen avec le bien sis au n° 50 de la rue Paul Devigne et qu'elle est située en retrait (2,4 m) du mitoyen avec le bien sis au n° 54 ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant que le sol au niveau de la terrasse arrière est décaissé afin d'étendre la superficie de la cour basse ; que les surfaces perméables en zone de cour et de jardin sont maintenues et que l'aménagement est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que la terrasse suspendue au rez-de-chaussée en partie arrière ainsi que l'escalier menant vers le jardin sont démolis afin de désenclaver la cour, ce qui permet d'améliorer l'éclairage de la nouvelle pièce au rez-de-jardin ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la situation de droit (autorisation de bâtir de 1920) indique la présence d'une citerne de collecte des eaux pluviales enterrée au sous-sol ; que celle-ci n'est plus renseignée en situation existante ; que, en situation projetée, une nouvelle citerne d'une capacité de 3 m³ (d'après les plans et l'annexe 1) est placée au sous-sol sous

la terrasse ; que, toutefois, la note explicative mentionne une capacité de 5m³ ; que celle-ci sera connectée à un robinet d'eau extérieur pour des fins d'arrosage ; qu'il y a lieu de connecter au moins un WC à cette citerne afin de favoriser un usage optimisé du dispositif au cours de l'année;

2. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant qu'au vu de la grande superficie du jardin, le renvoi du trop-plein vers des zones infiltrantes végétalisées (jardin de pluie, noue, ...) participe à une réduction du renvoi des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage et, de manière générale, à une amélioration de leur gestion ;
4. Considérant que des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement pour dimensionner ce type d'ouvrage suivant les surfaces de collecte (calculateurs réutilisation et parcelle) ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET AMENAGEMENTS INTERIEURS :

1. Considérant qu'une nouvelle baie est créée en façade arrière au sous-sol ; que celle-ci s'aligne avec les baies existantes et offre un accès supplémentaire vers le jardin ; que la baie existante de la porte-fenêtre est également agrandie ;
2. Considérant que le mur porteur entre le WC et la buanderie au sous-sol est démolé en vue de créer un espace habitable utilisé comme salle de jeu et/ou bureau, ce qui est qualitatif ; qu'un nouvel escalier est aménagé afin de relier cet espace avec la cuisine à l'étage supérieur ;
3. Considérant qu'un espace salon/TV est aménagé dans la pièce centrale du sous-sol ; que, toutefois, cette pièce ne peut pas être qualifiée d'espace habitable en ce que celle-ci n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'éclairage naturel ; que, dès lors, il y a lieu de mentionner cet espace comme étant un local non-habitable ;
4. Considérant qu'un nouveau WC est aménagé au rez-de-chaussée ; que l'aménagement de la salle de douche située au 1^{er} étage en partie arrière est revu et qu'une nouvelle salle de douche est créée au 2^{ème} étage ;
5. Considérant qu'un bureau de 12,1 m² est aménagé en partie avant ; que l'éclairage de la pièce déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la superficie nette éclairante n'est pas suffisante (1,83 m² au lieu de 2,42 m²) ; que, cependant, cela est dû aux dimensions des baies d'origine en façade avant ; qu'il y a lieu de les conserver en ce que celles-ci participent à la composition harmonieuse de la façade et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

LUCARNE :

1. Considérant qu'une lucarne est construite en toiture arrière (côté gauche) ; que celle-ci est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et ne génère pas de nuisances vis-à-vis de l'immeuble mitoyen sis au n° 50 ;

ISOLATION FACADE ARRIERE ET TOITURE :

1. Considérant que l'enveloppe de la maison est isolée au niveau de la façade arrière, de la toiture et au sous-sol ; que ces travaux contribuent à une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, ce qui est qualitatif ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il fait partie d'un ensemble de douze maisons bourgeoises de style éclectique conçues pour l'entrepreneur et promoteur immobilier Louis Arys ; qu'il convient dès lors de veiller au maintien de ses caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant que l'ensemble des menuiseries est en bois de ton brun ; que les ferronneries des balcons au 1^{er} et 2^{ème} étages sont maintenus en leur état d'origine ; que la façade dans son ensemble est bien conservée, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un espace non-habitable au sous-sol en partie centrale ;
- clarifier le dimensionnement de la citerne de collecte des eaux pluviales (au besoin, utiliser le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement), la connecter à au moins un WC et renvoyer le trop-plein vers le jardin pour infiltration via un dispositif végétalisé correctement dimensionné (au besoin utiliser le 'calculateur parcelle' de Bruxelles Environnement).

AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 117

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

Réf. / Ref.: 2025/259=140/117

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, construire une véranda au rez-de-chaussée gauche, construire deux lucarnes (une par versant de toiture), aménager trois terrasses en façade arrière (1er, 2ème et 3ème étages), modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels, modifier l'esthétique de la façade avant et installer une unité extérieure pour la pompe à chaleur ;

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 :

- 59) Les plans déposés présentent une représentation incorrecte du gabarit de la maison n° 119 ;
- 60) La façade arrière du n°119 s'arrête avant la cheminée du toit plat du troisième étage, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans, avec une différence d'environ 1,20 m ;
- 61) L'aménagement du toit plat en terrasse crée une vue plongeante directe sur la terrasse et le jardin voisins, et non sur un toit plat comme indiqué dans le dossier ;
- 62) La terrasse du troisième étage ne respecte pas la distance minimale de 1,90 m par rapport au mur mitoyen ;
- 63) Le mur mitoyen est rehaussé alors qu'il était déjà plus élevé que celui du n° 119 ;
- 64) L'extension du troisième étage pourrait être implantée au centre du bâtiment afin de limiter l'impact sur la parcelle voisine et d'éloigner la terrasse ;
- 65) La création d'un duplex aux deuxième et troisième étages permettrait d'offrir de beaux volumes tout en préservant l'aspect extérieur des façades avant et arrière ;
- 66) La transformation d'une maison unifamiliale en trois unités apparaît excessive au regard du nombre de dérogations sollicitées.

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :

- 67) construire une véranda au rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 68) construire deux lucarnes (une par versant de toiture),
- 69) aménager trois terrasses en façade arrière (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages), dont celle au 3^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 70) modifier la répartition des logements,
- 71) réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier),
- 72) modifier l'esthétique de la façade avant (simplification traverses et impostes des châssis aux étages),
- 73) installer une unité extérieure pour la pompe à chaleur (PAC) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1923 visant à construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 octobre 1932 visant à bâtir une annexe ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1934 visant à bâtir une annexe ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14 novembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0882/1) ;

REPARTITION :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- 74) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - 75) du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage : un logement par niveau,
 - 76) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
- 77) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - 78) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex 3 chambres (+/- 190 m²),
 - 79) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 86 m²),
 - 80) au 3^{ème} étage/comble : un studio (+/- 45 m²) ;

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant d'espaces de rangement privés et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'une isolation est apposée en façade arrière et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que la nouvelle répartition permet de créer un grand logement aux étages inférieurs avec usage privé du jardin ;

LOGEMENT 1 :

1. Considérant que la demande prévoit de remplacer la véranda à trois pans par un modèle à un seul pan ; que celle-ci est légèrement plus profonde que la précédente et dépasse de plus de 3 m le gabarit le moins profond (+/- 3,34 m) ; que, néanmoins, la cour est entièrement imperméable en situation de droit ; que la demande prévoit trois parterres plantés, ce qui compense le léger dépassement de gabarit ;
2. Considérant que la proportion de pleine terre du jardin est réduite pour créer une terrasse de plain-pied ;
3. Considérant qu'il est cependant regrettable de ne pas en profiter pour y prévoir au minimum un revêtement perméable contribuant davantage à répondre à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol visant à ce que les interventions en intérieur d'ilot y améliorent prioritairement les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
4. Considérant que deux citernes de réutilisation des eaux pluviales, pour un volume total de 3000 litres, sont

installées au sous-sol arrière en lieu et place de la citerne existante en situation de droit ; qu'il est précisé que ce dispositif sera bien connecté aux usages du bâtiment afin d'en garantir une utilité pérenne au cours de l'année (arrosage et WC) ;

5. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe, sur le mitoyen droit, avec une partie végétalisée de 3,59 m² ;
6. Considérant que ce grand logement en duplex propose des espaces de vie généreux et de qualité ;

LOGEMENT 2 :

1. Considérant que le logement au 2^{ème} étage est existant et n'est pas modifié ;
2. Considérant qu'une petite terrasse est aménagée sur la toiture plate au même niveau, ce qui améliore le confort de ce logement ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne génère pas de vues intrusives ; que l'espace résiduel de cette toiture (3,62 m²) est végétalisé, ce qui est positif ;

LOGEMENT 3 :

1. Considérant que deux lucarnes sont placées au niveau de la toiture (une par versant) ; que celles-ci s'inscrivent dans les gabarits autorisables, fournissent les vues droites nécessaires au logement ainsi qu'un complément en lumière naturelle ;
2. Considérant que ce logement assimilé à un studio est aménagé entièrement sous toiture, qu'à l'origine cet espace tampon servait à réguler les températures entre l'intérieur et l'extérieur et que celui-ci est peu propice à l'aménagement d'un logement indépendant ;
3. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière gauche ; que celle-ci dépasse le gabarit du voisin le moins profond de plus de 3 m ;
4. Considérant que la mise en place d'un pare-vue végétal ne constitue pas un dispositif pérenne et durable ; que cette terrasse n'est dès lors pas conforme au Code civil ; qu'un acte notarié de servitude de vues serait néanmoins envisageable car la terrasse n'entraîne pas de nuisances sur l'intérieur d'îlot et améliore le confort de ce logement ; que les toitures plates de ce niveau sont à nouveau aménagées en toitures végétalisées, sur des superficies de 9,80 et 3,52 m², ce qui est positif ;

ENERGIE/BRUIT :

1. Considérant que le projet contribue à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) étant donné les multiples espaces végétalisés prévus sur les toitures ;
2. Considérant que, du point de vue énergétique, la demande comprend la mise en place d'une PAC air-eau située sur la toiture plate du 3^{ème} étage ; que ce type d'installation est bénéfique en termes énergétiques puisqu'il s'agit d'énergie renouvelable ; que, cependant, les impacts acoustiques induits sont pas traités dans la demande alors que ces dispositifs sont susceptibles de causer des dépassements aux normes de bruit pour le voisinage ; que, le bien se trouvant en zone d'habitation à prédominance résidentielle Plan Régional d'Affectation du Sol, des normes particulièrement strictes s'appliquent et qu'il est essentiel de vérifier qu'elles sont respectées ; qu'il y a donc lieu de fournir une étude acoustique établie par un expert acousticien démontrant que tel est bien le cas ou, à défaut, d'en suivre les recommandations afin d'y parvenir, en adaptant éventuellement la demande en ce sens ;
3. Considérant que ce type d'installation est susceptible de constituer une installation classée soumise à permis d'environnement (rubrique 132) et que des démarches visant à le vérifier doivent être entreprises auprès du Département Urbanisme et Environnement de la commune de Schaerbeek ;

FACADE AVANT :

1. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en zone de recul ;
2. Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'il présente des qualités patrimoniales d'un point de vue architectural ;
3. Considérant que les châssis aux étages ne sont plus ceux d'origine et sont en PVC ;
4. Considérant que la demande prévoit de retrouver des profils en bois, en reprenant les grandes divisions avec une légère simplification du dessin (petit-bois sur imposte au 1^{er} étage et traverse droite au lieu de courbée au 2^{ème} étage) ; que cela est acceptable ;
5. Considérant que le projet prévoit d'implanter une lucarne sur le côté droit de la façade ; que celle-ci crée un déséquilibre car elle ne se raccorde pas aux éléments des étages inférieurs et qu'elle s'implante au-dessus d'une corniche courbe ; qu'il y a lieu dès lors de ne prévoir de lucarne en façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas aménager de logement indépendant entièrement sous toiture ;
- rendre la terrasse au 3^{ème} étage conforme au code civil ;
- ne pas réaliser de lucarne en façade avant ;
- fournir une étude acoustique établie par un expert acousticien démontrant que les normes de bruit en zone d'habitation à prédominance résidentielle sont bien respectées par la pompe à chaleur ou en suivre les recommandations éventuelles afin d'y parvenir, en adaptant alors la demande en ce sens.

