



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 01 octobre 2026 / Zitting van donderdag 01 oktober 2026

Avis / Adviezen

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

RUE DE BEUGHEM 8	2
RUE LÉON FRÉDÉRIC 40	3
AVENUE PAUL DESCHANEL 263	5
RUE HERMAN RICHIR 32	6
CHAUSSÉE DE HAECHE 541	7
RUE JOSEPH WAUTERS 72	9
RUE D'AERSCHOT 68	11
RUE GAUCHERET 179	12
PLACE DE LA PATRIE 16	15
PLACE TERDELT 7	16
AVENUE PRINCESSE ELISABETH 103	17
RUE DE LA CONSOLATION 72	19
RUE GAUCHERET 179	20
RUE DE MOERKERKE 22	22
RUE DES PALAIS 155	23
RUE DES PALAIS 155	23

RUE DE BEUGHEN 8

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

Réf. / Ref.: 2026/45=021/008

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la modification de l'aménagement intérieur ainsi que les modifications en façade avant et placer un conduit d'évacuation en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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 un logement :

régulariser :

la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale et hauteur sous plafond),

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

placer un conduit d'évacuation en toiture, en dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (évacuation des gaz brûlés) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 26 novembre 1880 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation du 31 août 1883 visant à « établir une vitrine » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 5 septembre 1913 visant à « transformer la vitrine » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu la mise en demeure du 28 novembre 2024 portant sur :

la modification du nombre de logements (quatre au lieu de un),

les aménagements intérieurs non-conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur,

Vu le procès-verbal du 10 septembre 2025 portant sur :

la modification du nombre de logements (quatre au lieu de un),

les aménagements intérieurs non-conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur,

les modifications en façade avant,

la réalisation de travaux structurels ;

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 les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les six mois et de les achever au plus tard dans les douze mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

Considérant qu'une nouvelle annexe arrière est prévue au rez-de-chaussée et qu'elle vient couvrir la cour existante ;

Considérant que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle se situe non seulement au-delà des gabarits autorisables, dépassant les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, et qu'elle vient par ailleurs couvrir entièrement la zone de cour ; que, toutefois, la cour est enclavée et de faibles dimensions et que cette annexe ne porte pas atteinte aux parcelles avoisinantes, fortement bâties ; que, dès lors, les dérogations sont admissibles ;

Considérant qu'une seconde annexe arrière est prévue au 1^{er} étage et que celle-ci se situe elle aussi au-delà $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que, toutefois, elle n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines et les dérogations sont donc admissibles ;

HABITABILITÉ :

Considérant que, en situation licite, l'immeuble est composé d'un seul logement et que la présente demande maintient cette situation ;

Considérant que l'aménagement proposé au rez-de-chaussée ne répond pas au bon aménagement des lieux puisque la chambre à coucher se situe à l'avant, directement en relation avec la rue ; que cette configuration expose directement l'espace de nuit aux vues depuis l'espace public ; qu'elle contraint les occupants à maintenir des dispositifs occultants (rideaux, volet,...) afin de préserver leur intimité et limite la possibilité d'ouverture vers l'extérieur ; que cela nuit aux qualités d'habitabilité et n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de ne pas aménager de chambre à coucher au rez-de-chaussée ;

Considérant que, au 1^{er} étage, une cuisine ouverte sur les pièces de séjour (salon et salle à manger) est aménagée dans la nouvelle annexe arrière ;

Considérant cependant que l'ensemble de ces pièces aboutit à superficie totale de 25,9 m² (au lieu de 28 m² prescrits), ce

qui est insuffisant au regard des règlements d'urbanisme en vigueur ; que, dès lors, il y a lieu d'étendre les espaces de séjour au rez-de-chaussée, à la place de la chambre à coucher initialement prévue ;

Considérant qu'une nouvelle baie en façade arrière est percée afin de permettre aux pièces de séjour de bénéficier d'une double orientation mais qu'elle entraîne des vues sur les parcelles voisines ; que cela n'est pas conforme au Code civil et n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu, par conséquent, de supprimer la baie située dans le mur mitoyen ;

