

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 25 septembre 2025 / Zitting van donderdag 25 september 2025

Avis / Adviezen

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

RUE ARTAN 124	2
CHAUSSÉE DE HAECHT 121	5
AVENUE EUGÈNE PLASKY 199	7
AVENUE DU DIAMANT 97	10
RUE JAMES WATT 27	13
AVENUE ROGIER 395	15
AVENUE JAN STOBBAERTS 84	17
RUE DES MIMOSAS 58	18
RUE RICHARD VANDEVELDE 20	20
AVENUE ROGIER 348	21
RUE DES COTEAUX 66	22
RUE MASUI 194	24
RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 122	29
RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 12	32
RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 13	35

RUE ARTAN 124

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

Réf. / Ref.: 2024/111=016/124-126

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive) régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière vers du logement, changer l'affectation de la partie avant du rez-de-chaussée du bâtiment avant vers du bureau, aménager trois logements supplémentaires (passer de trois à six unités d'habitation), construire deux lucarnes en toiture arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 2

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

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

- 1) Le bâtiment est déjà divisé en au moins 8 unités, comme le prouvent les photos et l'annexe PEB qui en mentionne 7 ;
- 2) La division a été réalisée sans permis à la fin des années 1990 et, malgré un permis de 2010 autorisant 4 unités, l'immeuble est resté subdivisé en nombreuses petites unités très peuplées ;
- 3) La construction de cloisons (« modification des menuiseries ») dans cette maison témoin du début du XX^e siècle est jugée inappropriée ;

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive),
 - 1) régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière vers du logement,
 - 2) changer l'affectation de la partie avant du rez-de-chaussée du bâtiment avant vers du bureau,
 - 3) aménager trois logements supplémentaires (passer de trois à six unités d'habitation), en dérogation aux art. 3, 10 et 16 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficies, superficies nettes éclairantes et local à ordures ménagères) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficies) ;
 - 4) construire deux lucarnes en toiture arrière ;
 - 5) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 29 juillet 1910 pour « construire une maison avec dépendances » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 septembre 1923 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 mai 2005 suite à la demande visant à « changer la destination du rez-de-chaussée occupé par des bureaux (216m²) et changer l'utilisation des étages occupés par une habitation unifamiliale afin de transformer le bâtiment avant et arrière ainsi que les annexes en 14 logements » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 août 2009 suite à la demande visant à « diviser une maison unifamiliale en 8 logements et un bureau » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 24 avril 2012, prorogé le 4 février 2014 et périmé le 22 octobre 2018, visant à : « diviser une maison unifamiliale en 4 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée en bureau et du bâtiment arrière d'atelier d'activité productive vers du logement, construire des lucarnes » ;
6. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide et Médicale Urgente (SIAMU) du 1^{er} juillet 2025 sur la présente demande (réf. T :2005.0106/6) ;
7. Vu les motivations de cet avis, à savoir que les deux logements en duplex sont mono-orientés vers l'arrière et ne disposent pas de deuxième possibilité d'évacuation en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier commune ; que, par ailleurs, compte tenu du nombre de logements envisagés (six), une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier ; que cette baie est normalement fermée ; que la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée de manière bien visible au niveau d'évacuation ; qu'il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la norme NBN S 21 208-3 ;
8. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
 - 1) un bâtiment avant comprenant trois logements,
 - 2) un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive ;
1. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 19 octobre 2018 portant sur les infractions suivantes :
 - 1) la modifications du nombre de logements au sein du bâtiment avant (treize unités en lieu et place de trois),

- 2) la modification de la destination du bâtiment arrière d'activité productive vers un logement,
 - 3) la réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie d'escalier entre le sous-sol intermédiaire et le rez-de-chaussée avant, créant l'accès à une salle-de-bains depuis le logement installé au rez-de-chaussée avant,
 - 4) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC sans le respect de la division,
 - le placement d'un caisson en PVC au-dessus de la corniche en bois,
 - la modification du garde-corps au 2^{ème} étage sans respecter le modèle d'origine ;
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 ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements qui ont, pour la plupart, abouti à un refus ;
2. Considérant que la superficie totale des deux immeubles en situation de droit est de 851 m² ;
3. Considérant que le projet prévoit l'ajout de trois nouveaux logements (un bureau et six unités d'habitation au total) avec la répartition suivante :
 - 1) unité 1 : un bureau indépendant au rez-de-chaussée en partie avant, d'une superficie de 68,6 m²,
 - 2) unité 2 : un logement duplex 2 chambres réparti au rez-de-chaussée en partie avant et arrière et au sous-sol, d'une superficie de 186,3 m²,
 - 3) unité 3 : un logement 1 chambre au 1^{er} étage en partie avant, d'une superficie de 65 m²,
 - 4) unité 4 : un logement 2 chambres réparti au 1^{er} étage en partie arrière et à l'entresol de l'annexe arrière-côté gauche, d'une superficie de 122 m²,
 - 5) unité 5 : un logement 2 chambres au 2^{ème} étage, d'une superficie de 107 m²,
 - 6) unité 6 : un logement duplex 2 chambres réparti au 3^{ème} étage et dans les combles en partie avant, d'une superficie de 84 m²,
 - 7) unité 7 : un logement duplex 1 chambre réparti au 3^{ème} étage et dans les combles en partie arrière, d'une superficie de 98 m² ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'activité productive au rez-de-chaussée du bâtiment arrière vers du logement sur une superficie de 71 m² ; que ce changement d'affectation est autorisable en zone mixte d'après la prescription 3.1 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) et que la nouvelle affectation n'entraîne pas de nuisances particulières ;
2. Considérant que le changement d'affectation de la partie avant du rez-de-chaussée de logement vers du bureau est également acceptable en zone mixte d'après la prescription 3.2 du PRAS moyennant le respect de certaines conditions visées par la prescription générale 0.12 relative à la modification ou la suppression de logements existants ;
3. Considérant que la superficie de logement supprimée (68,6 m²) est compensée par la création de logement en partie arrière (71 m²) ;
4. Considérant que le solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille (CaSBA) n'est pas à jour et que les données ne sont pas accessibles ;

BUREAU (unité 1) :

1. Considérant que l'accès au bureau se fait depuis le hall d'entrée de l'immeuble ;
2. Considérant qu'une trémie et un escalier ont été réalisés du rez-de-chaussée vers le sous-sol ; que cela créé un accès vers un espace de rangement et un WC ;
3. Considérant que l'emplacement d'un bureau autonome dans cette partie de l'immeuble est convenable ;

HABITABILITE :

Logement rez-de-chaussée et sous-sol arrière (unité 2) :

1. Considérant que la pièce principale de séjour déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la superficie de celle-ci est inférieure à la norme requise (25,9 m² au lieu de 28 m²) ; que, toutefois, cet écart est minime et que, par ailleurs, le logement dispose d'un espace de jour supplémentaire d'une superficie de 16,7 m² ;
2. Considérant qu'une baie donne entre l'espace salon et l'entrée cochère utilisée comme local vélos ; que cela est susceptible de créer des vues intrusives sur le logement et qu'il serait préférable de placer un châssis opalin ou de refermer la baie ;
3. Considérant qu'une trémie a été réalisée au niveau du hall d'entrée du logement afin de créer un accès vers le sous-sol où l'on trouve un espace de rangement, un bureau et une salle de bain ;
4. Considérant que l'éclairage du bureau au sous-sol déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la surface nette éclairante est de 3,8 m² au lieu de 4,2 m² ;
5. Considérant que l'escalier menant de la cour anglaise vers le jardin est démoli, ce qui permet de désenclaver la cour ;
6. Considérant que la cour pavée au rez-de-chaussée est aménagée en jardin privatif au profit de ce logement ;

Logement 1^{er} étage avant (unité 3) :

1. Considérant que les accès vers le WC et la salle de bain sont trop étroits, ce qui ne répond pas au bon

aménagement des lieux ; que, en effet, le dégagement permettant d'accéder à la douche est de 0,50 m, ce qui n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement du logement ;

2. Considérant par ailleurs que ce logement est mono-orienté côté rue, ce qui est susceptible de nuire à celui-ci en termes de nuisances acoustiques et de ventilation non traversante ;

Logement au 1^{er} étage en partie arrière et à l'entresol de l'annexe arrière-côté gauche (unité 4) :

1. Considérant que le logement présente des conditions d'habitabilité convenables ;

Logement au 2^{ème} étage (unité 5) :

1. Considérant que la chambre 2 du logement déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes des superficies nettes éclairantes (2,0 m² au lieu de 2,9 m²) mais qu'il s'agit de locaux de nuit et que la proposition permet toujours un éclairage et une ventilation acceptables pour cette chambre ;

Logement duplex au 3^{ème} étage et dans les combles en partie avant (unité 6) :

1. Considérant que l'éclairage de la pièce principale de séjour déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la surface éclairante ne répond pas au seuil requis (4,8 m² au lieu de 8,8 m²) mais que cela est dû à la dimension des châssis (lucarnes) d'origine ;
2. Considérant que les espaces de jour de ce logement sont mono-orientés et que celui-ci ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Logement duplex au 3^{ème} étage et dans les combles en partie arrière (unité 7) :

1. Considérant que l'éclairage de la pièce principale de séjour déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la surface éclairante ne répond pas au seuil minimum (5,6 m² au lieu de 8,1 m²) ;
2. Considérant que les lucarnes sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, cependant, les proportions des lucarnes en partie arrière ne sont pas qualitatives en ce que les seuils de celles-ci débutent à 1,52 m de hauteur, ce qui aura tendance à enclaver les espaces intérieurs ; que, par ailleurs, l'installation d'une fenêtre de toit au niveau de la cuisine serait tout aussi qualitatif ;
3. Considérant que les espaces de jour de ce logement sont mono-orientés et que celui-ci ne dispose pas non plus d'un espace extérieur, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Considérant que, au vu des éléments présentés ci-dessus, le logement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne diversifie pas l'offre de logements au sein de cet immeuble ; que, dès lors, les demandes de dérogations ne sont pas justifiées ;
5. Considérant qu'il serait préférable de prévoir un duplex traversant sur l'entièreté des 3^{ème} et 4^{ème} étages, tout en prévoyant une terrasse arrière rentrante et au minimum 3 chambres ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'ensemble des logements, hormis celui du rez-de-chaussée dont l'espace de rangement est intégré, disposent d'espaces de rangement au sous-sol accessibles depuis les parties communes ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible de manière permanente pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant que l'entrée cochère est aménagée en local vélos avec une capacité de 12 vélos et 3 poussettes ; qu'il y a lieu de veiller à ce que les accès pour le SIAMU soient maintenus en tout temps en cas de nécessité d'intervention ;
4. Considérant que la capacité du local poubelles n'est pas satisfaisante ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il serait opportun d'augmenter sa superficie ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les deux portes d'entrée en fer forgé de ton noir sont conservées ;
2. Considérant que les ferronneries en place devant les châssis du rez-de-chaussée sont également conservées et peintes en noir ;
3. Considérant que les châssis en PVC de couleur blanche situés du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc ; que, toutefois, les divisions d'origine ne sont pas respectées, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
4. Considérant que les petits-bois des ouvrants des châssis du rez-de-chaussée sont supprimés ; qu'il en va de même pour ceux des impostes des châssis au 1^{er} étage (côté gauche) ;
5. Considérant qu'au niveau de l'oriel au 1^{er} étage (côté droit), les petits-bois de l'imposte ont également été supprimés ; que la division du châssis central a été modifiée par une division bipartite ;
6. Considérant que les petits-bois des impostes des châssis au 2^{ème} étage sont eux aussi supprimés ;
7. Considérant que ces modifications déprécient l'esthétique de la façade et que les demandes de dérogation ne peuvent être rencontrées favorablement ;
8. Considérant que les châssis du 3^{ème} étage sont en bois de ton blanc ;
9. Considérant que le caisson en PVC qui recouvre la corniche est supprimé et permet de retrouver une corniche en bois ;
10. Considérant que les ferronneries du garde-corps du balcon au 2^{ème} étage sont restaurées et que celles-ci sont respectueuses des caractéristiques architecturales d'origine ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le projet améliore la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sur la parcelle via plusieurs dispositifs, dont la perméabilisation de la zone de cour, la création d'une citerne de récupération des eaux de pluie (de 6,3 m³ selon l'annexe 1 et de 10 m³ selon les plans et la note explicative et que dès lors la capacité est à clarifier) et l'aménagement de toiture végétalisées sur l'annexe latérale au 3^{ème} étage ; que la citerne d'eau de pluie

est connectée aux usages du bâtiment ;

2. Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de favoriser une GIEP sur les parcelles qui consiste à limiter le renvoi vers les égouts et favoriser l'infiltration vers la nappe phréatique ; que les mesures proposées sont qualitatives et vont dans ce sens ; que, toutefois, il serait plus qualitatif de placer la citerne sous la zone aménagée en terrasse afin de maximiser les surfaces infiltrantes et de revoir et préciser son dimensionnement en fonction des surfaces de collecte, en exploitant par exemple l' « outil réutilisation » proposé par Bruxelles Environnement ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la demande tend vers une amélioration de l'aménagement de l'immeuble ; que cependant, de nombreuses dérogations demeurent injustifiées ; qu'il y a lieu de revoir certaines configurations des logements, d'améliorer les locaux communs et de diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble ; qu'il convient également de revoir la proposition en façade avant afin de valoriser les caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant de plus que la présente demande ne peut aboutir à un avis favorable compte tenu l'avis défavorable du SIAMU ;
3. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 121

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

Réf. / Ref.: 2024/130=129/121

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages), régulariser la couverture totale de la zone de cours et jardins, l'implantation d'installations techniques en toiture et façade arrière ainsi que les modifications esthétiques en façade avant et aménager une toiture végétalisée et une toiture-terrasse au 1er étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages),

régulariser :

la couverture totale de la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction, 6 (hauteur de la construction), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardin),

l'implantation d'installations techniques en toiture et façade arrière, en dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (évacuation des gaz brûlés,

les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade avant),

aménager une toiture végétalisée et une toiture-terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation en date du 20 novembre 1895 visant à « remplacer par une vitrine les deux fenêtres de la maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 décembre 1938 visant à « transformer la vitrine de [l']immeuble » ;

Vu le permis de bâtir du 19 novembre 1985 visant à « approfondir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, effectuer des transformations intérieures et aménager le rez-de-chaussée en restaurant » ;

Vu le permis de bâtir du 20 septembre 1988 visant à « modifier la façade à rue » ;

Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble à usage mixte réparti comme suit :

sous-sols : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce (restaurant),

entresol rez-de-chaussée /1^{er} étage : locaux accessoires au commerce,

1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 juillet 2025 (réf. T.1981.0858/12) ;

AFFECTATION :

Considérant que le projet porte prioritairement sur l'extension en intérieur d'îlot du commerce (restaurant) situé au rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que ce commerce s'étend dorénavant sur plus de 12 m de long et génère une augmentation de 89 m² de surface commerciale puisque le restaurant passe de 162 m² à 251 m², du sous-sol au 1^{er} étage, la cuisine du restaurant étant implantée au 1^{er} étage, à l'arrière du bâtiment et au sous-sol de ce dernier (locaux techniques et sanitaires) ;

Considérant qu'une zone de préparation est prévue à l'avant du restaurant ; que la zone de restauration se situe dorénavant à l'arrière ;

Considérant que le bien concerné se trouve notamment en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et que le projet demeure conforme aux prescriptions de ces deux zones ;

VOLUMES :

Considérant que la demande de régularisation porte sur la couverture totale de la zone de cours et jardins (+ 89 m² de surface imperméabilisée en zone de cours et jardins) en raison de l'extension du commerce en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette annexe est en infraction urbanistique et qu'elle déroge aux réglementations en vigueur puisqu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et de plus de 3 m le voisin de gauche (pour la toiture en pente de l'annexe en partie centrale) ;

Considérant qu'elle entraîne également l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin ; que la prescription 0.6 du PRAS préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est située dans un quartier particulièrement exposé aux risques d'inondation et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la couverture complète de la cour déroge également à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU ;

Considérant que la parcelle se situe au sein d'un îlot densément bâti et que le projet aggrave cette situation ; que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de réduire l'emprise de l'annexe au rez-de-chaussée jusqu'aux 3/4 de la parcelle et retrouver une zone de pleine terre et plantée sur le 1/4 restant ;