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

Réf. / Ref.: 2025/270=272/109-111

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce accessoire à l'activité artisanale et un logement), un bâtiment arrière droit (accessoire) et un bâtiment arrière gauche (activité artisanale), dans le bâtiment avant, créer trois lucarnes (deux avant et une arrière), construire deux annexes (rez-de-chaussée et 1er étage), aménager deux terrasses (2ème et 3ème étages) et faire des transformations en vue d'aménager trois logements, reconverter les bâtiments arrière pour y aménager deux logements (cinq unités d'habitation au total), créer un patio en fond de parcelle, aménager une terrasse au 1er étage droit et isoler les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 :

- 81) Le projet répond à un besoin de rénovation et de création de logements, mais la création de deux logements en intérieur d'îlot apparaît excessive et principalement motivée par la rentabilité ;
- 82) Les conditions d'évacuation en cas d'incendie pour les logements en intérieur d'îlot sont jugées dangereuses et inadaptées, notamment pour des familles ;
- 83) Les logements en intérieur d'îlot présentent une qualité d'habitabilité insuffisante en raison du manque de lumière naturelle et de vues dégagées ;
- 84) Le projet génère des vues directes et des situations de vis-à-vis préjudiciables à l'intimité des logements existants ;
- 85) Le projet ne répond pas au manque de logements familiaux et renforce la densification du bâti ;
- 86) La suppression des espaces verts au profit d'espaces extérieurs minéralisés est regrettée ;
- 87) Le projet est perçu comme ayant un impact négatif sur la qualité de vie et l'usage de l'espace public.

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce accessoire à l'activité artisanale et un logement), un bâtiment arrière droit (accessoire) et un bâtiment arrière gauche (activité productive artisanale),
 - 88) dans le bâtiment avant :
 - 89) créer trois lucarnes (deux avant et une arrière),
 - 90) construire deux annexes (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), dont l'annexe au R+0 en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 91) aménager deux terrasses (2^{ème} et 3^{ème} étages),
 - 92) faire des transformations en vue d'aménager trois logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage séjour rez insuffisant),
 - 93) reconverter les bâtiments arrière pour y aménager deux logements (cinq unités d'habitation au total),
 - 94) démolir une partie des bâtiments arrière (création de deux jardins et d'un patio en fond de parcelle),
 - 95) installer une terrasse au 1^{er} étage droit,
 - 96) isoler les façades ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 28 février 1888 visant à construire une maison de derrière ;
2. Vu l'autorisation du 3 mai 1901 visant à construire un atelier au fond de la propriété ;
3. Vu l'autorisation du 28 juin 1901 visant à construire un bureau à l'atelier en construction ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 15 juillet 1915 visant à construire un water-closet et transformer celui de la cour ;
5. Vu le permis de bâtir du 7 août 1984 visant à cimenter la façade à rue (ton rouge - imitation brique) ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 25 décembre 2025 sur la présente demande (réf. 2010.0778/2) ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, la parcelle est répartie de la manière suivante :

- 97) bâtiment à front de voirie ;
- 98) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 99) au rez-de-chaussée : commerce accessoire à l'activité artisanale
- 100) aux étages 1 et 2 : un logement duplex,
- 101) dans les combles : locaux accessoires au logement,
- 102) bâtiment arrière droit : locaux accessoires aux affectations des bâtiments,
- 103) bâtiment arrière gauche : activité artisanale ;

1. Considérant que, en situation projetée, la parcelle est répartie de la manière suivante :

- 104) bâtiment à front de voirie ;
- 105) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

- 106) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre + jardin,
- 107) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre + terrasse,
- 108) aux 2^{ème} étage et combles : un logement duplex 2 chambres + terrasse,
- 109) bâtiments arrière gauche et droit :
- 110) au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres + jardin,
- 111) au 1^{er} étage : un logement 2 chambres + terrasse ;

BATIMENT AVANT :

1. Considérant qu'un espace pouvant accueillir 7 vélos est prévu dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée et qu'un second local vélos de 9 emplacements est prévu au sous-sol ;
2. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;

Façade à rue :

1. Considérant que le permis d'urbanisme du 7 août 1984 autorisait des châssis avec petit-bois et une porte d'entrée avec un encadrement supérieur vitré ;
2. Considérant que la demande prévoit, pour les châssis, un retour à des divisions plus simples et davantage fidèles au style d'origine de la bâtisse ; qu'il en va de même pour la porte d'entrée et la porte cochère qui se voient dotées de portes en bois mouluré pleines ;

Logement 1 :

1. Considérant que l'annexe proposée au rez-de-chaussée déroge au RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (+/- 4,90 m) ;
2. Considérant néanmoins que ce volume ne dépasse pas le voisin le plus profond de droite ; qu'il se situe à 2,4 m du voisin de gauche et ne porte pas atteinte à son éclairage ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
3. Considérant que le séjour ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant (3,1 m² au lieu de 5,6 m²) ; que, néanmoins, cette situation résulte d'une situation existante et que ces locaux étaient à l'origine destinés à de l'habitation ; qu'il n'est pas souhaitable non plus de modifier les baies en façade avant ;
4. Considérant de plus que la présente demande prévoit de démolir la moitié du bâtiment arrière, accolé au mitoyen droit, ce qui permet de dégager un jardin en pleine terre à destination de ce logement ;

Logement 2 :

1. Considérant qu'une extension et une terrasse sont aménagées au 1^{er} étage arrière droit, sur la nouvelle annexe du rez-de-chaussée ; que cette terrasse est ceinturée par un bac végétalisé permettant d'assurer un recul et de bénéficier d'une zone plantée ;
2. Considérant que ces volumes sont conformes aux gabarits admissibles et permettent d'aménager un logement 2 chambres répondant aux normes d'habitabilité ;

Logement 3 :

1. Considérant que le 2^{ème} étage et les combles sont transformés pour accueillir un logement duplex 3 chambres ;
2. Considérant que le niveau sous toiture abrite le séjour et que des percements sont effectués pour créer trois lucarnes (deux à l'avant et une à l'arrière) et apporter ainsi un complément en lumière naturel ;
3. Considérant que ces lucarnes s'inscrivent dans les gabarits autorisables ; que la lucarne arrière donne de surcroît accès à un espace extérieur ;
4. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 3^{ème} étage déroge aux volumes admissibles en raison du dépassement des gabarits mitoyens ;
5. Considérant cependant que cette terrasse propose un retrait latéral de 190 cm de part et d'autre des limites mitoyennes ; que, de plus, les vues donnent sur un intérieur d'îlot composé d'annexes et d'ateliers, ce qui ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; qu'elle peut dès lors être autorisée ;

BATIMENTS EN INTERIEUR D'ÎLOT :

1. Considérant que la parcelle est presque entièrement imperméable ;
2. Considérant que l'imperméabilisation de sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation ;
3. Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
4. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à ce que toute intervention en intérieur d'îlot y améliore prioritairement les qualités végétales et contribue à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
5. Considérant qu'un total de 102 m² de toitures végétalisées extensives sont prévues à l'échelle du projet, ce qui contribue à en améliorer le cadre environnemental ;
6. Considérant que le projet prévoit de réduire l'emprise au sol du bâtiment de droite de moitié et de placer une citerne de réutilisation d'eau de 3000 L dans les caves ; qu'il est prévu de faire de même pour le bâtiment de gauche, avec la démolition de sa partie avant et le placement d'une citerne de 5000 L dans le jardin ; que le sous-sol du bâtiment arrière droit est conservé, afin de conserver la structure existante, et surmonté d'un toit végétalisé de 70 cm d'épaisseur selon la note explicative ; que globalement ces interventions améliorent de manière significative la proportion de pleine terre et sa capacité d'absorption mais qu'il serait néanmoins préférable de placer l'ensemble des citernes en dehors des zones de pleine terre ;
7. Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité, il y aura lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour l'aménagement des zones de

- jardin et des toitures végétalisées ;
8. Considérant que le juste dimensionnement des citernes n'est cependant pas justifié ou expliqué (à définir suivant les surfaces de récoltes) et que les connexions aux usages des bâtiments ne sont pas non plus décrites ; qu'il est nécessaire de s'assurer que ces dimensionnements soient bien pertinents et que ces volumes soient connectés aux usages du bâtiment (dont de préférence à des WC) et que leurs trop-plein soient connectés à des dispositifs d'infiltration à proximité ; qu'au besoin le calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement peut être exploiter en ce sens ;
 9. Considérant que le revêtement au droit des circulations dans l'intérieur d'îlot n'est pas précisé et qu'il serait bénéfique d'y prévoir un revêtement perméable ;
 10. Considérant que le projet constitue également une opportunité de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales maximisant leur restitution au milieu naturel par infiltration via des dispositifs végétalisés (noue, jardin de pluie) correctement dimensionnés et qu'il y a donc lieu d'amender le projet en ce sens ;
 11. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (service facilitateur eau, calculateur parcelle, ...)
 12. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé dans la moitié conservée du bâtiment de droite ; que le sous-sol abrite les caves privatives ;
 13. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixtes, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
 14. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du bâtiment arrière gauche d'activité productive artisanale en 2 logements ;
 15. Considérant qu'en raison de la forme en L de la parcelle, la seule vue possible avec le bâtiment avant est en oblique et se situe à +/- 12m ; que par rapport aux habitations voisines, les vues sont distancées de +/- 16 m, ce qui est conforme aux prescriptions en vigueur pour les intérieurs d'îlots ;

Logement 4 :

1. Considérant que le rez-de-chaussée est transformé en logement 2 chambres ; qu'un évidement est prévu pour créer un patio et, ainsi, apporter le complément nécessaire en lumière naturelle ;
2. Considérant que la suppression de la partie avant du bâtiment permet d'aménager un jardin de plain-pied ; que ce logement présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Logement 5 :

1. Considérant qu'un logement similaire est proposé au 1^{er} étage ; que, à la place du patio et du jardin prévus au rez-de-chaussée, celui-ci profite d'une grande terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du mitoyen droit ; qu'un retrait arboré est prévu, ce qui permet de limiter les vues et de végétaliser les toitures ;
2. Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité ;

CHANTIER ET ENERGIE :

1. Considérant que les bâtiments concernés par les démolitions sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leurs transformations doivent dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que le système énergétique des nouveaux logements n'est pas décrit dans la demande mais que l'architecte stipule en séance de la commission de concertation que des chaudières au gaz ou des PAC seront placées ; qu'en cas de placement de PAC, il y a lieu de privilégier des groupes collectifs plutôt qu'individualisés, tandis que les éventuels volumes extérieurs (unités extérieures PAC) sont soumis à permis d'urbanisme et leurs impacts acoustiques doivent être étudiés ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ placer la citerne de réutilisation des eaux pluviales en partie arrière (5000 litres dans la demande) en dehors des zones de pleine terre, démontrer via une note de dimensionnement que la capacité des citernes est bien pertinente, assurer la connexion de ces dispositifs aux usages du bâtiment (dont de préférence à des WC) et connecter leurs trop-pleins à des dispositifs d'infiltration à proximité ;

☑ prévoir un revêtement perméable au droit des circulations en intérieur d'îlot ;

☑ prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales maximisant leur restitution au milieu naturel par infiltration via des dispositifs adaptés (noue, jardin de pluie, massif infiltrant superficiel) et en fournir une note de dimensionnement, en exploitant au besoin les outils gratuits mis à disposition par Bruxelles-Environnement (service facilitateur eau, calculateurs parcelle et réutilisation).