Considérant qu'une nouvelle chambre à coucher est aménagée dans les combles mais qu'elle n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (inférieure à 2 m sur plus de la moitié de sa surface) et que cela n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de maintenir cet espace en grenier ;

CONDUIT D'ÉVACUATION :

Considérant qu'un conduit d'évacuation des gaz brûlés est placé en toiture, sur le versant arrière et à proximité du faîtage ; que celui-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que son élévation ne fait pas au moins 1 m ; que cela n'est pas justifié et qu'il y a lieu de prévoir un conduit d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m à partir du pan de la toiture ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il fait partie d'un ensemble, avec les n°4 et 6 ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la baie de la fenêtre du rez-de-chaussée ne correspond pas à la situation de droit et que cela nuit à l'équilibre et à l'harmonie de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'aligner cette baie à celle de la porte d'entrée et de prévoir des châssis avec une division tripartite et imposte supérieure ;

Considérant que les châssis d'origine en bois sont remplacés par des nouveaux modèles en PVC de ton blanc, sans reliefs, et que les impostes sont dépourvues de double-cadre, ce qui porte atteinte à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'un cimentage de couleur grise est enduit sur toute la façade et que cela ne correspond pas au style de cette maison néoclassique ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de retirer le cimentage gris et de remettre un enduit clair (blanc ou beige clair), à l'instar des constructions voisines ;

Considérant que des fenêtres de cave sont prévues ; que celles-ci ont un impact visuel important et ne s'intègrent pas à la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de, soit prévoir des fenêtres de cave respectant les proportions d'origine, soit de les supprimer, conformément à la dernière situation autorisée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas aménager de chambre au rez-de-chaussée et prévoir un espace de séjour à la place ;

supprimer la baie située 1er étage dans le mur mitoyen arrière ou fournir un acte notarié de servitude de vue et de jour entre les deux parcelles, conformément au Code civil ;

dans les combles, supprimer la chambre et indiquer « local non-habitable » à la place sur les plans ;

prévoir un conduit d'évacuation d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m à partir du pan de la toiture ;

en façade avant :

aligner la baie de la fenêtre du rez-de-chaussée à celle de la porte d'entrée et prévoir des châssis avec une division tripartite et une imposte supérieure, pour autant que la baie d'origine soit toujours en place sous le panneau visible sur les photographies ;

prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériau, dessin, proportions, reliefs,...),

retirer le cimentage gris et remettre un enduit clair (blanc ou beige clair),

soit prévoir des fenêtres de cave respectant les proportions d'origine, soit les supprimer ;

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

RUE LÉON FRÉDÉRIC 40

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

Réf. / Ref.: 2026/17=167/040

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la modification du nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois unités), l'aménagement d'une terrasse arrière au 2ème étage, le placement d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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, mettre en conformité:
la modification du nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois logements), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),
l'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
le placement d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière,
la modification de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade avant) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1921 visant à « construire [...] 3 maisons, rue Léon Frédéric [...] » ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments en ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels)
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 août 2026 sur la présente demande (réf. PU/1989.2872/2/T) » ;

AFFECTATION :

Vu que, en situation licite, l'immeuble comprend deux logements ;
Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
au demi-sous-sol (avant) : locaux accessoires aux logements,
au demi-sous-sol (arrière) et au rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex 1 chambre,
au 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 1 chambre ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée vers la partie arrière du demi-sous-sol ; que, pour ce faire, l'accès au demi-sous-sol depuis la cage d'escalier commune est privatisé au profit du logement concerné ;
Considérant qu'une chambre à coucher est aménagée en partie arrière du demi-sous-sol ; que celle-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,8 m² au lieu de 14 m²) ; que, toutefois, l'écart est minime et a peu d'impact sur les qualités d'habitabilité du logement puisque les espaces de vie (séjour, salle à manger et cuisine) s'étendent sur les trois pièces en enfilade du rez-de-chaussée ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;
Considérant néanmoins que la coupe est erronée au niveau du demi-sous-sol puisqu'elle ne correspond pas au plan relatif à celui-ci ; que, en effet, la coupe renseigne un séjour à la place de la chambre et une chambre à la place de la salle de bain ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant par ailleurs qu'un conduit d'évacuation de gaz brûlés à ventouse est placé en façade arrière, côté droit, et qu'il se situe à une distance suffisamment éloignée de la construction voisine de droite ;