Considérant cependant que la dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme peut être accordée pour la toiture en pente en partie centrale de l'annexe ;

Considérant que le demandeur entend mettre en œuvre des toitures végétalisées de type extensif en toiture du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'une amélioration notable vis-à-vis de la situation existante de fait, une végétalisation plus importante et qualitative doit être mise en œuvre afin de pallier la couverture totale de la zone de cours et jardins en prévoyant de maximiser les toitures végétalisées pour tendre vers des toitures végétalisées de type semi-intensif (couche de substrat >10 cm) ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en lieu et place de la toiture-terrasse non-accessible du 2^{ème} étage ; que cela permet d'améliorer les qualités du logement mais que la terrasse est prévue en bois exotique et qu'il aurait été judicieux de proposer un autre type de bois ;

HABITABILITE :

Considérant que la chaufferie est subdivisée en un local technique, un local poubelles et des caves ; que cela semble pertinent ;

Considérant que le logement existant dispose d'un agencement particulièrement contraint ; que les superficies minimales sont tout juste respectées ;

Considérant qu'un local 'réserve' est proposé au 1^{er} étage du bâtiment, au sein du logement et ce dans la prolongation du séjour (lequel ne fait que 16 m²) ; qu'il y a lieu de préciser l'utilisation de ce local et de veiller à ce qu'il fasse bel et bien partie du logement ;

Considérant que des installations techniques sont aménagées au 1^{er} étage dudit bâtiment, à usage du commerce du rez-de-chaussée (chaudière, four à pizza, etc.) ; que l'évacuation des gaz brûlés se fait via le conduit de cheminée qui débouche à moins de 2 m au-dessus du niveau de la toiture ; qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit d'un conduit de chaudière à ventouse ou de se conformer à l'art.33 du Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que l'extracteur pour la hotte du rez-de-chaussée est prévu dans un local et qu'il y a lieu de veiller à ce qu'il soit isolé correctement ;

Considérant que les installations techniques non-domestiques sont également prévues en façade arrière ; que les tuyaux des hottes et autres installations techniques (prise d'air) passent en partie au sein d'un caisson implanté sur la terrasse du logement au 2^{ème} étage que cette proposition est acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation des fumées de cuissons afin que celles-ci ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;

FACADES :

Considérant que, en façade avant du bâtiment, le projet vise la régularisation des travaux effectués au rez-de-chaussée ; que les modifications en façade avant portent exclusivement sur :

la modification du parement de façade au rez-de-chaussée en panneau en bois de ton noir en lieu et place d'une plinthe en marbre et d'éléments verticaux en marbre beige,

la modification du matériau et de la division du châssis de la vitrine commerciale (PVC ou aluminium de ton gris anthracite sans division en lieu et place d'un châssis en bois peint avec éléments décoratifs),

la suppression de l'élément décoratif au niveau de la partie supérieure de la baie du porche d'entrée,

Considérant que le bien concerné se situe en ZICHEE ;

Considérant que la proposition faite par le demandeur (suppression des cadres lumineux, des enseignes en infractions, etc.) confère au rez-de-chaussée du bâtiment un aspect plus sobre et constitue ainsi une amélioration au regard de la situation de fait ;

Considérant que la vitrine commerciale de cet immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières et que la présente proposition ne porte pas atteinte à l'esthétique globale du bâtiment ;

Considérant toutefois que les panneaux en aluminium de couleur noire proposés en lieu et place d'éléments en marbre ne s'intègrent pas à la façade du bâtiment et que ce type de matériau n'est par ailleurs pas pérenne ; qu'il serait donc opportun de proposer un autre type de matériau ;

Considérant que des soubassements (plinthes en marbre) sont présents en situation de droit ; qu'ils permettent de souligner l'entrée du commerce et participent à la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que ces deux modifications au rez-de-chaussée en façade avant nuisent fortement aux qualités architecturales originelles de ce bâtiment ;

Considérant qu'il y a donc lieu de retravailler la proposition architecturale en proposant d'autres matériaux plus pérennes que des panneaux en aluminium de couleur noire et en ajoutant des soubassements en pierres ;

Considérant que des fenêtres de toit sont prévues ; que ces dernières ne sont pas soumises à permis d'urbanisme et permettent un éclairage correct ;

Considérant que les enseignes parallèles reprises dans les plans de la façade avant sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et que dès lors celle-ci sont dispensées de permis d'urbanisme conformément à l'art.25-2°, de l'Arrêté du Gouvernement « Minime importance » du 17 mars 2022 ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

réduire l'emprise de l'annexe au rez-de-chaussée jusqu'aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle et retrouver une zone de pleine terre et plantée sur le $\frac{1}{4}$ restant ;

préciser l'utilisation de la « réserve » au 1er étage du bâtiment et veiller à ce qu'il s'agisse bien d'un local affecté au logement ;

maximiser les toitures végétalisées pour tendre vers le placement de toitures végétalisées semi-intensives (couche de substrat de minimum 10 cm) en lieu et place des toitures végétalisées extensives ;

se conformer à l'art. 33 du Titre I du RCU en ce qui concerne l'évacuation des gaz brûlés (au 1er étage) ;

installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation des fumées de cuissons ;

retravailler la proposition architecturale en façade avant en proposant d'autres matériaux plus pérennes que des panneaux en aluminium de teinte noire et en ajoutant des soubassements en pierres.

AVENUE EUGÈNE PLASKY 199

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

Réf. / Ref.: 2023/379=088/199

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment de quatre étages, modifier la volumétrie en façade arrière, ajouter quatre logements (passer de une à cinq unités), construire des balcons en façade avant et arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 3

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 :

Les riverains s'interrogent sur le système de chauffage qui sera mis en place dans le projet, notamment sur l'éventuelle utilisation de pompes à chaleur, leurs nuisances sonores et leurs caractéristiques techniques ;

Ils demandent des précisions sur la présence ou l'absence d'emplacements de parking pour les nouveaux logements, dans

un quartier où les difficultés de stationnement sont déjà bien connues ;

Des inquiétudes sont exprimées quant au maintien et à la protection de l'isolation du pignon gauche du bâtiment situé au n°195, réalisée récemment avec permis en 2018, en particulier dans les zones qui ne seront pas couvertes par la nouvelle construction ;

La question d'un éventuel rachat du mur mitoyen est posée ;

L'importance de préserver la respiration de l'îlot par le maintien de bâtiments bas est rappelée, comme cela avait été souligné dans un avis précédent de la commission de concertation ;

Le matériau prévu pour la façade est jugé non convenable et nécessite des précisions supplémentaires ;

Des interrogations portent enfin sur la durée des travaux et sur les mesures qui seront prises afin d'éviter des dommages sur les façades des immeubles adjacents.

PREAMBULE

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 3 octobre 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment de cinq étages, modifier la volumétrie en façade arrière, ajouter six logements (passer d'une à sept unités), construire des balcons en façade avant et arrière, aménager une terrasse en façade avant au 7ème étage, modifier le relief du sol dans la zone de cours et jardins, réaliser des travaux structurels et supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26 septembre 2024 sur la présente demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir qu'il y avait trop de dérogations en matière de gabarit ; que le projet ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant et densifie fortement l'occupation et le bâti de la parcelle sans améliorer les qualités de l'intérieur de l'îlot et qu'il offre peu de mixité quant au type de logements envisagés ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 9 février 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

PROJET MODIFIÉ :

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

rehausser le bâtiment de quatre étages (passer de R+2 à R+6),

modifier la volumétrie en façade arrière par la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée et la construction d'une annexe allant du 1^{er} au dernier étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) pour le rez-de-chaussée ;

ajouter quatre logements (passer de une à cinq unités) et modifier les aménagements intérieurs en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),

construire des terrasses en façade avant et arrière,

réaliser des travaux structurels, par le percement de trémies et ouvertures de baies ;

VOLUMES

Considérant que la demande modifiée réduit la rehausse de l'immeuble d'un étage par rapport au projet initial ; que les quatre étages ajoutés s'alignent en hauteur en façade avant aux voisins de gauche et de droite (n° 201 et n° 195) ; que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables par le RRU ;

Considérant que, bien que le projet modifié réduise la hauteur projetée dans la demande initiale, la rehausse reste disproportionnée par rapport à la construction d'origine, laquelle se retrouve visuellement dominée par ce nouveau volume dont le dessin s'écarte de la typologie originelle ; que l'augmentation de la volumétrie du bâtiment doit se limiter au maximum au nombre d'étages existants à savoir 3 niveaux supplémentaires afin de rééquilibrer la proposition ;

Considérant que, en termes de volumétrie arrière, le projet modifié conserve la même profondeur de construction ;

Considérant que la nouvelle annexe du rez-de-chaussée (+/- 38 m²) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits voisins puisqu'il s'agit de la construction la plus profonde et qu'une rehausse de 0,55 m du mur mitoyen de droite est prévue (n° 195) ;

Considérant que le dépassement est acceptable car l'annexe permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces habitables sur ce niveau ;

Considérant que les annexes prévues aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

ENVIRONNEMENT

Considérant qu'en intérieur d'îlot, les travaux d'excavation initialement prévus ne sont finalement pas réalisés et que le jardin est maintenu en surface perméable et en pleine terre à hauteur de 37 % ; que les aménagements initialement projetés (pente, passerelle, escalier et terrasse) ne sont pas non plus réalisés, supprimant ainsi les dérogations relatives aux gabarits ; que des toitures végétalisées semi-intensives sont aménagées, ce qui est positif, mais qu'il convient néanmoins de s'assurer que la structure permette de combiner les charges de cette végétalisation et des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le maintien de la zone de cour et jardin permet également de placer une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 10.000 litres connectée aux usages du bâtiment, ce qui supprime également la dérogation relative à sa suppression ;

Considérant cependant que son dimensionnement n'est pas justifié dans la demande alors qu'il y a lieu, d'une part, d'éviter d'implanter celle-ci dans les zones de pleine terre (plutôt sous la terrasse par exemple) et, d'autre part, de la dimensionner suivant les surfaces de collectes, par exemple en exploitant le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement ; qu'étant donné la présence de toitures végétalisées semi-intensives, ce dispositif ne semble pas forcément pertinent ni correctement dimensionné étant donné que des solutions alternatives sont proposées à l'échelle de la parcelle et que les surfaces de récolte sont réduites ;

Considérant qu'il serait plus intéressant de prévoir un dispositif d'infiltration végétalisée (noue, jardin de pluie) correctement dimensionné de permettre une optimisation de restitution des eaux pluviales au milieu naturel ;

Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement pour ce faire (calculateur parcelle) ;

REPARTITION, HABITABILITE ET TRAVAUX STRUCTURELS

Considérant que la demande modifiée prévoit cinq logements supplémentaires au sein de l'immeuble, à savoir un logement en moins que la demande initiale ;

Considérant que l'immeuble tel que projeté, d'une superficie totale de 533 m², est réparti comme suit :

aux sous-sol et rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux logements,

au rez-de-chaussée arrière : un logement studio (+/- 55 m²),

au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 59 m²),

au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 59 m²),

aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement duplex 3 chambre (+/- 114 m²),

aux 5^{ème} et 6^{ème} étages : un logement duplex 3 chambres (+/- 111 m²) ;

Considérant que le logement prévu au rez-de-chaussée arrière est conforme aux normes d'habitabilité et dispose de la jouissance du jardin ;

Considérant néanmoins qu'il ne dispose que d'une seule orientation (Est) et ne peut profiter que du soleil matinal, ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre qu'il est regrettable que le jardin soit attribué à un petit logement ;

Considérant que le logement situé au 1^{er} étage présente une légère dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'espace séjour/salle à manger/cuisine ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (5,6 m² au lieu de 5,8 m²) mais que cet écart est minime et justifié puisqu'il s'agit de baies existantes situées en façade avant ;

Considérant que ce logement dispose d'un nouveau balcon arrière qui s'inscrit dans les gabarits autorisables mais qu'il reste proche de l'angle de l'îlot et que son usage risque de ce fait de porter atteinte à la quiétude des voisins, ce qui n'est pas admissible ;

Considérant dès lors qu'il serait préférable de lier le petit logement du rez-de-chaussée à celui du 1^{er} étage afin de réaliser un grand logement duplex bénéficiant de la jouissance du jardin et de supprimer le nouveau balcon arrière ;

Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage est agencé de la même manière que le logement du 1^{er} étage ; qu'il est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur et qu'il dispose d'un balcon (côté rue) en situation existante en façade avant ;

Considérant que le logement duplex aménagé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages est conforme et présente de bonne condition d'habitabilité ;

Considérant que ces niveaux sont situés en retrait par rapport à l'alignement (1,2 m) et qu'une terrasse avant est aménagée sur ce retrait ;

Considérant que le logement duplex aménagé aux 5^{ème} et 6^{ème} étages est conforme et présente de bonne condition d'habitabilité ;

Considérant que ces niveaux sont situés en retrait, d'une part, par rapport à l'alignement (2,4 m) et, d'autre part, par rapport au nouveau volume prévu aux 3^{ème} et 4^{ème} étages (1,2 m) ; qu'une terrasse avant est en outre aménagée sur ce retrait ;

Considérant que la demande initiale comprenait le placement de pompes à chaleur et que la demande modifiée prévoit, pour les cinq unités de logement, des chaudières à condensation au gaz ;

PARTIES COMMUNES

Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour chaque logement au niveau du sous-sol (caves) et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

MOBILITE

Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée avant (+/- 20 m²), pouvant accueillir 10 vélos ; qu'un local vélos et poussettes supplémentaire est prévu au sous-sol (+/- 15 m²) pouvant accueillir 7 vélos supplémentaires ;

FACADE AVANT

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant de style Art Déco composée de briques rouges, celle-ci est rehaussée par un nouveau volume composé de matériaux modernes (tôle en aluminium) et d'aspect métallique (bronze) dont le dessin s'écarte de la typologie d'origine mais que le placement en retrait de la partie contemporaine rend acceptable cette proposition ;

AMIANTE

Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) qu'en outre c'est également d'application en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

limiter la rehausse à trois niveaux supplémentaires et revoir les aménagements en conséquence en maintenant le nombre de logements à quatre unités au maximum ;

lier le petit logement du rez-de-chaussée à celui du 1^{er} étage afin de réaliser un grand logement duplex

bénéficiant de la jouissance du jardin ;
supprimer le balcon arrière situé au 1er étage ;
justifier le placement et le dimensionnement de la citerne de réutilisation des eaux pluviales et en cas de maintien de celle-ci, la déplacer en dehors des zones de pleine terre ;
prévoir préférentiellement un dispositif d'infiltration (noue, jardin de pluie) correctement dimensionné.