RUE KNAPEN 7

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

Réf. / Ref.: 2025/313=297/007

Objet / Betreft: dans un immeuble de logements, isoler la façade arrière et la plateforme

(terrasse) au 2ème étage (+14 cm)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 logements,
112) isoler la façade arrière (ép. 14 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
113) isoler la plateforme (terrasse) au 2^{ème} étage (ép. 14 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 octobre 1946 visant à « construire un immeuble de deux étages » ;
 2. Considérant que l'isolation de la façade arrière engendre une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur puisque l'immeuble est déjà plus profond que ses voisins de gauche (n° 11) et de droite (n° 3) ; que l'ajout d'une épaisseur de 14 cm d'isolation + enduit accentue cette dérogation ;
 3. Considérant néanmoins que le volume ajouté est minime et que cette intervention améliore le confort thermique des logements attenants sans porter préjudice aux parcelles voisines ;
 4. Considérant que l'isolation de cette façade s'accompagne de celle de la plateforme (terrasse) située entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; qu'elle se voit de la sorte rehaussée de 14 cm, en dérogation également, à la réglementation en vigueur en termes de gabarits ; que cette isolation est nécessaire pour assurer la continuité de l'isolant en façade arrière ; que la rehausse est minime et ne devrait donc pas porter préjudices aux parcelles voisines ;
 5. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sont admissibles ;
 6. Considérant que l'isolation partielle des mitoyens de gauche et de droite n'est pas visible depuis l'espace public ; que ces travaux ne nécessitent donc pas l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
 7. Considérant que la façade avant, inchangée, n'est pas concernée par la présente demande ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DAILLY 51

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

Réf. / Ref.: 2024/298=061/047

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce avec logement attenant et vingt-trois logements), changer l'affectation du commerce vers du logement sans modifier le nombre d'unités d'habitation, à savoir vingt-quatre, réaliser des travaux intérieurs et modifier 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 de permis d'urbanisme initiale du 7 juillet 2024 visant à « dans un immeuble à usage mixte (un commerce avec logement attenant et vingt-trois logements), changer l'affectation du commerce vers du logement sans modifier le nombre d'unités d'habitation, à savoir vingt-quatre, réaliser des travaux intérieurs et modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 24 avril 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le logement envisagé au rez-de-chaussée densifie fortement le bâtiment existant ; que celui-ci est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que, de plus, aucun local vélos/poussettes n'est prévu et qu'il y a lieu de maintenir le commerce afin d'assurer une mixité de fonction au sein de la zone ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 17 juillet 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que la demande modifiée maintient le changement d'affectation du commerce en logement ;
6. Considérant que le projet modifié vise plus précisément, dans un immeuble à usage mixte (un commerce avec logement attenant et vingt-trois logements) :
114) changer l'affectation du commerce vers du logement sans modifier le nombre d'unités d'habitation, à

- savoir vingt-quatre, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- 115) réaliser des travaux intérieurs (cloisonnement, etc.),
- 116) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 8 novembre 2025 sur cette demande modifiée (réf.T.2021.0491/3) ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que, à l'origine, un logement attenant au commerce était présent au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la demande vise toujours à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial vers du logement mais qu'elle se limite désormais à la création d'un appartement d'une seule chambre en lieu et place de deux initialement ;
3. Considérant que la nouvelle répartition qui en résulte se présente comme suit :
- 117) Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 118) rez-de-chaussée :
- 119) au n° 51 : deux logements,
- 120) au n° 49 : un logement et une conciergerie,
- 121) au n° 47 : un appartement 1 chambre,
- 122) étages 1 à 5 :
- 123) au n° 51 : deux logements par étage,
- 124) au n° 49 : deux logements par étage,
- 125) étage 6 mansardé : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
1. Considérant que le logement projeté conserve une orientation préjudiciable côté voirie, sa configuration générant des nuisances sonores considérables ainsi qu'un manque d'intimité flagrant pour les occupants en raison de la proximité avec les passants ; que, de plus, il est regrettable que cet appartement ne dispose d'aucun espace extérieur privatif ;
2. Considérant que le séjour et la chambre sont conformes aux normes d'habitabilité ;
3. Considérant néanmoins que leur configuration spécifique côté rue (façade donnant sur le trottoir) est peu propice à l'aménagement d'une pièce de vie et de nuit de qualité ; que, en effet, les vues directes, l'aération limitée, les nuisances sonores de la rue et le manque d'intimité (nécessitant une occultation impactant luminosité) ne préfigurent pas d'un bon aménagement des lieux ;
4. Considérant dès lors que, au vu de sa configuration d'angle dotée de larges vitrines et d'une entrée séparée de l'accès aux logements, il est inopportun de modifier l'affectation de ce rez-de-chaussée car ses caractéristiques le prédisposent idéalement à un usage commercial ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour les occupants ;
2. Considérant que, par rapport à la proposition initiale, la demande modifiée prévoit d'entreposer les vélos dans la cour arrière ; que cette solution, bien qu'accessible depuis la voie publique, déroge aux RRU et RCU faute de proposer d'un local clos et sécurisé ;
3. Considérant dès lors que la proposition n'est pas acceptable ;

FAÇADE :

1. Considérant, pour rappel, que cet immeuble à appartements de style Art Déco signé « J. GUSTENHOVEN ARCHITECTE » est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, de plus, il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que, pour ces raisons et afin de préserver la continuité découlant du fait que ce bien forme l'angle avec la rue Eugène Smits, il y a lieu d'en respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
3. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ; que, par rapport à la proposition initiale (châssis PVC), le projet modifié prévoit des châssis en bois de ton blanc ;
4. Considérant que la composition de la façade est revue ; que, en effet, une baie de fenêtre (division bipartite avec imposte) avec un soubassement en pierre bleue naturelle est prévue en lieu à la place de l'ancienne porte d'accès au commerce sur l'angle ;
5. Considérant, de plus, que deux autres baies (division tripartite avec imposte) en bois de ton blanc avec soubassement en pierre bleue naturelle sont également prévues en lieu et place des anciennes vitrines ;
6. Considérant que chaque baie dispose de deux châssis ouvrants et d'un fixe ; que ce dernier ne dispose pas d'un double cadre, ce qui dénature l'esthétique de la façade ;
7. Considérant que, du côté Eugène Smits, les châssis d'origine sont remplacés par des menuiseries en bois de ton blanc qui ne respectent pas le modèle d'origine ;
8. Considérant que les modifications proposées portent atteinte à l'esthétique et à l'équilibre de la composition de la façade, ce qui en altère la valeur ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement envisagé ne satisfait toujours pas aux critères de qualité et de bon aménagement des lieux ; qu'à cela s'ajoute le fait que le local vélos proposé contrevient aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant par conséquent qu'il est impératif de maintenir l'affectation commerciale de ce rez-de-chaussée afin de garantir une mixité de fonction essentielle au sein de cette zone ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE BRABANT 95

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

Réf. / Ref.: 2025/109=027/095

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et un logement), mettre en conformité l'extension d'une annexe au 1^{er} étage, la construction d'une annexe au 2^{ème} étage, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, l'isolation de la toiture plate des annexes du 1^{er} étage et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

Réactions / Reacties: 1

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et un logement), mettre en conformité :
 - 126) l'extension d'une annexe au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 10 du Titre II (déficit d'éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - 127) la construction d'une annexe au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 128) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 129) l'isolation de la toiture plate des annexes du 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 130) la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (conservation des éléments en pierre bleue) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 5 août 1885 visant à « construire une serre » ;
2. Vu l'autorisation du 2 avril 1895 visant à « établir une vitrine en remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'autorisation du 3 juin 1904 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 octobre 1945 visant à « construire une terrasse et un WC au 1^{er} étage de l'immeuble » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1958 visant à « supprimer le balcon et transformer la façade avant au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 4 avril 2000 visant à « démolir une annexe au sous-sol (rez-de-jardin), construire une annexe au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) et du rez-de-chaussée (extension du commerce) et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n° 93) » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 7 juin 2005 visant à « démolir et construire une annexe aux sous-sol et rez-de-chaussée » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2011 prorogé le 18 juin 2013 visant à « étendre un commerce vers les caves d'un immeuble » ;
9. Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 octobre 2013 suite à demande visant à « agrandir des annexes sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) sur la totalité de la parcelle pour y étendre un commerce » ;
10. Vu la situation de droit, à savoir :
 - 131) sous-sol avant droit : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 132) reste du sous-sol et rez-de-chaussée : commerce,
 - 133) étages 1 à 2 : 1 logement duplex,
 - 134) combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
1. Vu l'avertissement du 19 septembre 2024 portant sur le non-entretien de la corniche en façade avant, le non-respect de la condition du permis d'urbanisme du 5 juillet 2011 pour la non-végétalisation de la toiture plate de

- l'annexe du rez-de-chaussée et la pose d'une tente solaire trop large par rapport à la baie de fenêtre du commerce ;
2. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19 novembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2000.0122/7) ;

VOLUME :