Logement 2 :

Considérant que la chambre située en partie arrière n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (10,8 m² au lieu de 14 m²) ; que, toutefois, il s'agit d'un espace destiné au repos et que les espaces de vie (séjour, cuisine) présentent des dimensions confortables ; que l'écart ne nuit pas à l'habitabilité du logement et que, en ce sens, les demandes de dérogation sont acceptables ;

Logement 3 :

Considérant qu'une terrasse arrière est aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage ; que celle-ci améliore les qualités d'habitabilité du logement mais qu'elle n'est ni conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce que ses garde-corps se situent au-delà des gabarits autorisables, ni au Code civil, en ce qu'elle génère des vues intrusives sur la parcelle voisine de gauche (n° 38) ;
Considérant que, si les demandes de dérogation relatives aux garde-corps sont justifiables en ce qu'elles ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines, la non-conformité au Code civil n'est, quant à elle, pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mitoyen et sans placement de pare-vues, soit par la réduction de la terrasse, soit par l'établissement d'un acte notarié de servitude de vues ;
Considérant que la chambre à coucher située sous les combles n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (13 m² au lieu de 14 m²) ; que, toutefois, le déficit est limité ; qu'il s'agit d'un espace destiné au repos et que les espaces de vie (séjour, salle à manger et cuisine) présentent des dimensions confortables ; que ces dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité du logement et que, en ce sens, elle peuvent être accordées ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que la partie avant du demi-sous-sol reste accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble via une porte intérieure située dans le hall d'entrée commun ;
Considérant que trois espaces de rangement privatifs, ainsi qu'un espace pouvant stocker des vélos (+/- 10 m²) et un local compteurs, également accessibles aux occupants, sont prévus dans ce sous-sol ;
ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la zone de cours et jardins reste perméable sur plus de la moitié de sa surface et que cela permet de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer au milieu naturel par infiltration ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est maintenue et qu'il serait souhaitable de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;

FAÇADE AVANT

Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de trois niveaux, conçues en 1921 par l'architecte Jean Daris et faisant partie d'un ensemble de 5 immeubles construits de part et d'autre de l'angle formé par deux artères (avenue de l'Opale 80-82 et Rue Léon Frédéric 38-40-42), est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, de plus, elle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que, à l'exception du rez-de-chaussée, les châssis d'origine sont remplacés par des nouvelles menuiseries en bois peint en blanc, et ce sans le respect du dessin d'origine ;

Considérant en effet que les châssis du sous-sol, du 1^{er} et du 2^{ème} étage sont dépourvus de double-cadre au niveau des ouvrants, ce qui entraîne un déséquilibre et nuit à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériau, proportions, double-cadre, reliefs, etc.) ;

Considérant par contre que la porte d'entrée, la corniche et les ferronneries d'origine sont maintenues et que cela permet de contribuer à la préservation des qualités patrimoniales de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

au demi-sous-sol, indiquer sur les plans « chambre à coucher » à la place de « séjour » et « salle de bain » à la place de « chambre » ;

au 2^{ème} étage, prévoir une terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mitoyen et sans placement de paires-vues, soit par la réduction de la terrasse, soit par l'établissement d'un acte notarié de servitude de vues ;

en façade avant, prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériau, proportions, double-cadre, reliefs, etc.).