AVENUE DU DIAMANT 97

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

Réf. / Ref.: 2025/57=070/097

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, rehausser l'immeuble de deux étages, modifier la volumétrie en façade arrière, construire des balcons et aménager une terrasse en façade arrière, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels, modifier le relief du sol, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et régulariser les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements :
2. rehausser l'immeuble de deux étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction), à l'art. 9 du Titre I du RCU (végétalisation de la toiture plate)
3. modifier la volumétrie en façade arrière,
4. construire des balcons et aménager une terrasse en façade arrière, dont la dernière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
5. modifier le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimale),
6. réaliser des travaux structurels,
7. modifier le relief du sol, par l'aménagement d'une cour anglaise,
8. supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
9. régulariser les modification en façade avant, par le remplacement des châssis de fenêtre d'origine en bois en châssis en PVC, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 24 juillet 1914 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1922 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir provisoire du 20 avril 1933 visant à « construire un garage » ;
4. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 mai 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0407/1) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 2 mars 2023 portant sur :
 - 1) la modification de la destination de logement vers de l'activité de production de biens immatériels au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC sans respecter les divisions d'origine (absence des petit-bois dans les impostes supérieures) ;
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 que la présente demande vise à supprimer l'activité productive afin de faire cesser la situation infractionnelle y relative et à régulariser le remplacement des châssis en façade avant ;

GABARITS :

1. Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble de deux étages afin d'y aménager un logement supplémentaire ;
2. Considérant que, bien qu'elle s'aligne en façade avant au voisin le plus haut situé à gauche (n° 99), cette rehausse s'effectue au-delà des gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m de haut (3,47 m) la construction

- voisine la moins haute située à droite (n° 95) ;
3. Considérant que, en termes de typologie, le dernier niveau présente une volumétrie hybride, avec une toiture principalement plate en partie arrière et un petit pan incliné en façade avant, donnant l'impression d'un volume tronqué, ni totalement en toiture plate ni en toiture inclinée ;
 4. Considérant que cette configuration permet de minimiser les impacts vis-à-vis des voisins mais qu'elle nuit cependant à l'aspect architectural du bâtiment de par sa typologie peu cohérente ;
 5. Considérant qu'il serait dès lors préférable de limiter la rehausse à un étage supplémentaire et de prévoir une toiture traditionnelle (à double versants ou à la Mansart), et ce sans dépasser le profil mitoyen de gauche (n° 99) ;
 6. Considérant que, en façade arrière, l'annexe située aux rez-de-chaussée surbaissé, rez-de-chaussée surélevé et 1^{er} étage, côté droit, et qui abritait autrefois les WC extérieurs, est démolie ; que cela permet d'uniformiser la façade arrière ;
 7. Considérant que des nouveaux balcons arrière sont prévus au rez-de-chaussée surélevé et au 1^{er} étage, à la place de l'annexe supprimée ; que ceux-ci s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

AFFECTATION :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au rez-de-chaussée surbaissé : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble rehaussé, d'une superficie totale de +/-357m², est réparti comme suit :
 - 1) au rez-de-chaussée surbaissé avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée surbaissé arrière et au rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex de 3 chambres (+/- 120 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement de 2 chambres (+/- 77 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex de 3 chambres (+/- 122 m²) ;

HABITABILITÉ

Logement 1 :

1. Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée surbaissé (demi-sous-sol) est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) afin d'en faire un logement duplex ; que des murs porteurs sont supprimés et que des nouvelles cloisons sont placées afin de réaménager entièrement les espaces intérieurs ;
2. Considérant que les pièces de séjour sont situées au niveau du bel-étage, principalement en partie arrière, avec les locaux techniques en partie centrale et la chambre à coucher principale en partie avant ;
3. Considérant que deux chambres à coucher supplémentaires sont aménagées au niveau du rez-de-chaussée surbaissé ;
4. Considérant que la petite cour anglaise existante est agrandie, modifiant ainsi le relief naturel du sol ; que cela permet aux nouvelles chambres de bénéficier d'un meilleur apport en éclairage naturel ;
5. Considérant cependant que la 3^{ème} chambre à coucher présente un léger déficit en superficies minimales (8,6 m² au lieu de 9 m²) mais que l'écart est minime et que, à l'exception de cette chambre, les locaux habitables sont conformes et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;
6. Considérant de plus que ce logement dispose de la jouissance privative du jardin, qui est à la fois accessible depuis la cour anglaise via un nouvel escalier extérieur et depuis le nouveau balcon arrière situé au niveau du rez-de-chaussée surélevé via un second nouvel escalier extérieur ;
7. Considérant que ces installations s'inscrivent dans les gabarits autorisables et ne nécessitent aucune rehausse mitoyenne ;

Logement 2 :

1. Considérant que, au 1^{er} étage, le plancher de l'ancienne salle de bain, initialement situé à l'entresol en façade arrière, est rehaussé afin d'être mis au même niveau que les locaux du 1^{er} étage ; que les pièces de séjour sont aménagées dans la partie arrière ainsi transformée, les locaux techniques en partie centrale et les chambres à coucher en partie avant ;
2. Considérant que ce logement présente de bonne condition d'habitabilité ;
3. Considérant qu'un second balcon est prévu en façade arrière ; que, bien qu'il s'inscrive dans les gabarits autorisables, celui-ci génère des vues intrusives sur la parcelle de droite (n° 95) et que cela n'est pas acceptable ;
4. Considérant dès lors qu'il serait préférable de supprimer ce balcon arrière ou de prévoir un espace extérieur conforme à la fois aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil ;

Logement 3 :

1. Considérant qu'un logement duplex est aménagé dans le volume rehaussé ; que les pièces de séjour sont prévues au 2^{ème} étage tandis que les pièces de nuits sont aménagées au 3^{ème} étage ;
2. Considérant que ce logement présente de bonnes conditions d'habitabilité mais qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 3^{ème} étage suite aux remarques concernant la limitation de la rehausse et la toiture, quitte à réduire le nombre de chambres à coucher au sein du logement ;
3. Considérant qu'un 3^{ème} balcon est prévu au 2^{ème} étage, en façade arrière ; que, bien qu'il s'inscrive dans les gabarits autorisables, celui-ci génère des vues intrusives sur la parcelle de droite (n° 95) non acceptables ;
4. Considérant dès lors qu'il serait préférable de supprimer ce balcon arrière ou de prévoir un espace extérieur

conforme à la fois aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil ;

5. Considérant qu'une terrasse arrière est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; que, bien qu'elle s'inscrive au-delà des gabarits autorisables, celle-ci ne porte pas atteinte à l'éclairage des parcelles voisines et ne génère pas des vues intrusives sur ces dernières ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
6. Considérant toutefois que l'accès à cette terrasse doit être modifié suite à la remarque sur la modification de la toiture et qu'il serait dès lors opportun de prévoir une lucarne conforme afin de ne pas générer de volume hors gabarits ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit d'aménager trois espaces de rangement privatifs au niveau du rez-de-chaussée surbaissé et que l'accès aux compteurs reste permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
2. Considérant qu'un local pour vélos et poussettes est également aménagé au niveau du rez-de-chaussée surbaissé, en façade avant, et que celui-ci est aisé d'accès et présente des dimensions suffisantes ;
3. Considérant toutefois que ce local est partagé avec le local à poubelles alors que le SIAMU ne recommande pas ce type de configuration ; qu'il serait dès lors préférable de prévoir un local poubelles distinct ;

EAU :

1. Considérant qu'il est souhaitable réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant que la rehausse du bâtiment génère une toiture plate de +/- 42 m² et que le projet ne prévoit pas de l'aménager en toiture végétalisée, ce qui va à l'encontre de la réglementation en vigueur ;
3. Considérant, en outre, que la toiture plate du 2^{ème} étage présente une superficie de +/- 19 m² ; que la majeure partie de celle-ci ne serait pas utilisée et qu'il est regrettable qu'aucune végétalisation ne soit prévue ;
4. Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise supprime la citerne de récupération des eaux pluviales existante et qu'aucune gestion intégrée des eaux pluviales GIEP^o compensatoire n'est prévue, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable et qu'il conviendrait de prévoir une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales, correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, ou un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales qui soit correctement dimensionné (noue, jardin de pluie,...) ;
5. Considérant que pour ce faire, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateurs réutilisation et parcelle, ...)

ENERGIE :

1. Considérant que le système de chauffage projeté n'est pas décrit dans la demande mais qu'en séance le demandeur déclare que des pompes à chaleur seront placées ;
2. Considérant que les volumes induits par les pompes à chaleur et leurs éventuels dispositifs de lutte contre le bruit sont soumis à permis d'urbanisme tandis que ces types d'installation sont également susceptibles d'être soumis à permis d'environnement ;
3. Considérant que les normes de bruit en zone d'habitation doivent de tout temps être respectées et que les impacts acoustiques et urbanistiques de ces installations devraient être étudiés via une étude acoustique établie par un expert acousticien si elles sont situées en dehors du volume bâti ; qu'une solution idéale consisterait cependant à prévoir un dispositif centralisé situé dans un local ventilé à l'intérieur du volume bâti ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la demande prévoit de régulariser le remplacement de l'ensemble des châssis en bois, à l'exception de la baie d'imposte, par des nouveaux châssis en PVC blanc lisse, et ce sans le respect du dessin d'origine (division, petit-bois, profils, bas de porte plein, ...) ;
3. Considérant que les châssis placés en situation infractionnelle et projetées ne peuvent être acceptés en raison de leur aspect peu qualitatif (division, petit-bois, profils, bas de porte plein non-conformes) ; qu'ils s'inscrivent de surcroît en rupture avec l'esthétique d'origine du bâtiment ;
4. Considérant qu'en ce qui concerne le niveau rehaussé, les ouvertures de baie et le dessin des châssis proposés ne s'intègrent pas au reste de l'immeuble ;
5. Considérant dès lors qu'il est recommandé de prévoir des châssis respectant le style de l'immeuble (division, proportion, mouluration et texture) ;
6. Considérant en outre que, en façade avant, la hauteur de l'entablement est trop importante, ce qui déséquilibre la composition de la façade et n'est pas acceptable ;
7. Considérant qu'il serait opportun de profiter de la limitation de la rehausse à un étage supplémentaire et de la révision de la volumétrie de la toiture pour réduire la hauteur de la façade avant, et ainsi celle de l'entablement, et d'abaisser la corniche ;
8. Considérant que la porte d'entrée existante en bois est maintenue et qu'une corniche en bois peint en blanc est prévue ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la présente demande ne peut aboutir à un avis favorable compte-tenu de l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
2. Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet en prenant en compte les remarques émises dans le présent

avis et dans celui du SIAMU ;

3. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JAMES WATT 27

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

Réf. / Ref.: 2024/487=147/027

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, modifier la volumétrie en façade arrière, régulariser la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de deux à trois unités d'habitation), réaliser des travaux structurels intérieur, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse arrière au niveau des combles, rehausser la façade arrière et régulariser les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements :
modifier la volumétrie en façade arrière (construction d'annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages), en dérogation à l'art. 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
régulariser la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de deux à trois unités d'habitation) par la suppression du bureau au rez-de-chaussée au profit de logement, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimum) et aux art. 13 et 17 du Titre II du RRU et du RCU (local vélos),
réaliser des travaux structurels intérieur (suppression de murs porteurs, construction d'escaliers intérieur),
construire une lucarne en façade arrière,
aménager une terrasse arrière au niveau des combles sur la toiture plate du 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (terrasse en toiture plate),
rehausser la façade arrière,
régulariser les modifications en façade avant (modification de la baie de fenêtre et de la baie d'entrée au rez-de-chaussée, remplacement des châssis d'origine en châssis en PVC);

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 27 aout 1889 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mai 1922 « construire un toit vitré » ;

Vu le permis de bâtir du 25 février 1966, prorogé le 24 mars 1967, portant sur « l'ajout d'une salle, d'une cuisine et d'une terrasse au 1er et 2ème étage », puis périmé car non mis en œuvre ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26 juin 2025 sur la présente demande (réf. CP.1984.0226/2) » ;

Vu la ligne de conduite « subdivisions des logements » de la commune de Schaerbeek, approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 10 mars 2023 pourtant sur :

la modification de la destination du rez-de-chaussée avant (logement en lieu et place de bureau) et du rez-de-chaussée arrière (logement en lieu et place de garage / parking),

la modification du nombre de logements (six unités de logements en lieu et place de deux),

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par (mise en peinture de la corniche en brun, mise en peinture de la porte d'entrée en brun, mise en peinture de toutes les pierres bleues des seuils, des encadrements de baies et du soubassement en brun),

le placement de grilles de ventilation et d'évacuation des gaz brûlés en façade avant ;

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 ;

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 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions susmentionnées, à l'exception des grilles de ventilation et d'évacuation des gaz brûlés en façade avant qui sont retirées afin de supprimer la situation infractionnelle y

relative ;

VOLUME :

Vu 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 créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que, en situation existante, la parcelle est entièrement bâtie et que la présente demande prévoit la suppression d'une partie des annexes arrière au rez-de-chaussée en vue de rétablir une zone de cours et jardins ; que cela permet de dédensifier les intérieurs d'îlot et de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) ;

Considérant que l'aménagement du jardin devra favoriser les espèces indigènes en s'inspirant par exemple de la liste des espèces locales et adaptées dressée par Bruxelles environnement ;

Considérant que des nouvelles annexes arrière sont prévues aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que, en termes de gabarit, elles s'alignent en profondeur à l'annexe du rez-de-chaussée, laquelle correspond également à la profondeur de la construction voisine la plus avancée (n° 29) ; qu'elles ne dépassent pas de plus de 3 m le voisin le moins avancé (n° 25) ; que cette intervention s'inscrit dès lors dans les gabarits autorisables ;

Considérant néanmoins que les murs mitoyens doivent être construits conformément à l'art.29 du titre I du RCU ;

REPARTITION :

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

au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

au rez-de-chaussée arrière : garage/parking,

au rez-de-chaussée avant : bureau,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 317 m², est réparti comme suit :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements,

au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres (+/- 74 m²),

au 1^{er} étage : un logement 2 chambres (+/- 80 m²),

au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 3 chambres (+/- 127 m²) ;

LOGEMENTS :

Considérant que les murs porteurs et les cloisons sont démolis afin de réorganiser entièrement les espaces intérieurs ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'allée cochère et la cage d'escalier commune sont remplacées par un nouveau hall d'entrée de dimensions plus réduites et une nouvelle cage d'escalier plus compacte ; que ces transformations sont plus adaptées à un immeuble de logements multiples ;

Considérant que le bureau situé à l'avant et le garage à l'arrière sont supprimés au profit d'un nouveau logement ; que ce changement d'affectation est conforme aux prescriptions du PRAS applicables à la zone dans laquelle le bien se situe (zone d'habitation) ;

Considérant que ce nouveau logement aménagé au niveau du rez-de-chaussée dispose de la jouissance du jardin, nouvellement créé ; qu'il présente néanmoins des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ; que, en effet, le séjour, la cuisine et la chambre secondaire ne disposent pas des superficies suffisantes (19,7 m², 7,8 m² et 8,9 m²) ; que, bien que les écarts soient légers, ils ne sont pas justifiés ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage présente également des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les chambres à coucher ne disposent pas non plus des superficies minimales suffisantes, contrairement à ce qui est indiqué en plan (13,5 et 8,4 m²) ; que, bien que les écarts soient légers, ils ne sont à nouveau pas justifiés ;

Considérant que le logement duplex situé au 2^{ème} étage et dans les combles présente lui aussi des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'aucune des chambres à coucher aménagées dans les combles ne dispose des superficies minimales prescrites ; que, en effet, seule la surface au sol sous combles avec une hauteur sous plafond incliné supérieure à 1,5 m est comptabilisée ;

Considérant que, au vu de ce qui précède, les dérogations relatives aux normes d'habitabilité ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de prévoir des locaux habitables conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

TERRASSE :

Considérant que, au même niveau, une lucarne est construite en façade arrière ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet l'accès à la toiture plate du 2^{ème} étage sur laquelle une nouvelle terrasse est aménagée ;

Considérant que la façade arrière est rehaussée de 1,1m, servant de garde-corps pour la terrasse, et que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant néanmoins que la terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle entraîne également la rehausse du mur mitoyen de gauche, d'une hauteur de 1,55m sur une profondeur de +/-5,2 m, et que cette rehausse dépasse les profils mitoyens ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une terrasse s'inscrivant dans les gabarits autorisables tout en veillant à ce qu'elle soit conforme au Code civil ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que le projet prévoit suffisamment d'espace de rangement privatifs pour chaque logement au niveaux des caves ;

Considérant que la demande supprime l'emplacement de parking et ne prévoit aucun local pour vélos et poussettes alors qu'elle vise à densifier davantage cet immeuble ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'un ajout de logement au sein d'un immeuble existant ;

Considérant, en outre, que l'aménagement d'un espace de stockage pour les vélos au niveau du rez-de-chaussée est possible moyennant le réaménagement du rez-de-chaussée ;

EAU :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 5000L, est prévue dans le jardin et que celle-ci est connectée aux usages du bâtiment mais que son dimensionnement n'est pas justifié ; qu'il y a lieu de ne pas de placer cette citerne dans les zones perméables ;

Considérant qu'il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le projet entraîne une désimperméabilisation de la parcelle, passant de 100% à 71%, ce qui est positif ;

Considérant qu'il serait souhaitable de joindre à la demande une note de dimensionnement de la citerne de réutilisation des eaux pluviales en exploitant par exemple les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur réutilisation) et d'éventuellement revoir le dimensionnement de cet ouvrage en fonction des résultats obtenus ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la demande prévoit, dans un premier temps, de réduire la taille de la baie de l'entrée cochère ainsi que celle de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée ; que les nouvelles baies correspondent aux nouveaux aménagements intérieurs ; que, toutefois, le dessin de la nouvelle porte d'entrée ne correspond pas au style architectural de l'immeuble et que la nouvelle baie de fenêtre ne s'intègre pas à la typologie d'origine, altérant ainsi l'esthétique de la façade ;