1. Considérant que les unités extérieures infractionnelles sont retirées ;
2. Considérant que le balcon situé au 1^{er} étage a été supprimé et remplacé par une annexe plus profonde (débordant de plus de 1,13 m par rapport au balcon) ; que ce volume déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits admissibles (profondeur supérieure de plus de 3 m par rapport à la construction la moins profonde) ;
3. Considérant que cette annexe accueille une salle de douche et une buanderie ; qu'il est compréhensible de prévoir un tel espace d'eau, compte tenu de la situation existante où le WC se trouvait à l'extérieur mais que l'aménagement d'une buanderie donnant directement accès à la terrasse ne constitue pas une configuration des plus adéquates ; qu'il serait dès lors souhaitable d'envisager une extension de la cuisine en profondeur et de revoir l'organisation des espaces intérieurs de manière à maintenir un double sas autour de l'espace d'eau, assurant ainsi à la fois la fonctionnalité et la cohérence de la pièce de vie ;
4. Considérant que le complexe des toitures plates des annexes au 1^{er} étage est isolé ; que cette intervention n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que le dépassement engendré est minime et contribue à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
5. Considérant qu'une annexe de +/- 9,51 m² a été construite au 2^{ème} étage afin d'y installer une seconde salle de bain ; que ce volume dépasse largement les gabarits admissibles (3,56 m en profondeur et 2,72 m en hauteur) ; que, bien que les qualités d'habitabilité du logement soient améliorées grâce à cette deuxième salle d'eau, celle-ci pourrait parfaitement être aménagée dans le bâti existant ; que, dès lors, la demande de dérogations ne se justifie pas ;
6. Considérant qu'une terrasse a été aménagée au 1^{er} étage ; que celle-ci dépasse les gabarits admissibles mais respecte le Code civil, n'entraîne pas de rehausse des murs mitoyens et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ; que la partie non-accessible de cette terrasse est aménagée en toiture végétalisée semi-intensive, ce qui contribue à la qualité paysagère, végétale et environnementale de l'intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

LOGEMENT :

1. Considérant que la pièce de vie présente un déficit en éclairage naturel de 21 % ; que cet aspect résulte de la fermeture de la cuisine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que l'aménagement du 2^{ème} étage n'est pas modifié par rapport à la situation de droit (deux chambres) ;
3. Considérant qu'une chambre et un bureau sont aménagés dans les combles ; que ces pièces sont conformes et participent au bon confort du logement ;

FACADE :

1. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée quant à sa matérialité (métal au lieu du bois), ce qui nuit aux qualités esthétiques de cette façade de style néoclassique et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que le parement du rez-de-chaussée a été revu par la pose d'un carrelage en céramique émaillée, ce qui contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur qui visent à la conservation de tout élément en pierre bleue apparent en façade ;
3. Considérant que les châssis présentent une hétérogénéité en termes de matériaux (bois, pvc) et de couleurs (gris, blanc), ce qui rompt l'harmonie de la façade, et qu'il y a lieu de prévoir des châssis respectant le matériau d'origine et une homogénéité de couleur ;
4. Considérant que la tente solaire infractionnelle est retirée ;
5. Considérant que la corniche est rénovée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une extension de la cuisine en façade arrière et revoir l'organisation des espaces intérieurs de manière à maintenir un double sas autour de la salle d'eau ;
- supprimer l'annexe du 2^{ème} étage ;
- maintenir le caractère traversant des pièces au 1^{er} étage ;
- remplacer la porte d'entrée par un modèle en bois conforme au style néoclassique ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue ;
- prévoir des châssis homogènes respectant le matériau d'origine et une homogénéité de couleur.

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 506 - 508

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

Réf. / Ref.: 2024/135=179/506-508

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (sept logements) et un bâtiment arrière (entrepôt), dans le bâtiment avant : régulariser la modification de l'aménagement intérieur, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'ajout d'un logement dans les combles ainsi que l'aménagement d'une terrasse arrière et construire une lucarne arrière ; dans le bâtiment arrière : transformer la toiture existante à double pente en toiture plate, régulariser le changement d'affectation partiel de l'entrepôt en logement (neufs logements au total), construire une terrasse et un escalier extérieur au 1er étage en intérieur d'îlot et réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, trémie, ...)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (sept logements) et un bâtiment arrière (entrepôt) :

dans le bâtiment avant :

- 135) régulariser :
- 136) au rez-de-chaussée :
- 137) la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC et éclairage naturel),
- 138) la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (+/- 1 m²),
- 139) au niveau des combles :
- 140) l'ajout d'un logement,
- 141) l'aménagement d'une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 142) construire une lucarne arrière,

dans le bâtiment arrière :

- 143) transformer la toiture existante à double pente en toiture plate,
- 144) régulariser le changement d'affectation partiel d'un entrepôt en logement (neuf unités d'habitation au total), en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (vue des logements en intérieur d'îlot),
- 145) construire une terrasse et un escalier extérieur au 1^{er} étage en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 146) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, trémie...);

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte de bâtir du 26 juin 1917 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 novembre 1922 visant à « établir un double soupirail » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 janvier 1929 visant à « [construire des] dépendances » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 août 1938 visant à « transformer la façade de son immeuble » ;
5. Vu le permis de bâtir du 22 juillet 1966 visant « effectuer des transformations » ;
6. Vu l'autorisation par simple lettre du 14 juillet 1972 portant sur « l'habillage du pignon côté 510 » ;
7. Vu la mise en demeure du 18 février 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 147) la modification du nombre de logements (dix en lieu et place de sept), par l'aménagement de logements dans les combles du bâtiment avant et la modification de la destination du 1^{er} étage du bâtiment arrière (logement en lieu et place d'entrepôt),
 - 148) la construction d'un auvent en plastique couvrant la zone de cour et jardin sur une superficie de +/- 15,8 m²,
 - 149) la construction de deux annexes au niveau du logement situé au rez-de-chaussée gauche :
 - 150) une annexe de +/- 1m² en matériaux durables entre la salle de bain et le WC du logement
 - 151) une annexe de +/- 1m² en matériaux durables entre la cuisine et la seconde chambre du logement,
 - 152) la réalisation de travaux structurels par :
 - 153) la démolition du local à charbon situé au rez-de-chaussée gauche et la reconstruction d'une annexe en matériaux durables de +/- 36m², servant de garage,
 - 154) la démolition des locaux servant de magasins et de bureaux situés au niveau de la cour arrière droite et - la reconstruction d'un auvent en matériaux durables, sur une superficie de +/- 47,5 m², servant de « car port »,
 - 155) l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate des combles, par l'installation d'un garde-corps et de mobilier de jardin ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent

- être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
 3. Vu le refus du permis d'urbanisme du 8 mars 2022 suite à la demande visant à « sur une parcelle composée d'un bâtiment avant (7 logements) et d'un bâtiment arrière (entreposage) : dans le bâtiment avant, mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant; au rez-de-chaussée, régulariser la construction de 2 annexes et la création de 2 baies de fenêtre; mettre en conformité l'ouverture de 2 baies de fenêtre; dans les combles, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire ; la construction d'une lucarne; la création d'une baie de fenêtre en façade arrière ;la transformation d'une toiture plate en terrasse ; dans le bâtiment arrière : au premier étage, régulariser la modification de l'affectation en 1 logement (ce qui porte le nombre total de logements à 9) ; mettre en conformité la création de 5 nouvelles baies de fenêtre et une porte d'entrée en façade avant ; dans la zone de cour et jardin , la construction de 2 auvents ; l'aménagement de 3 emplacements de parking à ciel ouvert et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant » ;
 4. Considérant que le demandeur a introduit une demande de permis d'urbanisme le 1^{er} juillet 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (7 logements) et un bâtiment arrière (entreposage), dans le bâtiment avant, régulariser la construction de deux annexes, la réalisation de travaux structurels et l'aménagement d'un terrasse sur un toiture plate au quatrième étage, mettre en conformité la construction d'une lucarne, l'ouverture de deux baies, l'aménagement de l'appartement au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant, agrandir l'appartement droit au 3^{ième} étage dans les combles, dans le bâtiment arrière, régulariser le changement d'affectation d'entreposage vers logement, l'ajout d'un logement (passer de 7 à 8) et la réalisation de travaux structurels intérieurs, mettre en conformité les modifications apportées à la façade et remplacer la toiture existante à versants par une toiture plate, dans la zone de cours et jardins, démolir et construire une toiture légère pour le rangement des vélos » ; que celui-ci a retiré sa demande le 2 avril 2024 et qu'elle est dès lors classée sans suite ;
 5. Considérant que la présente demande vise, entre-autres, à supprimer les infractions relatives aux constructions en intérieur d'îlot ; que, en effet, les auvents placés sans autorisation (+/- 15 et 47,5 m²), à la place d'annexes licites, sont retirés et que l'annexe illicite au rez-de-chaussée (+/- 1m²) est démolie ;
 6. Considérant que la demande vise ensuite à régulariser la construction d'une autre annexe (+/- 1 m²) au rez-de-chaussée, la modification du nombre et de la réparation des logements et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles ;
 7. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 novembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2021.0497/3) ;
 8. Vu que le bien sis au n° 506 de la chaussée de Louvain 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*) ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :

- 156) bâtiment à front de voirie ;
- 157) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 158) au rez-de-chaussée (côté gauche) : un logement,
- 159) au 1^{er} étage : deux logements,
- 160) au 2^{ème} étage : deux logements,
- 161) au 3^{ème} étage : deux logements,
- 162) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 163) bâtiment arrière (entièreté) : : entreposage ;

1. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :

- 164) bâtiment à front de voirie ;
- 165) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 166) au rez-de-chaussée (côté gauche) : un logement 1 chambre,
- 167) au 1^{er} étage : deux logements (hors demande),
- 168) au 2^{ème} étage : deux logements (hors demande),
- 169) au 3^{ème} étage : deux logements (hors demande),
- 170) dans les combles : un logement 2 chambres,
- 171) bâtiment arrière :
- 172) au rez-de-chaussée : entreposage et locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 173) au 1^{er} étage : un logement 2 chambres ;

BATIMENT PRINCIPAL :

1. Considérant que l'aménagement du logement situé au rez-de chaussée est modifié par rapport aux plans de 1966 afin qu'il s'adapte aux besoins actuels ;
2. Considérant en effet que, en situation licite, la cuisine était aménagée dans l'annexe arrière, laquelle ne présente aujourd'hui plus une hauteur sous plafond suffisante (2,2 m au lieu de 2,5 m) ; que, en situation projetée, un atelier/bureau est prévu dans cette annexe mais qu'il s'agit d'un local non habitable puisque celui-ci n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ;
3. Considérant qu'une chambre à coucher de 16 m² est aménagée dans la pièce avant et que cela ne relève pas du bon aménagement des lieux au vu de sa proximité avec la voirie ;