AVENUE PAUL DESCHANEL 263

Demande de / aanvraag tot :

Réf. / Ref.: 2026/342=208/263

Objet / Betreft: Mettre en conformité la construction d'annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, l'agrandissement des balcons arrière au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, les modifications structurelles et les modifications en façade avant et placer un enduit sur isolant en façade arrière (14cm) d'un bâtiment comprenant 10 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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 et un bâtiment arrière (dix logements), dans le bâtiment avant :

mettre en conformité :

l'agrandissement des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 3^{ème} étages,

la construction d'annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

la réalisation de travaux structurels,

les modifications en façade avant,

placer un enduit sur isolant en façade arrière (14 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 août 1929 visant à construire une « maison » ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 juillet 2011 visant à « changer l'affectation d'un rez-de-chaussée et d'un arrière-bâtiment de bureaux en deux logements, construire une annexe à l'arrière, aménager une terrasse en toiture et effectuer des transformations structurelles intérieures » ;

Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2018 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (10 logements), modifier l'aménagement du logement en duplex s'étendant au rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière, réduire le volume arrière gauche au 1^{er} étage, ne pas réaliser les ouvertures de baies au niveau du sous-sol en

bâtiment avant, supprimer la couverture de cour de l'arrière-bâtiment, l'escalier intérieur avant droit et le balcon donnant sur la cour au niveau du rez-de-chaussée arrière (modification du permis d'urbanisme du 19 juillet 2011) » ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la présente demande, non réceptionné à ce jour ;

SITUATION LICITE :

Vu la répartition licite, à savoir :

Bâtiment avant :

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

au sous-sol (arrière) et au rez-de-chaussée (avant et arrière) : un logement,

au 1^{er} étage : deux logements,

au 2^{ème} étage : deux logements,

au 3^{ème} étage : deux logements,

au 4^{ème} étage : deux logements,

Bâtiment arrière :

au 1^{er} étage : un logement ;

Considérant que la présente demande est lacunaire en ce qui concerne les aménagements intérieurs projetés des logements existants et qu'il y a dès lors lieu de considérer qu'ils sont inchangés par rapport à la situation existante de droit dans le cadre de cette demande ; que toute modification qui serait apportée à l'intérieur du bâtiment et nécessitant un permis d'urbanisme devra faire l'objet d'une demande ultérieure ;

BALCONS ARRIERE :

Considérant que les balcons existants en façade arrière, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, sont agrandis jusqu'aux limites mitoyennes de gauche et de droite (+/- 5,5 m² au lieu de +/- 1,5 m²) ;

Considérant que, au 1^{er} étage, le balcon situé à droite s'étend également sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, formant ainsi une terrasse de 12 m² ;

Considérant que ces balcons et cette terrasse s'inscrivent dans les gabarits autorisables et améliorent l'habitabilité des logements existants en offrant des espaces extérieurs plus spacieux ;

ANNEXES :

Considérant que, au 1^{er} étage, à gauche, une partie du balcon est fermée afin de créer une nouvelle annexe (+/- 1,5 m²) dans le prolongement de la cuisine, faisant office de sas entre celle-ci, le WC existant et la partie restante du balcon ;

Considérant que le balcon de droite, situé au même niveau, est également fermé et que le WC est supprimé, de sorte à agrandir la pièce de vie ; que, pour ce faire, une partie du mur porteur est par ailleurs supprimée ;

Considérant que, au 2^{ème} étage, une partie des balcons de gauche et de droite est également fermée, à l'instar du 1^{er} étage, de sorte à créer des annexes (+/-1,5 m²) dans le prolongement des pièces de vie, servant également de sas entre ces dernières, les WC existants et les parties restantes des balcons arrière ;

Considérant que ces nouvelles annexes s'inscrivent dans les gabarits autorisables et améliorent l'habitabilité des logements existants ;

ISOLATION THERMIQUE :

Considérant qu'un crépi sur isolant, d'une épaisseur de 14 cm, est prévu en façade arrière ; que cette intervention génère un léger dépassement vis-à-vis du profil mitoyen de gauche, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la présente demande vise également à mettre en conformité les modifications apportées en façade avant, notamment en ce qui concerne les bow-windows des 1^{er} et 2^{ème} étages ; que ceux-ci semblent avoir été réalisés tels quel dès l'origine de la construction de l'immeuble, au vu de l'appareillage des briques, et qu'ils s'intègrent à la composition architecturale du bâtiment ;

Considérant cependant que le dessin des châssis ne correspond pas à celui d'origine ; que les divisions originelles étaient en effet marquées par une composition verticale, tandis que les nouveaux châssis sont plutôt marqués par une composition horizontale ; que cela rompt avec le style de l'immeuble et nuit à son esthétique ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir des châssis pourvus de reliefs et respectant le style d'origine ;

Considérant qu'il en va de même pour la porte d'entrée et la porte cochère ; que leur dessin est en contradiction avec l'esthétique d'origine et que cela n'est pas acceptable ; que, toutefois, les architectes déclarent en séance que la façade est exclue de l'objet de la présente demande et qu'il y a donc lieu d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

exclure la façade avant des plans de la demande.