Considérant que la demande prévoit également la suppression du soubassement en pierre bleue et de la fenêtre de cave ;

Considérant que la demande vise ensuite à mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC, et ce sans le respect du dessin d'origine (cintrage, moulures, proportions, ...) ;

Considérant que la demande vise enfin à régulariser la mise en peinture de la corniche, des caches-boulin, des seuils en pierre bleue et des encadrements de baies en brun/rouge ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications nuisent au style de l'immeuble et ne sont pas justifiées ; qu'elles ne peuvent dès lors être acceptées et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant par ailleurs que les plans indiquent qu'une ventilation est prévue dans les châssis en façade avant mais que celle-ci n'est pas représentée en élévation ; que les grilles de ventilations visibles depuis l'espace public ne sont pas admissibles puisqu'elles nuisent à l'esthétique de la façade avant et qu'il convient de prévoir des grilles de ventilation non visibles (type invisibles) afin de minimiser leur impact visuel ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir des locaux habitables conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

en façade arrière, au niveau des combles, prévoir une terrasse conforme au Code civil et ne pas rehausser les murs mitoyens ;

prévoir un espace qualitatif pour le stockage des vélos au niveau du rez-de-chaussée ;

ne pas placer de citerne de réutilisation des eaux pluviales dans les zones perméables et fournir une note de dimensionnement de celle-ci (par exemple via les calculateurs réutilisation de Bruxelles Environnement) ;

en façade avant :

prévoir une porte d'entrée respectant le style architectural de l'immeuble,

proposer une ouverture de baie s'intégrant à l'architecture de la façade,

remettre un soubassement en pierre bleue ainsi que la fenêtre de cave,

prévoir des châssis respectant le dessin d'origine (cintrage, moulures, proportions, ...),

supprimer la mise en peinture de la corniche, des caches-boulin, des seuils en pierre bleue et des encadrements de baies en brun/rouge,

prévoir des grilles de ventilation non visibles depuis l'espace public (type invisibles) afin de minimiser leur impact visuel,

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

AVENUE ROGIER 395

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

Réf. / Ref.: 2025/76=233/395

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la réalisation d'une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) et la modifier, l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol ainsi que la modification des châssis en façade avant, abaisser le niveau d'une partie du sous-sol et modifier le relief du jardin, réaliser des travaux

structurels et supprimer la citerne de récupération des eaux de pluie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
mettre en conformité :

la réalisation d'une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) et la modifier, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur & hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous-plafond),

l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol (logement duplex),

la modification des châssis en façade avant (divisions et matériau), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),

abaisser le niveau d'une partie du sous-sol,

modifier le relief du jardin,

réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier, ouverture de baies, suppression de corps de cheminées) et de réaménagement, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU,

supprimer la citerne de récupération des eaux de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (suppression d'une citerne existante) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à « [construire une] maison » ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir trois logements situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, avec sous-sol, 3^{ème} étage mansardé et combles accessoires aux logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 1^{er} juillet 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0446/1) ;

VOLUME :

Considérant qu'une annexe d'une superficie au sol de +/- 15 m² est réalisée sur deux niveaux, en façade arrière, en extension du rez-de-chaussée et du sous-sol ; que la hauteur de cette construction est de 4,4 m au-dessus du niveau du jardin et s'étend sur 3,4 m de profondeur ;

Considérant que son volume s'inscrit au-delà des gabarits prescrits par la réglementation en vigueur (annexe plus profonde et plus haute que les deux constructions voisines) ;

Considérant que la construction a été réalisée sans autorisation préalable et apparaît sur les images du site *Bruciel* depuis 2004 ; que le projet propose d'améliorer celle-ci ainsi que l'habitabilité des espaces intérieurs qu'elle abrite en modifiant les façades extérieures (isolation et agrandissement des baies) et en abaissant le niveau du sol ; qu'une dérogation en termes de hauteur du séjour est toutefois maintenue (par rapport à la situation de fait) et que celle-ci n'est pas justifiable dans le cadre d'une nouvelle construction ;

Considérant en effet qu'il conviendrait de réduire la profondeur de l'annexe afin de s'aligner à l'annexe existante côté droit et assurer une hauteur sous plafond de 2m50 ;

Considérant que les constructions annexes ne semblent pas porter préjudice aux parcelles voisines ; qu'il convient toutefois de s'assurer que la rehausse du mitoyen de gauche soit réalisée conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU, ce qui n'apparaît pas clairement dans les plans de la façade arrière ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur y est également projeté ; qu'il permet un accès direct au jardin depuis le séjour du rez-de-chaussée ; que la profondeur de celui-ci déroge à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la parcelle concernée reste dotée d'un grand jardin planté ; que, en outre, l'annexe prend place sur l'emplacement de l'ancienne « cour basse » et de la citerne (zone déjà imperméable) ;

REPARTITION & HABITABILITE DU LOGEMENT :

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans l'annexe et dans une partie du niveau -1 ; que ce réaménagement permet l'agencement d'un appartement de deux chambres confortable ;

Considérant que le séjour/cuisine, d'une superficie de 47 m², prend place en pièces centrales et arrière du rez-de-chaussée ; que la fenêtre donnant vers le jardin ainsi que la lucarne réalisée dans l'annexe totalisent une superficie éclairante de 6,7 m², ce qui ne permet pas d'éclairer de façon optimale ce séjour ;

Considérant que les pièces centrales sont les plus impactées par ce manque de luminosité ; que la fenêtre proposée dans le mur de façade arrière au-dessus de la toiture de l'annexe ne permettra pas d'améliorer cette situation puisque la baie fait 25 cm de haut mais le vitrage seulement 10 à 15 cm maximum ;

Considérant que cette situation est également due à la fermeture de la baie entre la pièce avant (chambre) et la pièce centrale ; qu'il convient donc de maintenir le caractère traversant d'origine du rez-de-chaussée (par le placement de portes vitrées) et de modifier l'aménagement de la chambre en conséquence ;

Considérant que, sous le nouveau volume du rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond n'est que de 2,28 m, ce qui est insuffisant pour un espace de séjour qui en requiert 2,50 m minimum ; que cette dérogation n'est pas justifiable puisqu'il s'agit d'un nouveau volume (objet de la demande) ; qu'il convient donc d'y projeter un nouvel espace intérieur conforme ;

Considérant que, au sous-sol, la chambre qui prend place dans le nouveau volume bénéficie d'une hauteur sous plafond

suffisante (2,50 m) puisque le projet prévoit d'abaisser le niveau du sol (de +/- 25 cm) ;
Considérant qu'une large baie est également réalisée depuis la chambre du sous-sol vers le jardin (superficie éclairante de +/- 4,1 m²) et que la cour basse, sur laquelle a été bâtie l'annexe, est prolongée dans la continuité de celle-ci, ce qui assure de bonnes conditions d'habitabilité pour la nouvelle chambre ;

Considérant que le logement duplex bénéficie d'un double accès au jardin ;

STRUCTURE :

Considérant que les baies entre la salle à manger et la véranda (plan d'origine), ainsi qu'entre la véranda et l'annexe, sont agrandies afin de créer un espace continu pour le séjour ;

Considérant que les corps de cheminées des trois pièces d'origine du rez-de-chaussée ont également été supprimés afin d'agrandir les espaces de séjour ;

Considérant qu'un nouvel escalier prend place dans le local adjacent au séjour (ancienne cuisine) afin d'étendre le logement au niveau inférieur ; que cet emplacement est cohérent et permet une bonne distribution des espaces ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que des caves en suffisances sont maintenues au sous-sol ainsi que des espaces communs (rangement vélos et compteurs) ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ; que le projet entraîne un accroissement du taux d'imperméabilisation de la parcelle de 43 à 58% (selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme – annexe I) ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie existante est supprimée au profit de la nouvelle annexe ; qu'aucun nouveau dispositif de temporisation ou de dispersion in situ des eaux pluviales ne figure dans le projet ; que cela constitue une dérogation à la réglementation communale et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il est souhaitable de 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 ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de développer une GIEP à la parcelle en s'appuyant par exemple sur les outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement (service calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ; qu'il serait bénéfique de fournir une note de dimensionnement des ouvrages et un schéma hydraulique illustrant la gestion intégrée projetée ; qu'il est préférable de mettre en place un dispositif de GIEP végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) dont les avantages écosystémiques sont supérieurs ;

FACADE :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la division et les matériaux des châssis en façade avant ne sont pas ceux autorisés dans le permis d'urbanisme d'origine ; que les modèles en place et faisant l'objet de la demande nuisent fortement aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment ;

Considérant qu'il convient de restituer des châssis en bois et de, soit maintenir le modèle de divisions d'origine, soit proposer une alternative s'en approchant, et ce pour l'ensemble de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

réduire la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée afin de s'aligner à l'annexe existante côté droit et assurer une hauteur sous plafond de 2m50 (la rehausse mitoyenne doit être conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU) ;

maintenir le caractère traversant du rez-de-chaussée afin d'optimiser l'éclairage des pièces centrales via les façades avant et arrière ;

développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle en privilégiant la mise en place d'un dispositif végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) correctement dimensionné (fournir une note de dimensionnement et un schéma hydraulique) ;

restituer des châssis en bois et, soit maintenir le modèle de division d'origine, soit proposer une alternative s'en approchant (pour l'ensemble de la façade).

AVENUE JAN STOBBAERTS 84

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

Réf. / Ref.: 2024/530=149/084

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport, isoler la façade arrière (12cm) et les pignons

gauche et droit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport, isoler la façade arrière (12 cm) et les pignons gauche et droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens) ;
Historique :

Vu le permis de bâtir du 17 août 1962 visant à « construire un immeuble de 5 étages et boxes au fond de la propriété » ;

Vu la situation licite du bien, à savoir :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée avant et étages 1 à 5 : un logement par étage (soit un total de six logements)

rez-de-chaussée arrière : trois boxes de garage ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 juin 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0453/1), comportant les remarques suivantes :

Au niveau du plancher entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage, une barrière coupe-feu doit être placée. Si la distance verticale entre cette barrière coupe-feu et le sol extérieur est supérieure à 8 m, il convient d'ajouter une ou des barrières coupe-feu tous les 8 m (planche 5.1) ;

Au-delà de la barrière coupe-feu précédente, une barrière coupe-feu doit être placée :

soit tous les deux niveaux,

soit autour de chaque ouverture ;

Une barrière coupe-feu est un dispositif interrompant l'isolant et la lame d'air pour limiter le risque de propagation du feu à l'intérieur de la façade ;

Considérant que la demande concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

Performances énergétiques :

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la surépaisseur générée par l'isolation de la façade arrière (12 cm) dépasse les gabarits admissibles et constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;

Considérant que cette isolation se prolonge en mitoyenneté du côté gauche, ce qui déroge en termes de composition de murs mitoyens (maçonnerie requise avec une épaisseur minimale de 28 cm) ; qu'il s'agit toutefois d'une continuité logique de l'isolation de la façade arrière et qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Considérant que les constructions voisines sont de gabarit inférieur, rendant ainsi les murs pignons visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement du revêtement actuel des pignons (combinant brique, ciment et bardage en ardoise) par un enduit ton gris-beige ; que ce choix permet d'uniformiser la matérialité des pignons sans engendrer de déséquilibre esthétique notable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE modifier les plans afin de respecter les prescriptions du SIAMU.

RUE DES MIMOSAS 58

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

Réf. / Ref.: 2024/104=195/058

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements et deux emplacements de parking, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, placer un enduit sur isolant en façade arrière, aménager un logement supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée (passer de trois à quatre unités), revoir les parties communes et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Gelet op de initiële vergunningsaanvraag van 15 maart 2024 voor in een gebouw met 3 woningen, in overeenstemming brengen van de wijziging van de inrichting van de achteruitbouwstrook, plaatsen van een pleister op isolatie op de achtergevel, inrichten van een bijkomende woning op het gelijkvloers (van 3 naar 4), herzien van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de verwijdering van de 2 parkeerplaatsen en wijzigen van de achtergevel;

Gelet op het ongunstige advies van de Overlegcommissie van 10 oktober 2024, uitgebracht op basis van de volgende motieven: de woning neemt te veel ruimte in beslag in de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw, de afschaffing van de twee garages is niet wenselijk, de voorgevel op het gelijkvloers weerspiegelt niet de nieuwe binneninrichting en de aanleg van de achteruitbouwstrook is niet conform aan de geldende stedenbouwkundige reglementering;

Overwegende dat de aanvrager gewijzigde plannen op 12 februari 2025 heeft ingediend, in toepassing van artikel 126/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) heeft ingevoerd;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag beoogt om, in een gebouw met 3 woningen: in overeenstemming te brengen van de inrichting van de achteruitbouwstrook, in afwijking op art. 11, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), art. 38, Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook), art. 18 en 19 van de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "Bloemenwijk" (GGSV) (niet-conforme aanleg van de achteruitbouwstrook en niet-conforme afsluiting), plaatsen van een pleister op isolatie op de achtergevel, inrichten van een bijkomende woning op het gelijkvloers (van 3 tot 4 eenheden), in afwijking op art. 3, Titel II van de GSV en art. 3, Titel II van de GemSV (niet-conforme woonkamer en slaapkamer), herzien van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in afwijking op art. 3, Titel II van de GSV en art. 3, Titel II van de GemSV (geen private berguimtes), art. 17, Titel II van de GSV en art. 13, Titel II van de Gem.S.V. (niet-conform fietslokaal), wijzigen van de achtergevel;

Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van de Brandweer en Dringende Medische Hulpdienst (BDMH) van 15 september 2025 met als referentie CP.2024.0568/1;

ALGEMEEN:

Overwegende dat het gebouw vier woningen in het totaal zal bevatten en dit als volgt :
gelijkvloers: een appartement 1 slaapkamer van +/- 53 m², de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder twee garages,

1^{ste} verdieping: een appartement 3 slaapkamers van +/- 97 m²,

2^{de} verdieping: een appartement 3 slaapkamers van +/- 97 m²,

3^{de} verdieping: een appartement 3 slaapkamers van +/- 97 m²;

WONING:

Overwegende dat de nieuwe woning op het gelijkvloers nog altijd een appartement 1 slaapkamer met tuintje is;

Overwegende dat de woonkamer en de slaapkamer een gering tekort aan oppervlakte vertonen die evenwel hun woonkwaliteit niet aantast;

Overwegende dat de voorgestelde woning sterk ingrijpt op de gemeenschappelijke ruimten, maar dat elke woning op de bovenverdiepingen over een ruime eigen berguimte beschikt ; dat dit niet het geval is voor de nieuwe woning op het gelijkvloers en dat hieraan moet worden verholpen ;

Overwegende dat de woningen op de bovenverdiepingen onveranderd blijven ;

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Overwegende dat de twee garages behouden worden, maar dat de diepte van één van de twee garages verkleind wordt waardoor niet langer elk type auto in deze garage kan gestald worden ;

Overwegende dat het project geen echt lokaal voor tweewielers en kinderwagens voorziet en dus afwijkt op de stedenbouwkundige verordeningen;

Overwegende dat de hall van dit appartementsgebouw onvoldoende groot is om de fietsen van vier woningen te stallen en dat het fietslokaal een duidelijk afgebakend lokaal moet zijn ;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om de kleinste garage af te schaffen ten voordele van een fietslokaal voor alle woningen in het gebouw ;

Overwegende dat een warmtepomp voor de nieuwe woning wordt voorzien op het gelijkvloers aan de achtergevel ; dat deze technische uitrusting niet op het doorsnedeplan weergegeven wordt ;

Overwegende dat dit type van installaties een bron van geluidshinder is en dat het aangewezen is om haar plaats en de mogelijke akoestische projecties zorgvuldig te bestuderen om de hinder ervan te beperken en de grenswaarden na te leven zoals bepaald in het Besluit van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï ;

ACHTER- EN VOORGEVEL :

Overwegende dat de sommige openingen aan de achtergevel vergroot worden om een betere natuurlijke verlichting te bekomen ;

Overwegende dat de isolatie van de achtergevel behouden wordt;

Overwegende dat deze aanvraag geen betrekking op de voorgevel heeft;

ACHTERUITBOUWSTROOK:

Overwegende dat de aanleg van de achteruitbouwstrook niet overeenstemt met de vergunde plannen van de bouwtoelating van 21 september 1956;

Overwegende dat deze plannen een aangeplante strook tussen de twee garages weergeven ;

Overwegende bovendien dat de nieuwe inrichting van de achteruitbouwstrook afwijkt van de GSV en GemSV omwille van het ontbreken van afsluitingen aan de rooilijn en de te grote verharding ervan ;

Overwegende dat deze afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn ;

VERWARMINGSINSTALLATIE:

Gelet op de vaststelling van 25 januari 2017 dat er geen meer stookolietank in het gebouw werd uitgebaat;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Omvormen van de kleinste garage tot een fietsenlokaal voor alle woningen in het gebouw;

Inrichten van een bergruimte in de nieuwe woning op het gelijkvloers;

Aanleggen van de achteruitbouwstrook in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige reglementering (afsluiting aan de rooilijn en aanplanting van de zone met een verharding beperkt tot de toegangsstroken naar de voordeur, de garage rechts en het fietsenlokaal links);

Weergeven van de warmtepomp aan de achtergevel op het doorsnedeplan als ze behouden wordt en zo ja, bezorgen van een akoestische studie teneinde de naleving van de geldende geluidsnormen te kunnen verifiëren.