4. Considérant qu'il est difficile d'atteindre les normes prescrites en matière d'éclairage naturel au vu de l'emplacement de l'annexe abritant la cuisine, laquelle obstrue partiellement la luminosité du séjour en raison de la faible distance séparant les deux volumes (+/- 1 m) ; qu'il s'agit néanmoins d'une amélioration par rapport à la situation d'origine ;
5. Considérant en outre que l'annexe arrière, qui abritait autrefois le WC, est supprimée ; que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme, conformément à l'art. 17 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022 portant sur les actes et travaux dits de « minime importance », tandis que l'annexe à l'arrière de la salle de bain est agrandie afin d'y aménager un WC ; que cela améliore l'habitabilité du logement puisqu'il n'est pas nécessaire d'en sortir pour accéder aux sanitaires ;
6. Considérant toutefois que ce nouveau WC ne dispose pas de la superficie suffisante (+/- 0,98 m sur 0,85 m) mais qu'il suffit de supprimer la porte le séparant de l'espace comprenant le lave-main pour qu'il soit conforme ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement en connectant l'annexe arrière (atelier/bureau) au bâtiment principal, en n'aménageant pas de chambre en pièce avant
8. Considérant que les logements situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont exclus de la présente demande et que les modifications intérieures qui y seraient apportées en étant soumises à permis d'urbanisme devront faire l'objet d'une demande distincte ;
9. Considérant que la présente demande prévoit l'ajout d'un logement indépendant dans les combles et que, afin de rendre cet espace habitable, une nouvelle lucarne est prévue en façade arrière ; qu'elle permet non seulement au logement de disposer d'une vue droite mais, également, d'accéder à la nouvelle terrasse privative prévue sur une partie de la toiture plate du 3^{ème} étage ;
10. Considérant que cette lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables mais que les garde-corps de la terrasse dépassent les profils mitoyens ;
11. Considérant par ailleurs que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qu'elle génère des vues intrusives sur la parcelle de gauche ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier, étant entendu que la conformité au Code civil en matière de vue pourrait rendre accordables les dérogations en matière de gabarits ;
12. Considérant que ce nouveau logement répond aux normes d'habitabilité ;
13. Considérant que le reste de cette toiture plate est aménagée en toiture végétalisée (23 m²), ce qui est qualitatif puisque contribuant à améliorer les qualités environnementales du projet ;

INTERIEUR D'ÎLOT :

1. Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la démolition des annexes en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée (+/- 70 m²), par ailleurs dispensée de permis d'urbanisme (cf : AGRBC du 17 mars 2022), permet non seulement d'augmenter les superficies de la zone de cour et jardin mais également de répondre à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
3. Considérant que, bien que les plans reprennent une zone de jardin, une zone dallée engazonnée et une zone de plantation, les documents s'avèrent lacunaires ou incohérents en ce qui concerne la perméabilité de la zone de cour et jardin ; qu'il y a lieu de prévoir une superficie en pleine terre et plantée sur au moins la moitié de la superficie de la zone en question et de la représenter en plan ;
4. Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité, il y aura lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour l'aménagement des zones végétalisées ;
5. Considérant que les superficies perméables créées constituent une opportunité permettant de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) à la parcelle ; que la mise en place d'un dispositif d'infiltration végétalisé correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) devrait donc être envisagé ; que, pour ce faire, il est possible de recourir aux outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, calculateur parcelle...) ;
6. Considérant que, bien qu'une entrée cochère soit maintenue, le stationnement et la circulation automobile dans cette zone sont proscrits ;

BATIMENT ARRIERE :

1. Considérant que la toiture à versants du bâtiment arrière est remplacée par une nouvelle toiture plate végétalisée d'une superficie de +/-109 m² comprenant une épaisseur de de substrat de 10 cm ;
2. Considérant que cette intervention améliore la GiEP en ce qu'elle permet de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer au milieu naturel par évapotranspiration ; qu'elle contribue également à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un nouveau logement au 1^{er} étage du bâtiment arrière ; qu'une partie du rez-de-chaussée est maintenue en espace d'entreposage/atelier (+/- 67 m²) tandis que l'autre est aménagée en locaux accessoires aux logements ;
4. Considérant que l'affectation d'entreposage ne peut exister de manière autonome en zone de forte mixité au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu d'affecter l'entièreté du rez-de-chaussée du bâtiment arrière comme locaux accessoires aux logements, garantissant de la sorte une destination compatible les logements existants et projetés sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
5. Considérant que le bâtiment arrière se situe à moins de 10 m (+/- 7 m) de l'annexe située au rez-de-chaussée du

- bâtiment avant, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
6. Considérant cependant que le bâtiment arrière se situe à plus de 10 m (+/- 12 m) du volume principal du bâtiment avant et les ouvertures de fenêtre à plus de 10 m de celles des logements du bâtiment avant ; que le nouveau logement ne génère pas de vis-à-vis et que, par conséquent, la dérogation est admissible ;
 7. Considérant qu'une nouvelle terrasse avec escalier extérieur est prévue au niveau du 1^{er} étage côté intérieur d'îlot ; que cela permet à ce logement de bénéficier d'un espace extérieur privatif ; que, cependant, cette terrasse dépasse le gabarit voisin de droite (n° 504), ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'au Code civil en termes de vues ;
 8. Considérant toutefois qu'elle ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et ne nuit pas à l'éclairage ou à la jouissance des parcelles voisines ;
 9. Considérant que, si les dérogations relatives aux gabarits sont justifiables, le non-respect du Code civil ne l'est pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 10. Considérant que, toujours pour le nouveau logement de l'arrière-bâtiment, une nouvelle porte est prévue afin de permettre un accès indépendant mais qu'une porte intérieure est également prévue entre l'habitation et l'entrepôt/atelier ; que cela n'est pas justifié et qu'il y a lieu de la supprimer pour des raisons de sécurité et d'intimité ;
 11. Considérant que, du reste, l'aménagement intérieur projeté est conforme aux normes d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande prévoit neuf espaces de rangement privatifs en cave et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant qu'un nouveau local vélos est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, à gauche de l'espace entrepôt/atelier (+/- 36m²), et qu'une nouvelle porte est prévue afin de permettre un accès indépendant à ce local ;
3. Considérant que ce local présente des dimensions suffisantes et est aisé d'accès depuis la voirie ;
4. Considérant qu'une seconde poche de stationnement vélos de trois emplacements est prévue derrière le hall d'entrée du logement 9 situé dans le bâtiment arrière ; que le nombre d'emplacements vélos est donc suffisant à l'échelle du projet ;

ENERGIE :

1. Considérant que la demande n'aborde pas la question du système énergétique prévu pour les nouveaux logements mais qu'en cas de placement de pompes à chaleur, les éventuels volumes extérieurs créés par celles-ci sont soumis à permis d'urbanisme tandis que leur impact acoustique doit être analysé afin de respecter les normes de bruit en vigueur en zone de forte mixité ;

CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'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 ;

FACADE À RUE :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison de rapport de style Beaux-Arts (bâtiment avant – n° 506) est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
2. Considérant que la présente demande vise à remettre la façade à rue en pristin état ;
3. Considérant en effet que les châssis en PVC placés sans autorisation sont supprimés au profit de nouveaux châssis en bois respectant le dessin d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•bâtiment avant :

☑revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée en connectant l'annexe arrière (atelier/bureau) au bâtiment principal et en n'aménageant pas de chambre en pièce avant ;

☑rendre la terrasse arrière située au niveau des combles conforme au Code civil ;

zone de cour et jardin :

☑prévoir une superficie en pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa superficie et la représenter en plan,

☑prévoir un dispositif d'infiltration végétalisé correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) et fournir une note de dimensionnement de ce dispositif en exploitant, au besoin, les outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, calculateur parcelle...) ;

•bâtiment arrière :

☑affecter l'entièreté du rez-de-chaussée en tant que locaux accessoire aux logements ;

☑rendre la terrasse au 1^{er} étage conforme au Code civil ;

☑supprimer la porte entre l'entrepôt et le hall d'entrée du logement ;

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

RUE DE BRABANT 250

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

Réf. / Ref.: 2024/322=027/250

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser la modification de volumétrie arrière, l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités d'habitation), la réalisation de travaux structurel et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages), régulariser :
 - 174) la modification de volumétrie arrière par la construction d'une annexe (+/- 5 m²) au 1^{er} étage, côté mitoyen gauche, et d'une seconde annexe (+/- 2,5 m²) au 2^{ème} étage, côté mitoyen droit,
 - 175) l'ajout d'un logements (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 176) la réalisation de travaux structurel par l'ouverture de baies et la modification de la toiture à versants de l'annexe arrière, côté droit, en toiture plate,
 - 177) les modifications en façade avant par la pose de briquettes de parement, le remplacement des menuiseries (vitrine commerciale, porte d'entrée des logements et châssis aux étages) et de la corniche d'origine ainsi que le placement d'un auvent et d'un caisson à volet au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 3, 21 et 23 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions, maintien de la corniche d'origine, auvents, marquises et stores) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 15 avril 1890 visant à « agrandir l'annexe de la maison »
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 19 novembre 1907 visant à « construire des annexes et faire des transformations à la façade du rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mai 1911 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mars 1929 visant à « [construire une] annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1929 visant à « [effectuer des] transformations intérieures » ;
6. Vu le permis d'urbanisme, périmé, du 26 octobre 1993 visant à « démolir les annexes au rez-de-chaussée, + 1er étage et [réaliser la] couverture de la cour » ;
7. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 novembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0870/1) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 11 aout 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 178) la modification du volume de l'immeuble par la construction d'une annexe de +/- 5 m² au 1^{er} étage, côté mitoyen gauche, et la construction d'une annexe de +/- 2,5m² au 2^{ème} étage, côté mitoyen droit,
 - 179) la modification du nombre de logements (de 1 à 3) par l'aménagement d'un logement autonome par étage,
 - 180) la réalisation de travaux structurels par la suppression de la toiture à versants de l'annexe au niveau du l'entresol longeant le côté mitoyen droit au profit d'une toiture plate,
 - 181) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la pose de briquettes de parement, le remplacement des menuiseries et de la corniche d'origine, le placement d'un auvent au rez-de-chaussée et d'enseignes non-conformes ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever endéans les 12 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande vise à régulariser les annexes situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages et que celles-ci s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que la toiture à pan de l'annexe arrière située à l'entresol est remplacée par une nouvelle toiture plate végétalisée de type extensif ; que cette intervention s'inscrit également dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant par ailleurs que la demande prévoit de végétaliser toutes les toitures plates du bâtiment et que cela

participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales sur cette parcelle densément bâtie ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée et un logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
2. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 445 m², est réparti comme suit :
 - 182) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 183) au rez-de-chaussée : un commerce (+/- 147 m²),
 - 184) au 1^{er} étage et à l'entresol : un logement 2 chambres (+/- 121 m²),
 - 185) aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage mansardé : un logement duplex 2 chambres (+/- 144 m²) ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

1. Considérant que le logement situé au 1^{er} étage et à l'entresol déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour situé au 1^{er} étage et la chambre à coucher aménagée dans l'annexe arrière à l'entresol ne disposent pas d'une superficie éclairante suffisante (6,3 m² au lieu de 10 m² et 1,5 m² au lieu de 2,2 m²) ;
2. Considérant que le déficit en lumière naturelle pour le séjour est trop important ; qu'il ne permet pas de bonnes conditions d'habitabilité et que cela n'est pas acceptable ;
3. Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de l'ouverture de la baie située en façade arrière mais que celle-ci pourrait être encore plus importante afin d'augmenter les superficies éclairantes ; que la buanderie pourrait également être supprimée au profit du séjour afin que ce dernier profite d'une seconde baie de fenêtre en façade avant ; que, dès lors, il y a lieu d'améliorer l'apport en éclairage naturel du séjour ;
4. Considérant que, en ce qui concerne la chambre à coucher, le déficit est limité et ne nuit pas à son habitabilité ; que, dès lors, la dérogation est ici acceptable ;

Logement 2 :