RUE HERMAN RICHR 32

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

Réf. / Ref.: 2026/6=139/032

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le profil de la toiture, créer une lucarne en

toiture arrière, isoler la toiture et apporter des modifications esthétiques aux façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
modifier le profil de la toiture, en dérogation à l'art. 9 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartiers Terdelt & Chomé » (RCUZ)
créer une lucarne en toiture arrière,
isoler la toiture,
apporter des modifications esthétiques aux façades ;

PREAMBULE :

Vu le permis d'urbanisme du 6 octobre 2020 visant à « abattre un thuya en zone de recul » ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 juillet 2022 suite à la demande visant à, « dans une maison unifamiliale, décaisser le jardin, construire une annexe aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et construire une lucarne en façade arrière » ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartiers Terdelt & Chomé » (RCUZ) ; que les biens de ces deux quartiers sont inscrits, en tant qu'ensemble, à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 août 2024 (cf. monument.heritage.brussels) ;

VOLUME :

Considérant que le pan de toiture arrière est modifié, en passant d'un simple pan à une toiture mansardée, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ qui impose de maintenir les toitures dans leur typologie d'origine ;
Considérant toutefois que cela ne pose pas de problème particulier en ce que le faîtage est maintenu à sa hauteur d'origine et que les façades arrière des deux voisins, plus hautes, permettent cette modification sans nécessité de rehausse des pignons ;
Considérant qu'une lucarne rampante est ajoutée en façade arrière et que celle-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant en effet qu'elle reprend l'esthétique de la lucarne de la façade à rue et que ses châssis sont en bois ;

Considérant que la toiture est isolée entre chevrons, sans que cela impacte son volume ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que des travaux structurels intérieurs sont effectués afin de réaménager les espaces, et ce dans le respect des normes d'habitabilité réglementaires ;

FACADES :

Considérant que les deux façades sont visibles depuis l'espace public, en raison de la configuration des parcelles, qui donnent également sur la rue du Tilleul, et de l'îlot qui est ouvert ;

Considérant que l'annexe existante au 1^{er} étage arrière est modifiée en ce que son parement de briques est remis à jour, ce qui permet une meilleure intégration à l'ensemble architectural ;

Considérant que la plupart des châssis des deux façades sont remplacés par des modèles en bois reprenant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la ventilation de la maison est traitée de manière respectueuse du patrimoine en ce qu'une bouche débouche, en toiture, par une tuile à douille avec mitron d'aérage et par la cheminée existante et, en façade arrière, par une grille en fonte finement moulurée et parfaitement intégrée ;

Considérant qu'un auvent en matériaux synthétiques est placé au-dessus de la porte en façade à rue, ce qui déprécie fortement l'unité esthétique de l'ensemble architectural ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le retirer ou de proposer un modèle cohérent respectant le style Art Déco / Cottage de l'ensemble ;

Considérant que les deux façades sont réalisées dans les mêmes matériaux et couleurs et que cela participe à maintenir une unité cohérente ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

retirer l'auvent en façade avant ou proposer un modèle cohérent respectant le style Art Déco / Cottage de l'ensemble.