RUE RICHARD VANDEVELDE 20

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

Réf. / Ref.: 2024/517=229/6-16-18-20

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (deux commerces et trois logements), mettre en conformité le garde-corps au 1er étage et remplacer les portes et fenêtres du commerce (n° 18 et 20)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (deux commerces et trois logements) :
mettre en conformité le garde-corps au 1^{er} étage,

remplacer les portes et fenêtres du commerce aux n° 18 et 20, dont ceux du n° 18 en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (suppression des châssis et de la porte en bois d'origine) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 22 juin 1937 en vue de " construire une maison " ;

Vu le permis de bâtir délivré le 31 décembre 1965 visant à " effectuer des transformations à la façade au rez-de-chaussée " ;

Vu le permis de bâtir délivré le 23 juin 1992 visant à " construire un 3^{ème} étage et effectuer des modifications intérieures " ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 27 mai 2014 visant à " changer l'utilisation du commerce en snack et placer un conduit d'évacuation de hotte dans un immeuble à usage mixte " ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2017 visant à " changer l'utilisation du commerce situé au n° 18 en snack et étendre le snack du n° 20 au rez-de-chaussée du n° 18 " ;

Vu la mise en demeure du 14 novembre 2017 portant sur les tentes solaires présentes aux n° 16 et 20 qui ne peuvent être maintenues sans permis d'urbanisme car elles ne se limitent pas à la largeur de la baie de la vitrine (elles sont trop larges) ;

Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

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 ;

PREAMBULE :

Considérant que la présente demande ne porte que sur une partie de la façade avant ;

FACADE AVANT :

Considérant que les tentes solaires aux n°16 et 20 qui ont fait l'objet d'une mise en demeure en 2017 sont supprimées ;

Considérant que tous les châssis du commerce sont remplacés afin d'en améliorer les performances énergétiques et qu'ils sont en aluminium thermolaqué ton noir ;

FACADE N° 18 :

Considérant que les châssis sont encore ceux d'origine (cf. reportage photographique) et qu'ils présentent des qualités patrimoniales qu'il y a lieu de conserver ;

FACADE N° 20 :

Considérant que la façade ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;

Considérant que la division projetée pour la vitrine nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que le nouveau garde-corps est réalisé avec une plaque en acier peinte en noire ; que sa hauteur ne semble pas suffisante et que cette modification porte également préjudice à la façade ;

Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'habillage du montant vertical à droite de la porte d'entrée et que ce dernier devrait être de couleur noire, tout comme les châssis ;

Considérant que les plans sont également lacunaires en ce qui concerne la ventilation du commerce ;

Considérant qu'il semble toujours y avoir un caisson pour une tente solaire au n° 20 ;

Considérant dès lors que seules des grilles non-visibles depuis l'espace public pourront être envisagées ainsi que l'installation de profils de rattrapage aux châssis n'en disposant pas ;

Considérant, selon les dires de l'architecte, qu'il n'y a ni bandeau ni enseigne demandée dans la présente demande et qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

proposer une façade harmonieuse pour le n°18 en maintenant la division d'origine et le matériau (bois de teinte blanc cassé) pour les menuiseries extérieures (châssis et porte) ;

proposer une façade harmonieuse en adéquation avec la fonction commerciale pour le n° 20 :

proposer un garde-corps en ferronnerie peint en noir,

peindre en noir l'habillage à droite de l'entrée du commerce ;

supprimer l'erreur de dessin (pas de bandeau au-dessus de l'ensemble vitré) ;

prévoir des grilles non-visibles depuis l'espace public et installer des profils de rattrapage aux châssis n'en disposant pas ;

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

AVENUE ROGIER 348

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

Réf. / Ref.: 2024/411=233/348

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen non-conforme) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 9 décembre 1932 en vue de bâtir une maison ;

Vu l'avertissement du 2 janvier 2024 portant sur l'isolation de l'entièreté de la façade arrière en dérogation au RRU (la construction dépasse de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde) sans le permis d'urbanisme requis ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 juin 2025 sur la présente demande (réf. CP.2015.0058/2) ;

Vu la situation licite du bien, à savoir un bâtiment à usage mixte dont la répartition est la suivante :

au rez-de-chaussée : un commerce,

au premier étage : un logement,

au deuxième étage : un logement,

au troisième étage : un logement ;

FACADE ARRIERE :

Considérant que la façade arrière est isolée à l'aide d'un enduit sur isolant d'une épaisseur de 15 cm ;

Considérant que l'enduit sur isolant, au niveau du rez-de-chaussée, ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles du fait de la profondeur de l'immeuble qui dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant qu'une partie de l'enduit sur isolant, au niveau du deuxième étage, dépasse le profil mitoyen le plus haut et, de

ce fait, déroge au Titre I du RRU ;

Considérant néanmoins que la surépaisseur ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que ces travaux améliorent les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation sont justifiées ;

Considérant enfin que l'isolation couvre la largeur du mur mitoyen, ce qui constitue une dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU mais que la dérogation est justifiée ;

DIVERS :

Considérant que d'autres modifications ont été apportées au niveau du rez-de-chaussée sans autorisation préalable et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

encadrer sur les plans les parties concernées par la présente demande

RUE DES COTEAUX 66

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

Réf. / Ref.: 2024/542=058/066

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant) : dans le bâtiment avant, mettre en conformité les pilastres sur la toiture plate au niveau des combles, les modifications apportées à la façade avant, effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement des logements existants et modifier la façade avant ; dans le bâtiment arrière, démolir une partie du bâtiment arrière, aménager un logement (passer de zéro à une unité d'habitation) ; revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant) :

dans le bâtiment avant :

mettre en conformité :

les pilastres sur la toiture plate au niveau des combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),

les modifications apportées à la façade avant (sopiraux, ...),

effectuer des travaux structurels (démolition de conduits de cheminée, percements dans des murs porteurs...),

revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (cuisine non-conforme), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (cuisine non-conforme) et à l'art. 8

du Titre II du RCU (pas de local compteurs),

modifier la façade avant ;

dans le bâtiment arrière :

démolir une partie du bâtiment arrière,

aménager un logement dans le bâtiment arrière (passer de zéro à une unité d'habitation), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (pas de local vélos/poussettes) ;

revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement non-conforme) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 25 janvier 1910 en vue de " construire un water-closet " ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 06 mars 1923 en vue de " construire une véranda, une cour vitrée et un W.C. " ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 17 novembre 1949 en vue de " démolir un arrière-bâtiment et construire des annexe " ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 16 mars 1950 en vue de " construire un arrière-bâtiment " ;

Vu l'autorisation par simple lettre du 23 septembre 1974 en vue de " transformer la façade " ;

Vu la situation régulière du bâtiment avant, à savoir un immeuble de trois logements dont la répartition est la suivante :

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

au rez-de-chaussée : un appartement sans chambre d'une surface brute de +/-78 m²,

au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre d'une surface brute de +/-87 m²,
au 2^{ème} étages: un appartement 1 chambre d'une surface brute de +/-87 m²,
dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Vu la situation régulière du bâtiment arrière, à savoir des locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;
Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 juillet 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0470/1) ;

PREAMBULE :

Considérant que le nombre de logements est inchangé dans le bâtiment avant mais que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans les combles ; que la nouvelle répartition projetée qui en résulte est la suivante :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre d'une surface brute de +/- 78 m²,
au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre d'une surface brute de +/- 87 m²,
au 2^{ème} étage et combles : un duplex 4 chambres d'une surface brute de +/- 173 m² ;

Considérant que le (nouveau) bâtiment arrière accueille une maison unifamiliale d'une surface brute de +/- 85 m² ;

BATIMENT AVANT :

Considérant que les pilastres au niveau des combles ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ; qu'ils n'ont aucune utilité et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

Considérant que le réaménagement des trois logements nécessite la réalisation de travaux structurels (suppression de cheminée, percement d'une nouvelle baie et élargissement d'une baie existante) ;

Considérant que le logement au niveau du rez-de-chaussée est un appartement 1 chambre et qu'il a la jouissance d'un jardinet ;

Considérant qu'il répond aux normes d'habitabilité, à l'exception de sa cuisine qui déroge en termes de superficie (7,05 au lieu de 8 m²) et de hauteur sous-plafond (2,15 m au lieu de 2,5 m) ; que cette dernière est excessive et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'appartement au 1^{er} étage répond aux normes d'habitabilité et qu'il dispose d'une terrasse ;

Considérant que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans les combles afin d'en faire un duplex ;

Considérant que le duplex est qualitatif et qu'il dispose lui aussi d'une terrasse existante ;

Considérant que l'absence de local vélos/poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la pièce au niveau du rez-de-chaussée, qui ne possède pas une hauteur suffisante pour en faire un local habitable, pourrait servir de local vélos ;

Considérant, en revanche, qu'il n'est pas nécessaire de créer un local commun pour le rangement des poussettes étant donné la superficie des caves privatives ;

Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves privatives mais qu'il y a lieu de les attribuer aux différents logements ;

Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'emplacement des compteurs de l'immeuble, ce qui constitue une dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que les châssis ont été remplacés et qu'ils sont en PVC ton blanc ;

Considérant que les châssis aux étages ne respectent pas la forme des baies, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les caissons à volets, au niveau du rez-de-chaussée, sont supprimés (cf. *GoogleStreetView*) ;

Considérant que la fermeture des soupiraux par des dalles de verre porte préjudice à la façade ;

Considérant que la porte d'entrée est encore celle d'origine et que celle-ci est bien maintenue ;

Considérant que la corniche d'origine en bois est remise en pristin état ;

Considérant que la souche de cheminée en façade avant est supprimée ;

Considérant que les ferronneries d'origine (voir reportage photographique) doivent être maintenues ;

BATIMENT ARRIERE / LOGEMENT UNIFAMILIAL :

Considérant que le bâtiment arrière se situe à plus de 10 m du bâtiment avant ;

Considérant qu'il y a bien une baie à moins de 10 m mesurés dans un angle de 120° d'ouverture horizontale mais que l'affectation de ce rez-de-chaussée du n° 68 est un commerce ;

Considérant que l'on y accède par l'entrée cochère ; qu'il y a bien un recul de plus de 10 m entre les bâtiments avant et arrière ;

Considérant que le logement offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il dispose de deux jardins ;

Considérant en effet qu'une partie du bâtiment arrière est démolie afin de créer un jardinet en fond de parcelle ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet s'inscrit bien dans ce sens mais qu'il serait souhaitable que ces jardinets soient plantés et délimités par des haies et non par des clôtures ;

Considérant, sur base de la note explicative, que le chemin d'accès est réalisé à l'aide de pavés en béton drainant mais qu'il y a lieu de le faire figurer en plan et d'opter pour un revêtement facilitant la circulation des piétons tout en garantissant un maximum de perméabilité ;

Considérant que, malgré ces améliorations, l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge à l'art. 39 du Titre I du

RCU (surface imperméable de 38,42 m² au lieu de 35,05 m² maximum) ; que la demande de dérogation est légère mais qu'il y a néanmoins lieu d'y remédier ;
Considérant qu'un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) de par ses avantages écosystémiques, pourrait encore améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
prévoir un local vélos, soit au niveau du rez-de-chaussée en lieu et place de la cuisine (ex. débarras) et revoir l'aménagement du logement en conséquence, soit dans l'entrée cochère sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;
rendre la cuisine du rez-de-chaussée conforme en termes de hauteur sous plafond si elle n'est pas déplacée ;
rajouter le plan du sous-sol, attribuer les différentes caves aux quatre logements et mentionner le local compteurs ;
supprimer les pilastres de la toiture plate au niveau des combles ;
rendre perméable le chemin d'accès menant au bâtiment arrière, mentionner le type de revêtement en plan et opter pour un revêtement facilitant la circulation des piétons tout en garantissant un maximum de perméabilité ;
fournir une façade avant harmonieuse dont les châssis respectent la forme des baies, les soupiraux sont remis en pristin état et les ferronneries sont dessinées fidèlement à la réalité.

RUE MASUI 194

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

Réf. / Ref.: 2024/237=186/194-196

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un garage en commerce (supermarché), grand commerce spécialisé et atelier d'activités productives avec un parking à ciel ouvert de 41 emplacements et placement de 4 enseignes.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/08/2025 > 12/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE

1. Gezien de oorspronkelijke aanvraag van 7 mei 2024 met het oog op de «wijziging van de bestemming van een garage in een handelszaak (supermarkt), een grote speciaalzaak en een werkplaats voor productieactiviteiten en plaatsing van 4 uithangborden »;
2. Overwegende dat de eerste versie van het project werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, gevolgd door een Overlegcommissie die plaatsvond op 26 september 2024, en dat het advies dat op 10 oktober 2024 werd uitgebracht, talrijke, soms substantiële, opmerkingen formuleerde met betrekking tot de stedenbouwkundige integratie, de functionele samenhang en de impact op de mobiliteit en het leefmilieu;
3. Gezien het besluit van de aanvrager van 16 oktober 2024 om een gewijzigd project in te dienen, in toepassing van art. 177/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
4. Overwegende dat de aanvrager op 14 april 2025 gewijzigde plannen heeft ingediend, overeenkomstig art. 177/1 van het BWRO;
5. Gelet op het advies van AccesAndGo van 11 juli 2024;
6. Gelet op het gunstige advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 9 juli 2025;

GEPLANDE SITUATIE

1. Overwegende dat het gewijzigde ontwerp de volgende handelingen en werken beoogt:
 - a. **de** in afwijking op art. 3 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (vestiging van een mandelig bouwwerk, §1 rooilijn, §2 mandelige grens);
 - b. **de inrichting van een parkeergarage gedeeltelijk in openlucht (41 plaatsen),**
 - c. **de plaatsing van 4 uithangborden,** in afwijking op art. 36 §1 3° van titel VI van de (GSV) (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord dat parrallel geplaatst is met de gevel of geveltop in de algemene of uitgebreide gebieden) en art. 3, Titel IV van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (niet-conforme uithangborden);
2. Overwegende dat het gewijzigde ontwerp beoogt een antwoord te bieden op de gemaakte opmerkingen in het

ongunstige advies van de Overlegcommissie van 10 oktober 2024;

3. Overwegende dat de belangrijkste wijzigingen aan het project betrekking hebben op de volgende punten:

- 1) uitbreiding van de parkeerzone en aanpassing van de inrichting ervan om vergroening en visuele transparantie te integreren,
- 2) vermindering van de oppervlakte bestemd voor de grote gespecialiseerde detailhandelszaak,
- 3) omvorming van de verdieping die oorspronkelijk bestemd was voor ambachtelijke activiteiten tot opslagruimte, aanvullend op de bestemmingen op de site,
- 4) verbetering van het afvalbeheer, aanpassing van de fietsenstallingen en conform maken van de signalisatie;
- 5) integratie van duurzame regenwaterbeheersystemen via doorlaatbare en aangeplante zones;