1. Considérant que le séjour situé au 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (7,6 m² au lieu de 10 m²) ; que l'écart reste important et n'est donc pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu d'améliorer l'apport en éclairage naturel du séjour en agrandissant l'ouverture de la baie arrière ;
2. Considérant que les chambres à coucher situées dans les combles dérogent également aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de superficie éclairante (1,4 m² au lieu de 3,9 m² pour la chambre avant et 3,9 m² au lieu de 4 m² pour la chambre arrière) ;
3. Considérant que, si le déficit pour la chambre arrière est minime et acceptable, il n'en va pas de même pour celui de la chambre avant, trop important ; que, dès lors, il y a lieu d'améliorer son apport en éclairage naturel en prévoyant une fenêtre de toit ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le hall d'entrée commun des logements ainsi que la cage d'escalier commune, situés au rez-de-chaussée, sont entièrement modifiés ;
2. Considérant en effet que la cage d'escalier commune existante, située dans la travée centrale, est supprimée au profit d'une nouvelle cage d'escalier placée dans la travée avant, ce qui permet d'augmenter la superficie du commerce ;
3. Considérant qu'il existe un nombre suffisant d'espaces de rangement en cave et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que l'ensemble des menuiseries existantes ont été remplacées par des modèles dont les caractéristiques ne correspondent pas celles de la situation d'origine ;
2. Considérant en effet que la porte d'entrée d'origine en bois ouvragée a été remplacée par une nouvelle porte vitrée en bois et peinte en noir ; que la vitrine commerciale d'origine est remplacée par une nouvelle vitrine composée de quatre vantaux (dont deux coulissants au centre), également en bois couleur noire ;
3. Considérant que, si la nouvelle vitrine commerciale reflète l'activité en place sans porter atteinte à l'aspect esthétique de l'immeuble, la porte d'entrée des logements ne s'intègre quant à elle pas au style de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une porte en bois moulurée et non vitrée ;
4. Considérant que les châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages et au niveau des lucarnes ne correspondent pas au dessin d'origine ; que cela altère l'aspect esthétique de la façade et n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériau, dessin, proportions, double-cadre, ...) ;
5. Considérant par ailleurs que les ferronneries d'origine sont maintenues mais que le dessin du garde-corps au 1^{er} étage n'est pas figuré correctement ; qu'il y a lieu de le représenter sur les plans ;
6. Considérant que l'entièreté de la façade est recouverte d'un nouveau parement en briquettes de teinte gris-clair et qu'un parement en bois peint en noir est placé au niveau du rez-de-chaussée ;
7. Considérant que ces modifications s'intègrent au contexte bâti environnant ;
8. Considérant que la corniche d'origine a également été remplacée par une nouvelle corniche en bois, peinte en brun, et dont le dessin est simplifié par rapport à celui d'origine (suppression des denticules) ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique applicable mais que, toutefois, la nouvelle corniche ne nuisant pas à l'aspect architectural de l'immeuble, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les éléments accessoires en façade, notamment le

placement de l'auvent et du caisson à volet au niveau du rez-de-chaussée et visibles dans le reportage photographique ;

10. Considérant que l'auvent, tel que placé, ne participe pas à la composition de la façade, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'aligner cette tente solaire au niveau de la porte d'entrée des logements et de limiter sa largeur à celle de la vitrine commerciale ;
11. Considérant que le caisson à volet placé au dessus de la porte d'entrée des logements n'a plus lieu d'être ; qu'il y a dès lors lieu de le retirer ;
12. Considérant que les plans sont également lacunaires en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles y dérogent ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• améliorer l'apport en éclairage naturel :

☑ du séjour situé au 1er étage,

☑ du séjour situé au 2ème étage en agrandissant l'ouverture de la baie arrière,

☑ de la chambre à coucher située dans les combles à l'avant en prévoyant une fenêtre de toit ;

• en façade avant :

☑ pour l'entrée des logements, prévoir une porte en bois moulurée et non vitrée,

☑ aux étages, prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériau, dessin, proportions, double-cadre...),

☑ maintenir le garde-corps au 1er étage et le faire figurer correctement en plan,

☑ aligner la tente solaire au niveau de la porte d'entrée des logements et limiter sa largeur à celle de la vitrine commerciale,

☑ retirer le caisson à volet au dessus de la porte d'entrée des logements ;

• entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever endéans les 12 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE GUSTAVE LATINIS 4

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

Réf. / Ref.: 2024/589=127/004

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la construction d'un étage en sous-sol, la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes aux demi-sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, 1er et 2ème étages, la modification du volume de la toiture en façade arrière et la modification de la répartition des logements, modifier le volume arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol, réaliser des travaux structurels, par l'abaissement du plancher du demi-sous-sol, modifier le relief du sol, construire un balcon avec une passerelle et un escalier extérieur en façade arrière, aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 28 février 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'un étage en sous-sol la modification de la volumétrie en façade arrière et la modification du volume de la toiture en façade arrière, aménager un logement supplémentaire au demi-sous-sol (passer de 1 à 2), réaliser des travaux structurels, construire un balcon avec une passerelle et un escalier extérieur en façade arrière, aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière et modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 13 mars 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le projet initial, tel que présenté, ne répond ni au bon aménagement des lieux ni aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 16 septembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 décembre 2025 sur la demande ainsi modifiée (réf. CP.2024.0895/2)

6. Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble comprenant deux logements dont la répartition est inconnue ;
SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant deux logements :
 - 186) mettre en conformité ;
 - 187) la construction d'un étage en sous-sol,
 - 188) la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes aux demi-sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 189) la modification du volume de la toiture en façade arrière,
 - 190) la modification de la répartition des logements, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - 191) modifier le volume arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol,
 - 192) réaliser des travaux structurels par l'abaissement du plancher du demi-sous-sol,
 - 193) modifier le relief du sol,
 - 194) construire un balcon avec une passerelle et un escalier extérieur en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 195) aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 196) modifier la façade avant, par le remplacement des châssis ;
1. Considérant que le projet maintient la même répartition que celle de la demande initiale, à savoir :
 - 197) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - 198) au demi-sous-sol : un logement 1 chambre,
 - 199) aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et combles : un logement quadruplex 5 chambres ;
1. Considérant que la demande modifiée prévoit la construction d'une nouvelle annexe arrière au niveau du demi-sous-sol (rez-de-jardin) de +/- 4 m² et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que la demande modifiée tente d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement situé au demi-sous-sol et que cette nouvelle annexe arrière permet d'en augmenter la superficie habitable ; qu'une chambre à coucher est aménagée à front de rue tandis que les pièces de séjour sont prévues à l'arrière, en lien avec la cour anglaise et le jardin ;
3. Considérant que des paliers sont aménagés en remplacement du mur de soutènement de la cour anglaise, modifiant le relief du sol afin d'apporter davantage de lumière naturelle à cette dernière ;
4. Considérant que, bien que le séjour soit conforme, ce logement reste en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher située à front de rue ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,41 m au lieu de 2,5 m) et ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant (1,9 m² au lieu de 3 m²) ; que cela n'est pas justifié ;
5. Considérant que, comme déjà souligné dans l'avis initial de la Commission de concertation, l'aménagement d'un logement indépendant au demi-sous-sol est contraire au bon aménagement des lieux dans la mesure où la position des fenêtres en façade avant, en contrebas du trottoir, oblige les occupants à utiliser en permanence des dispositifs limitant la vue (draperies, rideaux, etc.) afin de préserver leur intimité et les expose également aux désagréments de la voie publique (bruits, odeurs, etc.) ;
6. Considérant que ces locaux, conçus à l'origine comme espaces de rangement ou locaux techniques (cuisines, caves, ...), ne se prêtent pas à la fonction de logement indépendant (humidité, éclairage, hauteur sous plafond, accès, ...)
7. Considérant que le balcon arrière au rez-de-chaussée ainsi que la passerelle reliant le balcon au jardin sont maintenus ; qu'ils se situent au-delà des gabarits autorisables en ce qu'ils dépassent le profil de la construction voisine de droite de +/- 8,5 m ; que, s'ils ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et que les dérogations relatives aux gabarits pourraient être accordées, ils sont toutefois susceptibles d'engendrer des vues plongeantes ;
8. Considérant que la terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des gabarits autorisables ;
9. Considérant, de plus et comme déjà relevé par la Commission de concertation, qu'elle porte atteinte à la quiétude et à l'intimité des immeubles voisins étant donné la situation particulière de cet immeuble, proche de l'angle de l'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
10. Considérant que, en termes de gestion des eaux pluviales, la citerne de récupération existante est maintenue et réhabilitée ; qu'elle sert à alimenter le WC du logement du demi-sous-sol et le robinet du jardin, ce qui répond favorablement aux remarques formulées précédemment ;
11. Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, la demande modifiée prévoit de remettre des châssis en bois de ton anthracite et respectant le dessin d'origine ;
12. Considérant que l'immeuble forme, avec le n° 6, un ensemble de bâtiment jumeaux et qu'il y a lieu de s'assurer que les menuiseries des deux immeubles s'accordent ;
13. Considérant en effet que ce voisin a remplacé ses châssis sans autorisation et qu'il devra, soit remettre la façade avant en pristin état, soit introduire une demande de permis d'urbanisme dont la délivrance sera conditionnée au placement de châssis en bois de même teinte que l'immeuble faisant l'objet de la présente demande ;
14. Considérant dès lors qu'il serait préférable de maintenir des châssis en bois de teinte blanche, conformément à la

celle d'origine, et ce afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble formé par ces deux immeubles jumeaux ;

15. Considérant que la corniche d'origine, la porte d'entrée ainsi que les ferronneries sont maintenues ; que, toutefois, la teinte noire choisie pour la corniche ne s'intègre pas au reste de l'immeuble et qu'il y a lieu de la repeindre en blanc ;

CONCLUSION :

1. Considérant que, au vu de ce qui précède, le projet modifié tel que présenté maintient de trop nombreuses dérogations non justifiées à la réglementation et ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE MARCEL MARIËN 10

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

Réf. / Ref.: 2025/159=346/010

Objet / Betreft: dans un immeuble de neuf logements, mettre en conformité les aménagements dans les sous-sols et les espaces communs, l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée, la réalisation de travaux structurels, la suppression de la citerne d'eau pluviale, le placement d'une pergolas en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

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 :