CHAUSSÉE DE HAECHT 541

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

Réf. / Ref.: 2025/404=129/541

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive)

artisanale), changer l'affectation du bâtiment arrière pour y aménager deux logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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 (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), changer l'affectation du bâtiment arrière pour y aménager deux logements ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juillet 1928 visant à construire une maison ;

Vu l'affectation licite du bien, à savoir :

bâtiment avant :

au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au bâtiment arrière (activité productive),

aux étages : trois logements,

dans les combles : des locaux accessoires,

bâtiment arrière : une activité productive ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 août 2026 sur la présente demande (réf. PU/1992.0875/5/CP) ;

AFFECTATION :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que le changement d'affectation du bâtiment arrière, d'activité productive vers logement, est conforme ;

VOLUME :

Considérant que le volume est conforme et inchangé ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le rez-de-chaussée accueille un appartement de 2 chambres et que celui-ci répond favorablement aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement de 3 chambres et que celui-ci répond favorablement à ces mêmes normes d'habitabilité ;

Considérant qu'un escalier intérieur est modifié, ainsi que les baies en façade ;

Considérant que chaque appartement dispose d'une buanderie et d'une réserve qui permettent de répondre aux besoins en termes d'espace privatif de rangement ;

Considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ; que, en l'état, la configuration de son accès le rend impraticable ;

Considérant cependant que les appartements sont orientés vers l'intérieur d'îlot ; que le logement du rez-de-chaussée voit son apport en lumière naturelle réduit par la présence de haies vives de 1,20 m de haut devant sa façade et que celui du 1^{er} étage ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;

Considérant, de plus, que la circulation verticale prévue en partie centrale du bâtiment arrière amène les occupants à cheminer au plus près des fenêtres du logement du rez-de-chaussée, ce qui n'est pas qualitatif, et qu'il y a donc lieu de la revoir afin de supprimer ces nuisances ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est, en situation de droit, affecté en locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière, qui disparaît ;

Considérant que le projet est lacunaire en ce qu'il ne décrit pas le devenir du rez-de-chaussée du bâtiment avant, qui ne fonctionne, légalement, que grâce à l'activité productive du bâtiment arrière ;

Considérant par conséquent que le projet doit être revu de manière à englober l'intégralité du rez-de-chaussée, et ce de manière à proposer, pour le bâtiment avant, une affectation compatible avec celle projetée pour le bâtiment arrière (logement) ;

Considérant par ailleurs que chaque nouveau logement créé en intérieur d'îlot doit bénéficier d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que l'utilisation du passage cocher n'est pas détaillée dans les plans et qu'il y a lieu de s'assurer que celui-ci ne deviendra pas un emplacement de parking automobile ;

ESPACES EXTERIEURS :

Considérant que la parcelle se trouve à proximité immédiate d'une zone d'aléas d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;

Considérant que le jardin est planté et en pleine terre sur au moins la moitié de sa superficie ;

Considérant que la toiture du bâtiment arrière est aménagée en toiture végétalisée de type extensif ;

Considérant que la remise en pleine terre d'une partie de la parcelle et la mise en place sont des initiatives appréciables dans la mesure où elles permettent de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration et évaporation ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol ; que cela est dû à la présence d'un dépôt de liquide inflammable ; qu'il convient d'investiguer sur la localisation de cette citerne

afin, le cas échéant, de ne pas la maintenir dans la zone de pleine terre ;
Considérant que les façades et la toiture sont isolées par l'extérieur, ce qui augmente le confort des logements et ne crée pas de dérogation car aucune rehausse n'est nécessaire ;

ENERGIE :

Considérant que les moyens de chauffage prévus pour les nouveaux logements ne sont pas précisés dans la demande de permis et qu'il convient d'y remédier ;

FACADE :

Considérant que la façade à rue du bâtiment avant ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet manque de clarté quant à l'utilisation du rez-de-chaussée du bâtiment avant, qui doit pouvoir fonctionner avec la nouvelle affectation projetée pour celui du bâtiment arrière ; que l'ajout de logement(s) en intérieur d'îlot ne peut se faire qu'en éclaircissant ce point et en garantissant l'accès à un espace extérieur privatif de qualité à chaque unité d'habitation créée ;

Considérant qu'un tel projet pourrait donc être accepté à condition de répondre à ces questions mais que, en l'état, le projet tel que présenté ne peut se voir autorisé.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JOSEPH WAUTERS 72