BESTEMMING

1. Overwegende dat het gewijzigde project gelegen is in een sterk gemengd gebied voor stedelijke bedrijvigheid, zoals bepaald in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) en dat de voorziene bestemmingen verenigbaar zijn met de reglementaire voorschriften van dit gebied;
2. Overwegende dat de oppervlakten die aan elke bestemming zijn toegekend in het kader van de gewijzigde aanvraag, zijn aangepast; dat een oppervlaktetabel is toegevoegd aan de beschrijvende nota; dat deze aanpassingen rekening houden met de eerdere opmerkingen van de Overlegcommissie inzake de dichtheid en de onderverdeling van de activiteiten;
3. Overwegende dat de totale oppervlakte van de detailhandel naar beneden werd herzien naar beneden, met 999 m² voor de detailhandelszaak en 940 m² voor de grote gespecialiseerde handelszaak, inclusief de gemeenschappelijke delen; dat deze herziening de globale impact van de handelsoppervlaktes op de site vermindert, in overeenstemming met het karakter van het gebied;
4. Overwegende dat het gewijzigde project voorziet in een uitbreiding van de parkeerzone, wat een betere interne verkeerscirculatie mogelijk maakt en een verbeterde landschapsinrichting, terwijl het aandeel van de grote gespecialiseerde handelszaak wordt vermindert, wat de bezorgdheden over de commerciële druk vermindert;
5. Overwegende dat de ruimte die oorspronkelijk was bestemd voor ambachtelijke productie op de tweede verdieping, nu wordt herbestemd als opslagruimte voor de hoofdactiviteit, een functie die minder hinder veroorzaakt en beter verenigbaar is met de beperkte plafondhoogte (2,10 m) in dit gedeelte van het gebouw; dat echter in de plannen niet wordt vermeld dat deze bestemming wel degelijk verband houdt met de bestemmingen op de site en dat dit in de legende moet worden opgenomen;
6. Overwegende dat de kleine nevenruimten voor de productieactiviteiten (slagerij en bakkerij) werden verduidelijkt en nu onder de bestemming “detailhandel” vallen, maar dat deze oppervlakten grenzen aan de productieactiviteiten en dus onder deze bestemming vallen (30 m² + 30 m²) in overeenstemming met het GBP;
7. Overwegende dat de totale oppervlakte bestemd voor de activiteiten (alle functies samen (zonder de m² van de parking)) nu beperkt is tot 2.175 m², inclusief de gemeenschappelijke delen, wat een aanzienlijke vermindering betekent ten opzichte van het oorspronkelijke project en dat dit gedeeltelijk tegemoetkomt aan de opmerkingen van de Overlegcommissie van 26 september 2024;
8. Overwegende echter dat in de verdelingstabel geen rekening wordt gehouden met de overdekte parkeeroppervlakten die moeten worden verdeeld over de gemeenschappelijke m² en dat hieraan moet worden verholpen;
9. Overwegende dat de verdeling van deze oppervlakten waarschijnlijk zal vereisen om de overdekte parking als bijkomstig aan de grote gespecialiseerde detailhandelszaak te bepalen;
10. Overwegende dat het nieuwe project blijk geeft van een bijzondere aandacht voor de onmiddellijke stedelijke omgeving, met name op het vlak van mobiliteit en visuele impact, onder andere via de uitbreiding en gedeeltelijke vergroening van de parking;

BINNENINRICHTING/STRUCTURELE WERKEN

1. Overwegende dat het nieuwe evacuatieplan een nooduitgang naar de Masuistraat voorziet, mogelijk gemaakt door een erfdienstbaarheid op het aangrenzende perceel; dat deze uitgang enkel bij noodgevallen gebruikt zal worden en dient te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften;
2. Overwegende dat het project eveneens twee nooduitgangen naar het Zennepark voorziet; dat deze ingrepen coördinatie (technische details, materialen, niveauverschillen, enz.) en het akkoord van de beheerders van het Zennepark en Leefmilieu Brussel vereisen; dat deze besprekingen aan de gang zijn, maar dat de overeenkomst moet worden afgesloten voor de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning;
3. Overwegende dat deze nooduitgangen voldoende beveiligd moeten zijn en met een alarmsysteem moeten uitgerust worden;
4. Overwegende dat het voor de gebruikers van het park fysiek onmogelijk moet zijn om de gebouwen binnen te gaan en dat het omgekeerd voor de gebruikers van de gebouwen of bezoekers onmogelijk moet zijn om de deuren naar het park te openen, behalve in geval van nood (brand bijvoorbeeld);
5. Overwegende echter dat hun inplanting zal moeten voldoen aan het verzoek om de gevel te vergroenen (traliwerk, enz.);
6. Overwegende dat de huidige locaties op de plannen zich ter hoogte van de sportvelden (basketbal) zouden bevinden, wat niet optimaal is;
7. Overwegende dat het park in geen geval kan worden gebruikt als toegangsweg tot de site voor of na de werken;
8. Overwegende dat er voor en na de werken een plaatsbeschrijving van de site moet worden uitgevoerd;
9. Overwegende dat elk gebruik van de nooduitgangen naar het Zennepark afhankelijk blijft van het verkrijgen van

- een schriftelijke toestemming van de betrokken beheerder;
10. Overwegende dat de verplaatsing van de personeelsruimtes naar de eerste verdieping het mogelijk maakt om geen nieuwe openingen in de achtergevel van het gebouw aan de kant van het Zennepark te creëren;
 11. Overwegende dat de aanvrager de intentie heeft geuit om de achtergevel aan de zijde van het Zennepark artistiek te behandelen, bijvoorbeeld via het aanbrengen van een doorlopende muurschildering in verband met de identiteit van het park;
 12. Overwegende dat een artistieke tussenkomst op de achtergevel het voorwerp zou moeten uitmaken van een latere vergunningsaanvraag;
 13. Overwegende dat het gewijzigde project de afschaffing van een bebouwd volume voorziet, wat bijdraagt aan de vermindering van het massaffect; dat hoewel het dak gedeeltelijk behouden blijft boven de nieuwe parkeerzone, dit geen gesloten volume vormt, maar een grotendeels open en natuurlijk geventileerde ruimte, vergelijkbaar met een grote carport; dat deze opstelling de geluidshinder beperkt, vooral door de afwezigheid van directe residentiële openingen in de nabijheid en de aanwezigheid van blinde gevels rondom de site;
 14. Overwegende dat de nieuwe gevel aan de Masuistraat is ontworpen als een transparante poort, met de bedoeling een rechtstreeks zicht te bieden op de activiteiten binnen de site en op de vergroening van de parking;

PARKEREN

1. Overwegende dat het project zich in de zone B (GSV) bevindt wat de toegankelijkheid betreft;
 2. Overwegende dat een nieuw winkelcomplex wordt voorgesteld met een overdekte parking die essentieel is voor de goede werking van de geplande activiteiten op de site;
 3. Overwegende dat dit winkelcomplex over een parking met 41 plaatsen (waarvan 5 overlappen met de leverzone) beschikt, waarvan er 2 voorbehouden zijn voor personen met beperkte mobiliteit;
 4. Overwegende dat de nieuwe interne organisatie van de parking rekening houdt met de suggesties van de Overlegcommissie, met name wat betreft de visuele transparantie en de vergroening van de omgeving, dankzij de groene gevels en de aangelegde plantvakken;
 5. Overwegende dat de parking niet toegankelijk zal zijn voor het personeel van de nabijgelegen handelszaken, maar uitsluitend bestemd is voor de klanten van de site en gedeeld gebruik buiten de openingsuren;
 6. Overwegende dat het klanten- en gedeeld parkeren in een coherente verhouding blijft staan met de ligging in een sterk gemengd gebied en dat de afwezigheid van woningen rondom de site de rechtstreekse impact van de parking op de levenskwaliteit van de buurt beperkt;
 7. Overwegende dat de interne circulatie op de site zodanig werd ontworpen dat er maximale doorstroming mogelijk is, zowel voor de voertuigen als voor de voetgangers, met gescheiden verkeersstromen, maar dat de configuratie van de site het niet toelaat om volledig afgescheiden fietspaden op het perceel te creëren;
 8. Overwegende dat gedeeld parkeren met de bewoners van de omliggende woningen buiten de openingsuren gunstig werd geëvalueerd door de aanvrager en een formele verbintenis vormt dat is opgenomen in de beschrijvende nota gericht aan de administratie, ook al is het grafisch niet op de plannen weergegeven;
1. Overwegende dat, in de plannen, het project niet voorziet in oplaadpunten voor elektrische voertuigen in de parking;
 2. Overwegende dat, volgens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 september 2022 tot vaststelling van de verhouding van de oplaadpunten voor parkings evenals bepaalde bijkomende veiligheidsvoorwaarden die van toepassing zijn, nieuwe parkeergarages vanaf 1 januari 2025 uitgerust moeten zijn met oplaadpunten voor elektrische voertuigen;
 3. Overwegende dat de fietsenstallingen nu zijn aangepast om klassieke fietsen, cargofietsen en elektrische fietsen te ontvangen, met omgekeerde U-beugels dicht bij de ingang en buiten de rijstroken van de auto's; dat ondanks een lichte vermindering van het aantal plaatsen (28), de fiets/auto-verhouding (68%) conform aan de gewestelijke normen (fietsvademeccum) blijft;

LEVERINGEN:

1. Overwegende dat de vier eenheden (handelszaken/productieactiviteiten) een gemeenschappelijke ingang vanaf de straat hebben;
2. Overwegende dat deze ingang niet alleen een voetgangerszone zal zijn voor de werknemers en de klanten, maar ook zal dienen als transitzone voor leveringen van de verschillende activiteiten;
3. Overwegende dat het laden en lossen van goederen binnen het gebouw moet kunnen plaatsvinden om de negatieve impact op het binnengebied van het huizenblok tot een minimum te beperken;
4. Overwegende dat voor een supermarkt, leveringen en klanten niet dezelfde parkeerplaatsen kunnen delen, aangezien dit voorstel een risico op conflicten op het terrein creëert;
5. Overwegende dat in het effectrapport vermeld staat dat de leveringen aan de verschillende winkels hoofdzakelijk per vrachtwagen zullen gebeuren, buiten de openingsuren van de winkels (d.w.z. tussen 6.00 en 8.00 uur en tussen 19.30 en 21.30 uur);
6. Overwegende dat vrachtwagens die de leverzone willen bereiken meerdere manoeuvres op de weg en het trottoir zullen moeten uitvoeren en meer dan 35m achteruit zullen moeten rijden op het perceel; dat dit veel overlast kan veroorzaken (verkeershinder, achteruitrijdpiep, enz.);
7. Overwegende bovendien dat gezien het aantal uitbatingen op het terrein en de beperkte levertijden, er een aanzienlijk risico bestaat op leverconflicten; dat het absoluut verboden is om vrachtwagens dubbel te laten

- parkeren op de rijweg of om leveringen op de rijweg te laten uitvoeren;
8. Overwegende dat ervoor moet worden gezorgd dat de leverzone te allen tijde beschikbaar is voor dit doel, door deze uitsluitend te gebruiken voor leveringen en ze niet te delen met de parkeerplaatsen voor klanten;
 9. Overwegende dat gezien de mogelijke geluidsoverlast en de aangekondigde openingstijden, het noodzakelijk is dat deze zone overdekt en gesloten is en, indien nodig, voorzien is van geluiddempende voorzieningen (geluidsabsorberende panelen op het dak, enz.);

UITHANGBORDEN

1. Gelet op art. 102 van het BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de vergunningen voor bepaalde duur;
2. Overwegende dat de vier uithangborden afwijken van art. 36, Titel VI van de GSV aangezien hun diepte niet is bepaald;
3. Overwegende dat de uithangborden niet in overeenstemming zijn met artikel 3, § 1 van titel IV van de GemSV aangezien ze hoger zijn dan 75 cm en er geen rechtvaardiging is voor deze afwijking;
4. Overwegende dat het pand gelegen is in het algemene gebied (Titel VI van de GSV) en dat de voorschriften voor dit gebied voldoende mogelijkheden bieden om deze activiteiten correct aan te duiden; dat er dus geen rechtvaardiging is voor de afwijkingen en dat de uithangborden in overeenstemming moeten zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

BODEM:

1. verwegende dat het perceel is opgenomen in de categorieën 0 + 3 (verontreinigd perceel zonder risico's waar nog installaties aanwezig zijn die een risico vormen voor de bodem) van de inventaris bodemgesteldheid (zie de bodemgesteldheidskaart: <https://geodate.environnement.brussels/client/view/01445cff-7034-463e-853c-e918232a8a5e>);
1. Overwegende dat het perceel is opgenomen in de bodeminventaris nadat de vorige activiteiten er plaatsvonden;
2. Overwegende dat het bodemonderzoek uitgevoerd in 2021 en conform verklaard door Leefmilieu Brussel op 9 november 2021 een zinkverontreiniging heeft vastgesteld op de plaats van de toekomstige parking; dat het gebruik van het perceel bijgevolg beperkt is;
3. Overwegende dat het perceel behoort tot categorie 0, wat een Verkennend Bodemonderzoek (VBO) impliceert dat deel uitmaakt van het dossier (het vervolg is nog te bepalen);
4. Overwegende dat hetzelfde perceel in de inventaris van de bodemgesteldheid (categorie 3) geen risico op verontreiniging heeft en dat er gebruiksbeperkingen gelden;
5. Overwegende dat het aangewezen is om te waken over de naleving van de regels van het besluit betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems van 5 maart 2009 en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, met name wat betreft de monitoring van de uitgraving en de eventuele actualisering van de risicostudie;

GEINTEGREERD BEHEER VAN REGENWATER:

1. Overwegende dat de overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen;
2. Overwegende dat het perceel volgens de kaarten van Leefmilieu Brussel (<https://leefmilieu.brussels/burgers/tools-en-data/kaarten/overstromingskaarten-voor-het-brussels-gewest>) in een overstromingsgevaarlijke zone (middelhoog tot hoog) ligt; dat het bijgevolg aangewezen is middelen voor het beheer van het regenwater voor te stellen;
3. Overwegende dat het perceel momenteel volledig verhard is;
4. Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, moeten worden beperkt en dat dit water zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan;
5. Overwegende dat de infiltratie van regenwater op het perceel volledig mogelijk is volgens het bodemrapport;
6. Overwegende dat een infiltratiesysteem voor hemelwater onder de rijweg is gepland;
7. Overwegende dat het de voorkeur verdient infiltratiezones te creëren in de eerste lagen van een begroeide bodem of, minimaal, in een oppervlakkig drainagemassief in plaats van een diepe infiltratieput;
8. Overwegende dat het gebruik van olie/koolstofafscidders in deze context niet nodig is;
9. Overwegende dat een deel van het voorgebouw zal worden afgebroken om er een parkeergarage in openlucht te maken; dat deze afbraak de gelegenheid kan bieden om de waterdoorlaatbaarheid van het perceel te verbeteren en een deel van het regenwater te infiltreren;
10. Overwegende dat de mogelijke manieren om regenwater op het perceel te infiltreren nader moeten worden bestudeerd;
11. Overwegende dat de aanvrager tijdens de Overlegcommissie van 25 september 2025 heeft aangegeven dat deskundigen de infiltratie in dit gebied hebben afgeraden; dat er geen technisch rapport (infiltratietest, hydrogeologisch onderzoek, enz.) in het dossier aanwezig is om deze bewering te staven;
12. Overwegende dat het daarom nodig is om dergelijke studies te verstrekken of om een oppervlakkige drainage onder de parking te voorzien en een hydraulische nota te verstrekken waarin de afmetingen gedetailleerd worden beschreven;

VERGROENING

1. Gezien de aanwezigheid van het Zennepark, beheerd door Leefmilieu Brussel, grenzend aan de noordzijde van het project; dat dit buurtpark van groot belang is op landschappelijk, ecologisch en recreatief vlak in deze