- 200) Un permis d'urbanisme a été délivré en mai 2003 pour la construction du bâtiment sur la parcelle ;
- 201) La mauvaise exécution de ce permis est regrettable pour les acquéreurs, mais elle ne justifie pas une remise en cause des prescriptions initialement accordées ;
- 202) L'objection principale concerne la suppression de la citerne de collecte des eaux pluviales prévue au permis et jamais installée ;
- 203) Le dispositif alternatif proposé ne présente pas de fonction clairement définie, ni en matière de temporisation ni de réutilisation des eaux de toiture ;
- 204) Le projet ne prévoit aucun service environnemental effectif, alors que la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu essentiel dans le contexte du changement climatique ;
- 205) Les informations reprises dans la demande sont inexactes ou incomplètes et ne permettent pas une évaluation correcte des impacts du projet ;
- 206) La citerne de 3.000 litres figurant dans la situation de droit est mal renseignée, ce qui donne une impression erronée d'amélioration ;
- 207) La citerne aérienne de 1.000 litres proposée dans le jardin ne compense pas le volume manquant ;
- 208) L'absence de données sur la perméabilité de la parcelle empêche l'examen d'alternatives plus pertinentes, telles qu'un dispositif d'infiltration végétalisé en fond de parcelle ;
- 209) La solution prioritaire consiste à installer un système d'infiltration des eaux de toiture principale, correctement dimensionné ;
- 210) À défaut, le projet doit prévoir une citerne d'au minimum 3.000 litres permettant la réutilisation des eaux pluviales dans le bâtiment ;
- 211) Le projet doit éviter l'implantation de dispositifs techniques dans les zones perméables, qui jouent un rôle écologique essentiel à l'échelle du quartier.
 1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de neuf logements, mettre en conformité :
 - 212) les aménagements dans les sous-sols et les espaces communs,
 - 213) l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée,
 - 214) la réalisation de travaux structurels,
 - 215) la suppression de la citerne d'eau pluviale enterrée de 3000 litres et son remplacement par une citerne aérienne de 1000 litres aérienne, en dérogation à l'article 35 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - 216) la modification de la zone de cours et jardins par l'extension de la terrasse et le placement d'une pergola en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur-profondeur) et à l'article 2.2.2 du permis de lotir n° 264/FL/33 (PL),
 - 217) les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de lotir n° 264/FL/33 délivré le 30 janvier 1996 et modifié le 11 mars 2005 ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 6 mai 2003 visant à « construire un immeuble de logements (rez+3+ combles) » ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 décembre 2025 sur la présente demande (réf T.2003.0663/4) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation licite et régulière du bien suivante, à savoir un immeuble de neuf logements réparti comme suit :
 - 218) au sous-sol : des locaux accessoires, dont neuf emplacements de stationnement couverts,
 - 219) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 220) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : deux logements par étage,
 - 221) dans les combles : deux logements duplex ;

AMENAGEMENTS SOUS-SOLS ET ESPACES COMMUNS, EN CE COMPRIS MODIFICATIONS

STRUCTURELLES :

1. Considérant que chaque logement possède un emplacement de parking et une cave ;
2. Considérant que la demande vise la modification des locaux communs au sous-sol en modifiant les locaux compteurs et poubelles ;
3. Considérant que la demande vise également la modification des espaces communs au rez-de-chaussée ainsi que la mise en conformité de l'agrandissement du local vélos ;
4. Considérant que le local est agrandi par une niche à une hauteur de 1,2 m, ce qui reste utile pour ranger des vélos d'enfants ou des trottinettes et améliore légèrement la situation licite d'origine ;

AMENAGEMENT APPARTEMENT, EN CE COMPRIS MODIFICATIONS STRUCTURELLES :

1. Considérant que la demande vise la mise en conformité de l'aménagement de l'appartement 3 chambres du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que, à la suite de l'agrandissement des chambres 1 et 2, celles-ci ne bénéficient plus d'un éclairage naturel suffisant, en dérogation à l'article 10 du titre II du RRU ;
3. Considérant toutefois que les chambres sont spacieuses (15,2 m² et 20 m²) et que le déficit en éclairage naturel est minime ; que la demande de dérogation est justifiée ;
4. Considérant que la demande vise à réaliser des modifications structurelles en revoyant l'aménagement intérieur des deux appartements duplex 2 chambres au 4^{ème} étage et dans les combles, et ce en déplaçant les escaliers ;
5. Considérant que ces appartements conservent une bonne habitabilité ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant ; que les baies situées au-dessus de la porte de garage ont été réduites en largeur et pourvues d'une allège, ce qui diffère de la situation de droit ;
2. Considérant que cette diminution de la surface de la baie entraîne un déficit en éclairage naturel pour les chambres concernées (2,2 m² au lieu des 3,4 m² requis), en dérogation à l'article 10 du titre II du RRU ;
3. Considérant toutefois que les chambres maintiennent une bonne habitabilité ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la demande vise la mise en conformité de la non-réalisation des bacs à plantes sur les balcons en façade arrière, côté mitoyen avec le voisin au n° 6 ;
2. Considérant néanmoins que cela n'entraîne pas de nuisances pour les propriétés voisines, ne nuit pas à l'esthétique de la façade arrière et respecte toujours le Code civil ;

AMENAGEMENTS ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement d'une pergola au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ;
2. Considérant cette pergola s'apparente plus à un auvent et a un impact important sur l'éclairage des pièces de vie ; que ses dimensions dépassent les gabarits voisins en hauteur et en profondeur, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; qu'elle est établie à 1 m du mur mitoyen et le dépasse de 90 cm ;
3. Considérant que ces dérogations sont importantes et entraînent une nouvelle profondeur du front bâti ;
4. Considérant que la terrasse est en dérogation à l'article 2.2.2 du permis de lotir n° 264/FL/33 en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le front bâti arrière, pour venir s'établir à 3,30 m ;
5. Considérant toutefois que le dépassement (30 cm) est minime, s'effectue au-dessus du parking souterrain et n'impacte pas la perméabilité de la parcelle ou le développement de la biodiversité ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

1. Considérant que les plans de la situation existante de droit mentionnent une citerne de récupération de l'eau pluviale enterrée d'une capacité de 3000 litres ;
2. Considérant cependant qu'elle n'a jamais été placée ; que l'article 35 §3 du titre I du RCU dispose que « *il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de temporisation ou de dispersion in situ des eaux pluviales* » ;
3. Considérant que les plans de la situation projetée indiquent le placement d'une citerne aérienne de 1000 litres raccordée à la toiture de l'abri de jardin (6 m² en projection horizontale) et pouvant servir à arroser le jardin ; que, dès lors, cette citerne ne récupère pas les eaux pluviales du bâtiment (272 m² en projection horizontale) ;
4. Considérant que le demandeur déclare en séance que les descentes d'eaux pluviales de la façade arrière sont intégrées au bâti et que l'infiltration sur la parcelle n'est pas garantie au vu de la dalle du parking et de la

composition du sol sous le jardin; que toutefois aucun élément du dossier ne permet d'étayer ces éléments techniques ;

5. Considérant que la GiEP vise, en premier lieu, à infiltrer l'eau de pluie sur la parcelle et, en second lieu, à la récupérer pour la réutiliser ;
6. Considérant qu'il y a lieu de développer une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle afin de compenser la suppression de la citerne de 3.000 litres en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...);
7. Considérant que la proposition de placer une citerne raccordée à la toiture de l'abri de jardin n'est pas suffisante pour compenser l'absence de citerne raccordée sur les zones égouttées ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de, soit d'infiltrer les eaux provenant des descentes d'eau pluviale de la façade arrière dans le jardin, soit de placer une citerne de récupération enterrée dans le jardin ou dans le parking et de la connecter aux deux WC de l'appartement du rez-de-chaussée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- soit infiltrer les eaux provenant des descentes d'eau pluviales de la façade arrière dans le jardin, soit placer une citerne de récupération enterrée dans le jardin ou dans le parking et la connecter aux deux WC de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- ne pas réaliser la pergola.

AVENUE RAYMOND FOUCART 22

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

Réf. / Ref.: 2025/422=042/002-004

Objet / Betreft: Transformer et rénover 7 immeubles de logement avec modification du nombre de logement total (de 40 à 29), modification des châssis, installation de PAC et de panneaux solaires en toiture, aménagement des abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à transformer et rénover 7 immeubles de logements avec modification du nombre total de logements (passer de 40 à 29), modification des châssis, installation de pompes à chaleur (PAC) et de panneaux solaires en toiture et aménagement des abords, en dérogation aux art. 3 (normes minimales de superficie) et 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 18 (panneaux et capteurs solaires et photovoltaïques en toiture) et 19 (aménagement de la zone de recul) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Terdelt et Chomé » (RCUZ) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que les biens se situent tous dans le quartier Terdelt et Chomé, qui dispose d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné propre ;
2. Considérant que les adresses des biens concernés par la présente demande sont les numéros 22, 24, 25, 26 et 37 de l'avenue Raymond Foucart et les numéros 2-4 et 25-27 de la rue Charles Vanderstappen ;
3. Considérant que les immeubles ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 3 juillet 2017 visant à rénover les toitures à l'identique de 9 immeubles de logements (avenue Raymond Foucart 20, 22, 24, 26, 23, 27 et 37 et rue Charles Vanderstappen 2 et 25) ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 novembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2023.0881/4) ;
5. Vu l'avis d'AccesAndGo, consultant régional en accessibilité, du 21 novembre 2025 ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Rue Charles Vanderstappen 25-27 :

1. Considérant que cette maison d'angle est isolée des 6 autres immeubles visés par la présente demande du fait de sa situation au sein d'un îlot différent ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est réduit et passe de 6 à 3 ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 3 appartements de 3 chambres d'aménagement identique sur chaque niveau, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que, de manière générale, les interventions permettent d'aménager des espaces généreux plus adaptés à l'accueil de familles en comparaison avec les espaces antérieurs plus étriqués ;
5. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (3,58 m² en lieu et place de 5,2 m²) et dans les chambres 1 (1,63 m² en lieu et place de 2,83 m²) et 2 (2,02 m² en

- lieu et place de 2,5 m²) ;
6. Considérant que, au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (3,13 m² en lieu et place de 5,2 m²) et dans les chambres 1 (2,13 m² en lieu et place de 2,83 m²) et 2 (1,54 m² en lieu et place de 2,41 m²) ;
 7. Considérant que, au 2^{ème} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (1,27 m² en lieu et place de 5,2 m²) et dans les chambres 1 (0,65 m² en lieu et place de 2,83 m²), 2 (0,68 m² en lieu et place de 2,41 m²) et 3 (1,92 m² en lieu et place de 2,46 m²) ;
 8. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
 9. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
 10. Considérant que 3 caves généreuses sont aménagées en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Rue Charles Vanderstappen 2-4 :

1. Considérant que cette maison 3 façades se situe dans le même îlot que 3 autres maisons de la demande ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est maintenu à 6, comme en situation de droit ; que, cependant, des travaux structurels sont réalisés afin d'améliorer l'aménagement de ceux-ci ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 2 appartements par niveau, soit 2 appartements de 1 chambre au rez-de-chaussée et 4 appartements de 2 chambres situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 3 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (18 m² en lieu et place de 20 m²) ;
5. Considérant que, aux étages, des dérogations à l'art. 3 du Titre II du RRU sont présentes dans les chambres 1 (12 m² en lieu et place de 14 m²) et les cuisines/séjours (27 m² en lieu et place de 28 m²) ;
6. Considérant que ces dérogations s'expliquent par la configuration d'origine des murs porteurs et la volonté de conserver au maximum les espaces d'origine en les améliorant ;
7. Considérant que les dérogations sont minimales et que les nouveaux espaces sont plus clairs que les espaces d'origine ; que, dès lors, les demandes de dérogations se justifient ;
8. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (1,85 m² en lieu et place de 3,6 m²) et dans les chambres 1 (2,12 m² en lieu et place de 3,2 m²) ;
9. Considérant que, aux étages, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (1,18 m² en lieu et place de 3,2 m²) et dans les chambres 1 (1,8 m² en lieu et place de 2,4 m²) et 2 (0,9 m² en lieu et place de 1,8 m²) ;
10. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
11. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
12. Considérant que 6 caves généreuses ainsi que des locaux poubelles et poussettes sont aménagés en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Avenue Raymond Foucart 22 :