- dichtbevolkte stadsbuurt met slecht weinig publiek toegankelijke groengebieden of tuinen, waar de hittestress hard toeslaat gezien de hoge verhardingsgraad;
2. Overwegende dat het gebouw op een kwalitatieve manier moet worden geïntegreerd in zijn omgeving en in die zin een significante bijdrage moet leveren aan de natuur, het landschap en het microklimaat;
 3. Overwegende dat de installatie van een groendak (met een opslagsysteem) bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, het hitte-eilandfenomeen vermindert en het regenwaterbeheer verbetert; dat dit punt moet worden besproken met de beheerder van het park;
 4. Overwegende dat een semi-intensief groendak met een minimale onderstructuur van 15 cm op de daken van het gebouw aan de rechterkant moet worden aangelegd;

MILIEUVERGUNNING

1. Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van meerdere geklasseerde installaties, overeenkomstig de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen; dat het bijgevolg noodzakelijk is om voor alle geklasseerde installaties op de site een milieuvergunning aan te vragen bij Leefmilieu Brussel (voor rubriek 90) en erover beschikken voor elk begin van de uitbating;
2. Overwegende dat de ingedeelde inrichtingen zich op hetzelfde perceel binnen hetzelfde gebouw bevinden en dat het beginsel van de geografische en technologische eenheid (GTE) moet worden toegepast; dat de aanvrager bijgevolg één milieuvergunningsaanvraag moet indienen voor alle inrichtingen op de site en geen verschillende aanvragen voor de verschillende activiteiten;
3. Overwegende dat het betreuenswaardig is dat de aanvraag om milieuvergunning niet gelijktijdig met de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning is ingediend; dat gelet op de kenmerken van het project en de ingedeelde inrichtingen, deze laatste een sterke wisselwerking hebben met de stedenbouwkundige aspecten (bijvoorbeeld de rookafvoerkanalen voor de bakkerij, die niet op de plannen zijn weergegeven);
4. Overwegende dat talrijke elementen van de technische installaties en de werking van de winkels niet zijn gedefinieerd en het dus niet mogelijk is om te anticiperen op de voorwaarden die de milieuvergunning zal opleggen; dat dit advies dan ook niet vooruitloopt op de eventuele aanvullende voorwaarden die door Leefmilieu Brussel zouden kunnen worden opgelegd;
5. Overwegende dat het project enkel inrichtingswerkzaamheden omvat, zonder ruwbouwwerken en bijgevolg is er geen werfaangifte vereist;
 - a.
6. Overwegende dat in het milieueffectenrapport wordt vermeld dat op de locatie nog verschillende stookolietanks aanwezig zijn (2x 8.000l en 1x 10.000l); dat de ongebruikte tanks buiten gebruik moeten worden gesteld en dat een nieuw bodemonderzoek moet worden uitgevoerd;
7. Overwegende dat het project inhoudt dat de bestaande verwarmingsinstallaties worden vervangen door warmtepompen die worden gevoed door zonnepanelen; dat deze installaties niet op de plannen staan en dat hiervoor mogelijk wel een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
8. Overwegende dat er op dit punt geen verduidelijking wordt gegeven over het type installatie en de volumes die deze installatie op het dak zouden kunnen veroorzaken;
9. Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat de motor en compressor van de koelgroepen in het gebouw zijn geïntegreerd en dat alleen de ventilatieopeningen van deze ruimte op het dak zijn voorzien; dat deze configuratie positief is wat betreft geluidsoverlast, maar dat deze technische ruimte en de luchtin- en uitlaten op de plannen moeten worden aangegeven;
10. Overwegende dat twee buitenunits van de warmtepomp tegen de muur van het gebouw zijn gepland, onder de luifel die de parkeerplaats overdekt; dat deze locatie geschikt lijkt wat betreft geluidsoverlast, maar dat de nodige akoestische voorzieningen moeten worden aangebracht om te voldoen aan de geldende geluidsnormen;
 - a.
11. Overwegende dat er aan de linkerkant van het perceel een gemeenschappelijke ruimte van 53 m² voor afvalbeheer is voorzien, maar dat de containers niet zijn getekend en dat het moeilijk is om na te gaan of de oppervlakte ervan voldoende is;

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN :

1. Gelet op art. 100 van het BWRO;
2. Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen;
3. Overwegende dat winkels, met inbegrip van grote speciaalzaken en groothandelszaken waarvan de vloeroppervlakte de drempel van 2.000m² overschrijdt, onderworpen moeten worden aan verplichte stedenbouwkundige lasten van 125 euro/m²; dat dit project de creatie van 940m² grote speciaalzaken en 999m² winkels inhoudt en bijgevolg stedenbouwkundige lasten genereert voor een totaalbedrag van 254.875 euro;
4. Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten moeten worden bestemd voor aan de bouw, de verbouwing of de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, openbare voorzieningen of woningen;

Gezien het bovenstaande, kunnen de bedragen worden herzien op basis van wijzigingen in de verdeling van de bestemmingen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

BESTEMMING

- Herzien van de oppervlakte van de bestemmingen in het licht van de door het GPB toegestane oppervlakten en verstrekken van nadere informatie over de verdeling van de oppervlakte van de overdekte parking om de naleving van het GPB te rechtvaardigen;
- Aangeven in de plannen voor welke activiteit(en) op de site de opslagruimte op +2 wordt gebruikt;

BINNENINRICHTING/STRUCTURELE WERKEN

- Opmaken van een gedetailleerd intern mobiliteitsplan opstellen waarin de modaliteiten worden verduidelijkt voor de toegang, de leveringen, de fiets- en autoparkeerplaatsen en de circulatie van de zwakke weggebruikers op de site;
- Verkrijgen van de schriftelijke toestemming verkrijgen van de beheerder van het Zennepark voor de nooduitgangen naar deze site;
- Zorgen voor de elektrificatie van de parking en deze in de plannen opnemen;

LEVERINGEN:

- Afschaffen van de parkeerplaatsen (in het verlengde van de afvalopslag) die in conflict zijn met de leverzone om een gereserveerde en afgesloten leverzone in te richten onder het overdekte gedeelte van de parking (linkerkant), in de plaats van de 8 parkeerplaatsen en indien nodig, plaatsen van akoestische voorzieningen om de overlast te beperken;

UITHANGBORDEN

- In overeenstemming brengen van de uithangborden met de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften (van duurzame materialen, geplaatst op minstens 2,7 m boven de grond, met een maximale hoogte van 75 cm, een maximale uitsprong van 25 cm, geplaatst op 50 cm afstand van de scheidingsmuren of in het verlengde van een raamopening, indien ze verlicht zijn, mogen ze geen hinder veroorzaken voor de burens en niet knippen);

VERGROENING

- Vergroenen van alle platte daken van het gebouw aan de rechterkant met een semi-intensief groendaksysteem (ten minsten 15 cm substraatlaag) of rechtvaardigen waarom zij niet worden vergroent;

ENERGIE:

- Weergeven van de locatie van de technische ruimtes, de ventilatieopeningen en de buitenunits van warmtepompen en hun buizen op de grondplannen en de doorsneden;
- Indien er motoren, koelgroepen of warmtepompen worden geplaatst, omvormen van de opslagruimte voor motoren en groepen om ze niet op de te vergroenen platte daken te plaatsen;

GEINTEGREERD BEHEER VAN REGENWATER:

- Voorzien in infiltratie via een oppervlakkig drainagesysteem (eerder een drainagemassief onder de vloerplaat dan een infiltratieput) dat onder een deel van de parkeerplaats wordt geïnstalleerd en/of een voorleggen van een technische studie waaruit blijkt dat infiltratie onmogelijk is;
- Indien van toepassing, voorleggen van een hydraulisch schema en een dimensioneringsnota voor dit infiltratiesysteem;

RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 122

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

Réf. / Ref.: 2025/80=237/122-124

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive), changer l'affectation du rez-de-chaussée en bureau (bâtiment avant), revoir l'aménagement des logements et étendre le logement du 2ème étage dans les combles (bâtiment avant), changer l'affectation du bâtiment arrière en logement, créer des balcons (bâtiment avant et arrière), construire une lucarne et modifier le profil de la toiture (bâtiment arrière), démolir et reconstruire un auvent et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
changer l'affectation du rez-de-chaussée en bureau (bâtiment avant),
revoir l'aménagement des logements et étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles (bâtiment avant), en dérogation aux art. 8 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC et superficie éclairante),
changer l'affectation du bâtiment arrière en logement, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie d'éclairage),
créer des balcons (bâtiment avant et arrière), en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
construire une lucarne et modifier le profil de la toiture (bâtiment arrière), en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
démolir et reconstruire un auvent, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade - châssis) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 22 mai 1896 visant à « démolir la serre de la maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1933 visant à « surélever l'immeuble » ;
Vu que l'immeuble se situe dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal de la commune de Schaerbeek, classé comme Monument par Arrêté du 13 avril 1995 ;

SITUATION LICITE :

Considérant que la situation licite est la suivante :

bâtiment avant :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce,

étages 1 et 2 : un logement par étage,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

entièreté du bâtiment arrière : activité productive (utilisation : activité artisanale) ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant de commerce en bureau ainsi que celle du bâtiment arrière d'activité productive en logement ;

BUREAU :

Considérant qu'un bureau est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment avant, en lieu et place d'un commerce ; que cela est compatible avec les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicable à la zone dans lequel se situe le bien ;

Considérant cependant que les données relatives au solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille (CaSBA) ne sont pas à jour ; qu'il est donc impossible de se prononcer à ce sujet ;

VOLUME :

Zone de cours et jardins :

Considérant qu'un auvent est présent en situation de droit et qu'il se situe à droite entre le bâtiment avant et arrière ;

Considérant que celui-ci est démoli et reconstruit à une hauteur plus basse et d'une dimension inférieure avec une toiture végétalisée de type extensive de 14 m² ;

Considérant que la toiture de l'annexe comprenant l'espace de bureau est végétalisée de manière extensive ;

Bâtiment arrière :

Considérant que le volume de la toiture du bâtiment arrière est modifié ; que le versant avant de droite est rehaussé et qu'une toiture plate végétalisée de type extensive y est prévue ;

Considérant que cette modification de profil de toiture déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ;

Considérant cependant que cela ne porte pas préjudice au voisinage et que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'un balcon est prévu pour la chambre 2 ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits mais ne porte pas préjudice et apporte du confort au logement ; que la dérogation est donc acceptable ;

Bâtiment avant :

Considérant qu'un balcon est prévu au 2^{ème} étage pour le logement en duplex en façade arrière ; que cela apporte du confort au logement ;

DISTANCE ENTRE LES DEUX IMMEUBLES :

Considérant que la distance entre le bâtiment avant et arrière est de 14 m et que celle entre l'annexe du bâtiment avant et le bâtiment arrière est de presque 9 m ;

Considérant qu'aucune baie n'est prévue depuis l'annexe du bâtiment avant vers le bâtiment arrière ;

Considérant que ces agencements sont donc conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

HABITABILITE :

Bâtiment avant :

1^{er} étage :

Considérant qu'un logement 1 chambre est prévu au 1^{er} étage ;

Considérant que la surface éclairante de la chambre 1 est inférieure au minimum requis par les règlements d'urbanisme en vigueur ; que, cependant, la dérogation n'est pas très importante (3,2 m² au lieu de 3,84 m²) et qu'elle est par conséquent acceptable ;

Considérant qu'il est regrettable que la salle de bain donne directement sur le séjour et qu'aucun sas ne la sépare de cet espace de vie ; que cela ne relève pas du bon aménagement des lieux ; qu'il y a donc lieu de prévoir un sas ;

2^{ème} et 3^{ème} étages :

Considérant qu'un duplex de 3 chambres est prévu aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que les dimensions du WC au 3^{ème} étage sont inférieures aux prescriptions des règlements d'urbanisme qui exigent 0,8 m x 1,20 m ; que celles-ci sont de 0,85 x 1,10 m ; que cela est donc inférieur mais qu'un autre WC conforme est présent au sein du logement, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Bâtiment arrière :

Considérant que le logement se développe sur trois niveaux et comprend trois chambres ;

Considérant que la chambre 1 est en dérogation aux normes d'habitabilité en matière de surface d'éclairage (1,79 m² au lieu de 3,16 m²) ; que la dérogation est importante et qu'il y a lieu d'y remédier ;

LOCAL VELOS :

Considérant que quatre emplacements de stationnement pour vélos sont prévus dans l'entrée cochère du bâtiment ; qu'une autre poche de stationnement vélos est prévue sous l'auvent dans la zone de cours et jardins ; que ceci est de nature à couvrir les besoins du projet en la matière ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le local compteurs se situe au sous-sol ; que son accès est aisé et permanent ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

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

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet s'accompagne d'une nette amélioration de la qualité environnementale de l'intérieur d'îlot, contribuant ainsi à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit l'instauration de trois toitures plates végétalisées pour un total de 43,80 m² ; que cela est bénéfique ;

Considérant qu'une large zone de pleine terre est prévue et que la circulation s'opère via un chemin en gravier perméable entraînant un gain de perméabilité au droit de la parcelle ; que cela est également positif ;

Considérant que deux citernes de récupération des eaux pluviales de 1500 litres chacune sont aménagées à proximité du bâtiment arrière, en plus d'une autre citerne existante de 4800 litres qui est restaurée ; que ces dispositifs sont connectés aux usages des bâtiments, ce qui est conforme à la réglementation applicable ; qu'il serait néanmoins souhaitable de déplacer ces nouvelles citernes en dehors des zones de pleine terre ;

Considérant que la note explicative mentionne la volonté de tendre vers une infiltration à 100 % sur la parcelle concernant les eaux pluviales mais que la demande précise que les trop-pleins des citernes sont connectés aux égouts ; que, étant donné la présence du jardin à proximité, il serait plutôt souhaitable d'envisager leur connexion à un dispositif de dispersion in situ, de préférence végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) ou via un massif infiltrant ;

Considérant que ces aménagements participent à améliorer les qualités environnementales et paysagères de cette zone ;

Considérant que, en matière de plantations, il est recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement (cf. info fiche 2017) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (dite « Ordonnance Nature ») ;

ENERGIE :

Considérant que la demande ne précise pas quelles sont les modalités de chauffage prévues pour les bâtiments mais qu'en séance, le demandeur a précisé que des pompes à chaleur ne sont pas envisagées ;

FACADE :

Considérant, pour rappel, que l'immeuble se situe dans la zone de protection d'un Monument classé ; qu'il se situe également en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il y a donc lieu d'apporter une attention particulière à son traitement esthétique ;

Considérant que les éléments patrimoniaux sont bien préservés et maintenus (corniche travaillée, ferronneries, porte cochère, ...) ;

Considérant que les châssis sont légèrement courbés en situation de droit ; que la situation projetée ne respecte pas cette courbure ; que les châssis proposés sont en bois mais ne sont cependant pas moulurés ; que cela porte préjudice aux caractéristiques d'origine de l'immeuble et n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

respecter les normes d'habitabilité en termes de surface d'éclairage pour la chambre 1 du bâtiment arrière en prévoyant une ouverture de baie verticale plus importante ;

préciser la typologie de toiture végétalisée prévue au droit du bâtiment arrière (extensive) ;

déplacer les nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales en dehors des zones de pleine terre ;
prévoir la dispersion in situ des trop-pleins des citernes de l'arrière-bâtiment au droit des zones perméables (jardin), de préférence par l'aménagement d'un dispositif infiltrant végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) ;
prévoir des châssis moulurés et respectant la courbure des baies en façade avant.

RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 12

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

Réf. / Ref.: 2021/1473=198/010-014

Objet / Betreft: demande modifiée : sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (un commerce de détail et deux logements) et un bâtiment arrière (commerce/cinéma), mettre en conformité à droite la couverture d'une cour et un escalier externe ainsi que la démolition et la reconstruction de la partie arrière de la toiture du bâtiment arrière, effectuer des travaux structurels, créer au 1er étage un escalier extérieur d'une volée à droite, réaménager les deux bâtiments, maintenir en commerce l'affectation du bâtiment arrière et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 décembre 2021 visant à « sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (un commerce de détail et deux logements) et un bâtiment arrière (commerce/cinéma), mettre en conformité la construction d'une annexe en lieu et place d'un jardin, la couverture d'une cour et d'un escalier externe, la démolition et la reconstruction de la partie arrière de la toiture du bâtiment arrière, réunir les deux commerces en un seul commerce avec 9 emplacements parking au sous-sol et en changer son utilisation (supermarché avec espace de consommation sur place), agrandir une mezzanine, effectuer des travaux structurels et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée» ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 25 mai 2023 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir qu'il y avait trop de dérogations en matière de volume, de densification, de perméabilisation et d'accessibilité, rendant le projet inacceptable tel quel ;

Considérant que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 8 décembre 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (un commerce de détail et deux logements) et un bâtiment arrière (commerce/cinéma) :

mettre en conformité :

du côté droit, la couverture d'une cour et un escalier externe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toitures plates),

la démolition et la reconstruction de la partie arrière de la toiture du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien d'une surface perméable),

effectuer des travaux structurels (rampes, installation de coupole, etc.),

créer au 1^{er} étage un escalier extérieur d'une volée à droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

réaménager les deux bâtiments (division en deux lots au niveau des sous-sol et rez-de-chaussée),

maintenir en commerce l'affectation du bâtiment arrière mais en changer la destination de salle de cinéma vers salle polyvalente destinée à l'organisation d'événements, en dérogation aux art. 4 (accès non-conforme), 5 (rampes non-conformes), 6 (passage non-conforme pour la double porte) et 13 du Titre IV du RRU (toilettes),

modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (portes et vitrine) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 juillet 2025 sur la présente demande modifiée (réf. T.2023.0119/3)

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que le projet s'étend sur deux parcelles, numérotés 100/02 A3 et 100/02 N3 ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet est divisé en deux lots distincts qui se présentent comme suit :

1^{er} lot :

bâtiment avant : sous-sol/rez-de-chaussée,

bâtiment arrière : sous-sol côté droit ;

2^{ème} lot :

bâtiment avant côté gauche : sous-sol (stockage/rangement) et rez-de-chaussée (accès au bâtiment arrière),

bâtiment arrière :

sous-sol en partie centrale (sanitaires) et un couloir menant au jardin en fond de parcelle gauche,

rez-de-chaussée et 1^{er} étage : commerce (salle polyvalente destinée à l'organisation d'événements) ;

VOLUME :

Considérant que la présente demande modifiée ne concerne que le lot 2 ;

Considérant toutefois qu'une seconde demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction pour le lot 1 (réf. 15PU1936187) ;

Considérant que, par rapport à la version initiale, l'annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) en fond de parcelle gauche est démolie afin de retrouver un espace extérieur (jardin et terrasse), ce qui supprime la situation infractionnelle ;

Considérant que, au sous-sol, un couloir est prévu pour y accéder ; que la note explicative stipule que cet espace est à disposition exclusive des propriétaires et du locataire occasionnel de la salle polyvalente et non aux clients ;

Considérant que, au même niveau, l'on retrouve des sanitaires et du rangement dont la superficie ne répond pas aux besoins du projet, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant que, du côté droit, l'accès au sous-sol est toujours couvert et que sa toiture ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que cette intervention ne porte néanmoins pas atteinte à la parcelle voisine et que la surface concernée était déjà imperméabilisée ;

Considérant dès lors que la couverture de cet espace peut être acceptée ; que néanmoins et au vu de la densité de la parcelle, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée disposant d'une couche de substrat de plus de 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) sur cette couverture afin d'améliorer les qualités esthétiques, paysagères et environnementales en intérieur d'îlot ;

Considérant que, du même côté, un escalier de secours est créé entre le 1^{er} étage et la toiture susmentionnée ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ; que, de plus, il n'est pas conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il permet d'accéder à un espace extérieur, qui, lui non plus, ne répond pas aux prescriptions du Code civil ;

Considérant dès lors que les dérogations ne peuvent être accordées ;

Considérant que l'escalier extérieur de droite (sous-sol/rez-de-chaussée) a également été couvert sans avoir fait l'objet d'une autorisation préalable et qu'il est dérogoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la toiture plate déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas aménagée en toiture végétalisée ; que cela participe de l'accentuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et n'améliore pas la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la partie arrière de la toiture à versant du bâtiment arrière a été démolie (les deux dernières travées) et reconstruite sans permis d'urbanisme valable (cf. photos *Brugis* de 2019) ;

Considérant que le projet modifié maintient ce volume ; que la demande de dérogation au Titre I du RRU pour cette reconstruction permet de revenir à la situation de droit et que, dès lors, elle peut être justifiable ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que le projet modifié maintient le percement de baies, la suppression de certains murs porteurs ainsi que le placement de lanterneaux sans que cela de soulève de remarque particulière ;

Bâtiment arrière :

Considérant que l'affectation de l'immeuble est inchangée (commerce) ; que la demande vise à modifier la destination reprise dans les plans d'archives du bâtiment arrière de salle de cinéma vers une salle polyvalente destinée à l'organisation d'événements ;

Considérant que cette modification n'est plus soumise à permis d'urbanisme car les deux activités sont reprises dans la même « catégorie 5 » telle que déterminée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis ou non à permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que l'activité projetée (salle polyvalente) est trop vague et pas suffisamment précise en termes d'affectation ;

Considérant que, selon les plans, des mesures acoustiques sont prévues dans la salle des fêtes mais qu'aucune étude réalisée par un acousticien n'a été effectuée ; qu'il y a lieu d'y remédier afin de pouvoir prendre des mesures concrètes en vue de diminuer les nuisances sonores pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation doivent de tout temps être respectées ; que, le cas échéant, les moyens pour y parvenir font l'objet de conditions particulières d'exploitation à travers la demande de permis d'environnement associée ;

Considérant qu'un espace cafeteria et un bar sont prévus ; qu'aucune hotte industrielle n'est nécessaire du fait qu'aucune préparation chaude ne sera cuisinée sur place et que, par conséquent, l'aménagement proposé ne soulève aucune remarque ;

Considérant que, au 1^{er} étage, l'ancienne salle de projection est réaménagée en un séjour, un bureau vestiaire et une salle de douche ; que la nouvelle proposition s'apparente à une unité de logement mono-orientée ;

Considérant que le séjour n'est pas conforme aux normes d'habitabilité en termes d'éclairage naturel ;

Considérant dès lors que les différents espaces ne peuvent être définis comme des locaux habitables ;

PARKING / MOBILITE :

Considérant que le projet prévoit des spectacles du lundi au dimanche, en journée ou en soirée jusqu'à 23 h, et des fêtes du vendredi au dimanche jusqu'à 23 h également ;

Considérant que, bien que le site soit desservi en transports en commun, le type d'événements prévus et les horaires d'exploitation de la salle feront qu'une partie conséquente de la clientèle (+/-150 personnes) aura recours à la voiture individuelle ;

Considérant dès lors que cette nouvelle activité, couplée à la forte densité de population du quartier, va générer des nuisances supplémentaires en termes de pollution de l'air, de nuisances sonores diurnes et nocturnes, de mobilité et de stationnement ; que cette situation sera également synonyme de contrainte en matière de sécurité des usagers et des riverains ;

Considérant qu'aucune offre permettant le stationnement de vélo n'est proposée au sein de l'établissement alors que cela est souhaitable ;

ACCESSIBILITE ;

Considérant que l'accès aux logements est inchangé ;

Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, le commerce projeté doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que la double porte d'entrée déroge à l'art. 6 du Titre IV du RRU du fait que le passage libre n'est pas suffisant lorsqu'un seul des deux battants est ouvert ;

Considérant néanmoins qu'il est difficile d'y remédier vu qu'il s'agit également de l'entrée des logements et que, en ce sens, la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que, au rez-de-chaussée du n° 10, le projet prévoit une rampe afin d'accéder au bâtiment arrière ; qu'elle déroge à l'art. 5 du titre IV du RRU en ce que son inclinaison est excessive ;

Considérant que, au n° 14, l'escalier descendant ainsi que le chemin d'évacuation qui le relie à la rue via une rampe doit répondre aux impositions du SIAMU ; qu'il ne peut en aucun cas être privatisé et doit rester accessible et praticable à tout moment ;

Considérant qu'une de ces deux rampe est trop longue (plus de 10 m) et que les pentes sont excessives ;

Considérant que la demande modifiée supprime l'ascenseur reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le projet déroge au titre IV du RRU du fait que toute personne en déficience ponctuelle ou permanente ne peut atteindre les sanitaires au sous-sol, leur accessibilité n'étant possible que par le biais d'un escalier en colimaçon ;

Considérant, de plus, qu'il n'existe aucun sanitaire conforme au RRU qui prescrit des dimensions minimales de (1,50 m x 1,50 m) et d'une aire de rotation nécessaire de 1,50 m ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'un tel aménagement est inacceptable ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne concernent que les portes d'entrée du rez-de-chaussée (n° 10 et 14) ;

Considérant qu'elles sont en aluminium thermolaqué de ton gris perle ;

Considérant que des modifications ont également été apportées aux autres étages, sans autorisation préalable (division des châssis modifiée et non-respect du cintrage), et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue de leur mise en conformité ;

ENSEIGNES :

Considérant que les enseignes devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du RRU et au titre IV du RCU ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 135-A) introduite en date du 30 octobre 2024, visant à exploiter une salle de cinéma pour 150 personnes ;

Considérant qu'une étude acoustique (ref. : 2025/0165/FD-2) étudiant les impacts du son émis depuis la salle sur le voisinage est jointe à cette demande et qu'il y est stipulé le niveau sonore dans la salle pourrait atteindre les 92 dB(A) sans causer de dépassement des normes de bruit ;

Considérant que l'objet de cette demande de permis d'environnement ne correspond pas en tous points à celui de la présente de permis d'urbanisme (typologie d'événements et horaires différents) et qu'il y a lieu de clarifier ce point ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 5 juin 2025 sur la demande de permis d'environnement (réf. CI.2023.0119/2) ;

Considérant qu'il est nécessaire de disposer d'un avis favorable du SIAMU avant d'envisager une éventuelle mise en exploitation des lieux ou de se voir délivrer ledit permis d'environnement ;

CONCLUSION :

Vu, pour rappel, l'avis défavorable du SIAMU du 23 juillet 2025 sur la présente demande ;

Considérant, au vu de cet avis défavorable et des autres remarques formulées ci-avant, que le projet tel que présenté ne s'accorde pas au cadre urbain environnant (hausse du trafic, formation de files d'attente dans l'espace public), n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne prend pas en compte les PMR et leurs besoins spécifiques ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir une végétalisation a minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) sur les toitures plates qui couvrent l'accès au sous-sol et l'escalier extérieur, côté droit ;

prévoir des rampes d'accès qui répondent aux conditions fixées par le Titre IV du RRU ;

prévoir un espace sanitaire à l'usage des PMR respectant également le Titre IV du RRU ;

prévoir des accès répondant aux remarques et impositions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU).

RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 13

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

Réf. / Ref.: 2022/248=198/013

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (« local accessoire au bâtiment arrière » au rez-de-chaussée avant et un logement au rez-de-chaussée arrière et aux étages) et un bâtiment arrière (entreposage), pour le bâtiment avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant vers du bureau, changer la destination du rez-de-chaussée arrière vers des locaux accessoires aux bâtiments avant et arrière, ajouter un logement (passer de une à deux unités), aménager un balcon aux 1er et 2ème étages arrière, réaménager le bâtiment et mettre en conformité les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 > 11/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 22 février 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (« local accessoire au bâtiment arrière » au rez-de-chaussée avant et un logement au rez-de-chaussée arrière et aux étages) et un bâtiment arrière (entreposage), pour le bâtiment avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée vers du bureau et mettre en conformité l'ajout de deux logements ainsi que les modifications en façade avant, changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement duplex (passer de une à quatre unités d'habitation au total sur la parcelle) et réaménager les bâtiments » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26 septembre 2024 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet densifie fortement l'occupation de la parcelle et que les logements projetés ne sont pas qualitatifs et ne répondent pas aux conditions d'habitabilité applicables ; que, de plus, le local vélos/poussettes est difficilement accessible depuis l'espace public ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 10 octobre 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi modifié prévoit de revenir à deux logements, contrairement au projet initial qui en prévoyait quatre, et ce en abandonnant la création d'un duplex dans le bâtiment arrière ainsi qu'un troisième logement dans le bâtiment avant ; que, plus précisément, le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (« local accessoire au bâtiment arrière » au rez-de-chaussée avant et un logement au rez-de-chaussée arrière et aux étages) et un bâtiment arrière (entreposage), pour le bâtiment avant :

changer l'affectation du rez-de-chaussée avant vers du bureau,

changer la destination du rez-de-chaussée arrière vers des locaux accessoires aux bâtiments avant et arrière,

ajouter un logement (passer de une à deux unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante),

aménager un balcon aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

réaménager le bâtiment,

mettre en conformité les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande initiale du fait de la réduction du nombre de logements sur la parcelle (deux au lieu de quatre) ; que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :

bâtiment avant :

aux sous-sol et rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations des bâtiments avant et arrière,

rez-de-chaussée avant : bureau de +/- 15 m²,

au 1^{er} étage : un logement 1 chambre de +/- 73,5 m²,

aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres de +/- 115 m² ;

bâtiment arrière : entreposage (situation licite) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26 juin 2025 sur le projet amendé (réf. T.2024.0536/2)

BATIMENT AVANT :

Considérant que le projet modifié vise toujours à changer l'affectation du rez-de-chaussée avant d'entrepasage en bureau ; que cette affectation est conforme aux prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que ce bureau est accessible par l'entrée cochère commune et par une seconde entrée au niveau de l'espace public, ce qui améliore son fonctionnement ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée arrière en locaux accessoires (aux bâtiments avant et arrière) ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement 1 chambre conforme aux normes d'habitabilité, avec chambre et sanitaires en partie avant et les espaces de vie en partie arrière ;

Considérant que le projet modifié vise à réunir les 2^{ème} et 3^{ème} étages afin d'y aménager un duplex de 3 chambres ;

Considérant que le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie, en partie avant le séjour (24,72 m²) et, en partie arrière, la salle à manger/cuisine ; que cet espace ne respecte pas la surface d'éclairage naturel requise (4,38 m² au lieu de 5,06 m²) mais que ce déficit est dû à la générosité de la pièce (+/- 25 m²) et que, dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;

Considérant que les 3 chambres, le dressing et les sanitaires occupent les combles et qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;

TERRASSES :

Considérant que la demande modifiée prévoit, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, deux balcons en façade arrière ; qu'ils présentent la même emprise et la même configuration et qu'ils sont conformes au Code civil ;

Considérant néanmoins qu'ils dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant que ce dépassement est minime (+/- 90 cm) et qu'il n'apporte pas de nuisances particulières ; que, de plus, cet aménagement répond aux remarques de la Commission de concertation concernant le manque d'espaces extérieurs participant au confort de vie des occupants lors des périodes de forte chaleur ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation est justifiée ;

TOITURE VEGETALISEE :

Considérant que le projet prévoit de végétaliser (toiture extensive) les toitures plates du 3^{ème} étage ; que, toutefois, les plans indiquent des « toitures vertes » et non des « toitures végétalisées » et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'aménagement de celles-ci devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les différentes unités (bureau et logements) disposent d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;

Considérant que, dans le bâtiment à front de rue, un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée arrière pour les occupants des bâtiments avant et arrière et qu'il est facilement accessible ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

Considérant que l'accès carrossable vers le bâtiment arrière est maintenu et que celui-ci débouche sur la cour ; que, étant donné le type d'activités susceptibles de se dérouler dans ce bâtiment, il est utile de rappeler que cette cour n'est pas vouée à accueillir du stationnement automobile ou des dépôts divers ;

FAÇADES :

Considérant que les immeubles aux n° 13 et 15 forment un ensemble cohérent de même style architectural et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu d'en respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;

Considérant que, par rapport à la version initiale, la demande modifiée prévoit, aux étages, des châssis en bois vernis qui respectent le cintrage des baies ;

Considérant que les dimensions de la porte cochère et du châssis du rez-de-chaussée sont toujours modifiées sans respecter ni la trame ni le dessin d'origine ;

Considérant que l'ancienne porte d'accès est rouverte ; qu'elle est en bois vernis mais que, toutefois, elle ne respecte pas le modèle d'origine ;

Considérant que, au 1^{er} étage, la porte-fenêtre ne dispose toujours pas d'une d'allège pleine comme à l'origine ;

Considérant que toutes ces modifications appauvrissent et dénaturent l'aspect esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

en façade avant , revenir à la situation de droit pour le rez-de-chaussée et prévoir une porte-fenêtre en bois avec une allège pleine au 1^{er} étage.