1. Considérant que cette maison 4 façades se situe dans le même îlot que 3 autres maisons de la demande ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est réduit et passe de 6 à 3 ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 3 appartements de 4 chambres, d'aménagement identiques sur chaque niveau, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que, de manière générale, les interventions permettent d'aménager des espaces généreux plus adaptés à l'accueil de familles en comparaison avec les espaces antérieurs, plus étroqués ;
5. Considérant que les cuisines de 3 appartements dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU (7,73 m² en lieu et place de 8 m²) ;
6. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans le salon (3,3 m² en lieu et place de 5,5 m²) et dans les chambres 1 (1,65 m² en lieu et place de 2,9 m²), 2 (1,23 m² en lieu et place de 2 m²), 3 (1,65 m² en lieu et place de 2,32 m²) et 4 (1,65 m² en lieu et place de 2,1 m²) ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans le salon (4,89 m² en lieu et place de 5,6 m²) et dans les chambres 1 (2,42 m² en lieu et place de 3 m²), 2 (1,71 m² en lieu et place de 1,97 m²), 3 (2,46 m² en lieu et place de 2,31 m²) et 4 (1,56 m² en lieu et place de 2,1 m²) ;
8. Considérant que, au 2^{ème} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans le salon (2,98 m² en lieu et place de 5,6 m²) et dans les chambres 1 (2,02 m² en lieu et place de 3 m²), 2 (1,32 m² en lieu et place de 2 m²), 3 (0,92 m² en lieu et place de 2,34 m²) et 4 (0,92 m² en lieu et place de 2,12 m²) ;
9. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
10. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
11. Considérant que 4 caves généreuses, un local poussettes et un local poubelles sont aménagés en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Avenue Raymond Foucart 24 :

1. Considérant que cette maison 4 façades se situe dans le même îlot que 3 autres maisons de la demande ;

2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est réduit et passe de 4 à 2 ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 2 appartements de 4 chambres, d'aménagement identique sur chaque niveau ;
4. Considérant que, de manière générale, les interventions permettent d'aménager des espaces généreux plus adaptés à l'accueil de familles, en comparaison avec les espaces antérieurs, plus étriqués ;
5. Considérant que les cuisines des 2 appartements dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU (7,81 m² et 7,89 m² en lieu et place de 8 m²) ;
6. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans le salon (4,9 m² en lieu et place de 5,5 m²) et dans les chambres 1 (2,42 m² en lieu et place de 2,98 m²), 2 (1,7 m² en lieu et place de 1,98 m²) et 4 (1,22 m² en lieu et place de 2,12 m²) ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les chambres 1 (2,76 m² en lieu et place de 2,98 m²), 2 (1,37 m² en lieu et place de 1,98 m²) et 4 (1,01 m² en lieu et place de 2,12 m²) ;
8. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
9. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
10. Considérant que 4 caves généreuses, un local poussettes et un local poubelles sont aménagées en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Avenue Raymond Foucart 26 :

1. Considérant que cette maison 4 façades se situe dans le même îlot que 3 autres maisons de la demande ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est maintenu à 6, comme en situation de droit ; que, cependant, des travaux structurels sont réalisés afin d'améliorer leur aménagement ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 2 appartements par niveau, soit 6 appartements de 2 chambres au total ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, les superficies des salons (17 m² en lieu et place de 20 m²) et des chambres 1 (12 m² en lieu et place de 14 m²) dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
5. Considérant que, aux étages, les superficies des cuisines (6,50 m² en lieu et place de 8 m²) et des chambres 1 (12 m² en lieu et place de 14 m²) des 4 appartements dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
6. Considérant que, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (2,03 m² en lieu et place de 3,53 m²) et dans les chambres 1 ;
7. Considérant que, au 2^{ème} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (1,23 m² en lieu et place de 4,2 m²) et dans les chambres 1 (0,66 m² en lieu et place de 2,4 m²) et 2 (0,66 m² en lieu et place de 2,1 m²) ;
8. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
1. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
2. Considérant que 6 caves généreuses, un local poussettes et un local poubelles sont aménagés en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Avenue Raymond Foucart 25 :

1. Considérant que cette maison 3 façades est partiellement isolée en ce qu'elle se situe dans le même îlot qu'une seule des autres maisons de la demande ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est réduit et passe de 6 à 3 ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 3 appartements de 4 chambres, d'aménagement identique sur chaque niveau, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que, de manière générale, les interventions permettent d'aménager des espaces généreux plus adaptés à l'accueil de familles, en comparaison avec les espaces antérieurs, plus étriqués ;
5. Considérant que, à tous les étages, les superficies des chambres 1 (13,4 m² en lieu et place de 14 m²) des 4 appartements dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
6. Considérant que, au rez-de-chaussée, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les chambres 1 (1,15 m² en lieu et place de 2,6 m²), 2 (1,25 m² en lieu et place de 2 m²), 3 (1,25 m² en lieu et place de 1,8 m²) et 4 (1,5 m² en lieu et place de 1,9 m²) ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les chambres 1 (1,15 m² en lieu et place de 2,6 m²), et 4 (1,6 m² en lieu et place de 1,9 m²) ;
8. Considérant que, au 2^{ème} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (4,6 m² en lieu et place de 5 m²) et dans les chambres 1 (2 m² en lieu et place de 2,7 m²), 2 (0,81 m² en lieu et place de 2 m²) et 4 (1,6 m² en lieu et place de 1,9 m²) ;
9. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
10. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, à l'inverse des petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
11. Considérant que 6 caves généreuses, un local poussettes et un local poubelles sont aménagés en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

Avenue Raymond Foucart 37 :

1. Considérant que cette maison 3 façades est partiellement isolée en ce qu'elle se situe dans le même îlot qu'une seule des autres maisons de la demande ;
2. Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est maintenu à 6, comme en situation de droit ; que, cependant, des travaux structurels sont réalisés afin d'améliorer l'aménagement de ceux-ci ;
3. Considérant que des murs sont abattus pour permettre l'aménagement de 2 appartements par niveau, soit 6 appartements de 2 chambres au total ;
4. Considérant que, à tous les étages, les superficies des chambres 1 (12 m² en lieu et place de 14 m²) des 6 appartements dérogent à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
5. Considérant que, au 1^{er} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les chambres 1 (2,25 m² en lieu et place de 2,4 m²) ;
6. Considérant que, au 2^{ème} étage, des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont présentes dans les salons (3,25 m² en lieu et place de 4,8 m²) et dans les chambres 1 (1,08 m² en lieu et place de 2,4 m²) ;
7. Considérant que ces dérogations, parfois importantes, sont dues aux baies existantes mais qu'il est important de les conserver en l'état pour garantir le respect esthétique des façades ;
8. Considérant de plus qu'elles résultent de la création d'espaces généreux, contrairement aux petits espaces d'origine, et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
9. Considérant que 6 caves généreuses, un local poussettes et un local poubelles sont aménagés en sous-sol ; que les compteurs sont facilement accessibles à tous et que les combles accueillent les installations techniques ;

AMENAGEMENT PAYSAGER :

1. Considérant que les jardins des 3 maisons sises avenue Raymond Foucart 22, 24 et 26 sont mutualisés ; que les occupants se partagent dès lors un grand jardin et que le décloisonnement est appréciable dans la mesure où ces bâtiments sont repris en zone de liaison du réseau écologique ; que ces zones doivent donc favoriser la dispersion ou la migration des espèces animales et végétales ;
2. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que le projet prévoit la mise en place de moyens de gestion des eaux pluviales visant à supprimer tout rejet dans les égouts ; que, pour cela, il prévoit l'aménagement de plusieurs citernes de récupération reliées à des noues d'infiltration ; que cet effort est très appréciable mais qu'il y a lieu de fournir une note de dimensionnement des ouvrages et un schéma hydraulique illustrant la gestion intégrée projetée ;
4. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrage suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;
5. Considérant que, en matière de plantations dans les noues, il est recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement (cf. info fiche 2017) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (dite « Ordonnance Nature ») ;
6. Considérant que 5 arbres placés sur les différentes parcelles sont abattus, sans que le moindre rapport phytosanitaire ne soit fourni ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement basé sur la replantation et de fournir des rapports phytosanitaires sur les arbres à abattre ;
8. Considérant que chaque maison dispose d'espaces de stationnement pour vélos dans la zone de jardin, en dérogation à l'art. 19 du RCUZ, mais que, pour autant, ils se situent sur un sol perméable et ne disposent pas de couverture, ce qui en limite l'impact visuel, d'autant plus qu'ils se placent derrière des haies vives ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

1. Considérant que des pompes à chaleur (PAC) sont placées à l'extérieur de chaque bâtiment, soit à proximité de la façade dans le jardin, soit sur une toiture plate, comme dans le cas de la maison sise rue Vanderstappen 25 ;
2. Considérant que le dossier comporte une pré-étude acoustique, réalisée par le bureau d'architecture et qui étudie succinctement les nuisances sonores prévisibles des PAC ; que cette pré-étude est peu qualitative dans la mesure où elle ne présente aucune donnée nécessaire à une analyse (modèle de PAC, puissance acoustique des installations, etc.) ;
3. Considérant que le projet prévoit, autour de chaque PAC, la mise en place d'un caisson acoustique et d'écrans végétaux sur plusieurs côtés visant à atténuer les nuisances sonores ;
4. Considérant que, sans étude acoustique, il est impossible de statuer sur la nécessité ou sur l'efficacité de ces dispositifs ; qu'il convient dès lors de fournir une étude acoustique et d'en respecter les recommandations ;
5. Considérant que chaque appareil est entouré d'un bardage qui constitue un volume contruit dans la zone de cour et jardin et se positionne sur une plateforme imperméable, en dérogation à l'art. 19 du RCUZ ;
6. Considérant que, sans les fiches techniques des PAC, il n'est pas possible de déterminer si ces installations sont classées au sens de l'Ordonnance régionale relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 (rubrique 132) ; qu'il convient donc de prendre contact avec le Service Environnement de la Commune afin de déterminer si un permis d'environnement ou une déclaration de classe 3 est nécessaire ;

FACADES ET TOITURES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :

1. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur l'ensemble des toitures des maisons et que, mise à part la maison sise avenue Foucart 22, tous dérogent à l'art. 18 du RCUZ en ce qu'ils ne constituent pas de formes quadrangulaires simples ; qu'il y a lieu d'y remédier en se conformant au RCUZ ;
2. Considérant que les portes et les châssis de toutes les maisons sont remplacés en bois et dans le respect des caractéristiques d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer un aménagement basé sur la replantation et de fournir des rapports phytosanitaires sur les arbres à abattre
- supprimer la pompe à chaleur en toiture de la maison sise rue Charles Vanderstappen 25 ;
- se conformer au RCUZ et proposer des compositions quadrangulaires simples pour les panneaux photovoltaïques ;
- fournir une note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, un schéma hydraulique illustrant le chemin des eaux pluviales et un avis favorable du Facilitateur Eau sur le projet de GiEP ;
- fournir une étude acoustique étudiant les impacts des pompes à chaleur et les moyens d'atténuation proposés.