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

Réf. / Ref.: 2026/63=097/072

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de deux à une seule unité) ainsi que la rehausse de la façade arrière, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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 :
mettre en conformité :

la modification du nombre de logements (passer de deux à une seule unité), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),

la rehausse de la façade arrière, en dérogation aux art. 8 (gabarits) et 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Terdelst et Chomé » (RCUZ),

construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur de construction), 6 (hauteur de construction), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et à l'art. 39 (perméabilité des zones de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

Vu que les archives communales sont manquantes pour cette adresse ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 novembre 2025 suite à la demande visant à "dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de 2 à 1) et la rehausse de façade arrière, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière, placer un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière et réaliser des travaux structurels" ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartiers Terdelst & Chomé » (RCUZ) ; que les biens de ces quartiers sont inscrits, en tant qu'ensemble, à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 août 2024 (cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation licite, le bien comprend :

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1^{er} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la fusion des deux unités de logement afin de n'en former qu'une

seule ;

Considérant cette suppression est projetée pour un bien situé zone d'habitation à prédominance résidentielle, ce qui, d'après la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ne peut se faire qu'après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité et à condition que la même superficie de logement soit maintenue sur le site ; Considérant que tel est bien le cas et que les deux unités fusionnées résultent en un grand logement, dont la superficie dédiée à ladite affectation demeure inchangée ;

Considérant que, au rez-de-chaussée, la véranda illicite est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle annexe afin d'agrandir la superficie des espaces habitables ;

Considérant que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse les constructions voisines et se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant cependant que le dépassement est inférieur à 3 m et qu'il a peu d'impact sur les parcelles voisines ;

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

Considérant que, conformément au Plan de gestion de l'eau 2022-2027 régional, 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 et récupération ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que, au niveau du 1^{er} étage, le projet prévoit d'aménager une toiture végétalisée de type semi-intensif sur l'entièreté de la toiture plate ; que ce choix est pertinent, d'autant que ce type de toiture offre des avantages écosystémiques majeurs, participant simultanément à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant néanmoins que cette végétalisation n'apparaît pas dans la coupe du projet et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant l'importance du choix des essences pour les toitures végétalisées ; qu'il y aura dès lors lieu de les choisir en s'inspirant de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non-envahissantes établie par Bruxelles Environnement ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de dérogations en termes de gabarits pour cette nouvelle annexe est justifiée ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie et qu'il ne soulève aucune remarque ;

Considérant que, au 1^{er} étage, l'on retrouve deux chambres et des sanitaires ; que l'éclairage naturel de la chambre arrière est inférieur aux normes prescrites par le RRU (1,45 m² au lieu des 2,07 m² requis) ; que ce déficit reste néanmoins minime et ne nuit pas son habitabilité ;

Considérant que ce niveau était par ailleurs déjà reconnu comme habitable en situation de droit ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse du volume arrière ; que cette dernière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les gabarits du volume principal ainsi que le versant arrière de la toiture sont modifiés ;

Considérant toutefois que cette rehausse a été réalisée avant l'an 2000 ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et s'inscrit dans des gabarits autorisables au moment où celle-ci a été construite ; qu'elle permet d'aménager un bureau et une salle de douche dans les combles, ce qui améliore les conditions d'habitabilité ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;

Considérant que, au niveau des combles, l'on trouve, en partie avant, un grenier et, en partie arrière, un bureau ainsi que des sanitaires ; que cet aménagement ne soulève pas de remarque ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable en pleine terre au moins égale à 50 % de sa surface ; que, toutefois, celle-ci doit également être plantée de manière qualitative et quantitative afin de rencontrer les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que, au rez-de-chaussée, la terrasse sur plots est réalisée dans des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne de réutilisation des eaux pluviales d'une capacité de 2 m³ en complément de, pour rappel, une toiture végétalisée de type semi-intensif ; que, bien qu'il soit positif de proposer de tels dispositifs, il est nécessaire de revoir leurs dimensionnement et caractéristiques techniques respectifs (au moyen du 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement) afin de s'assurer qu'ils ne soient pas redondants l'un vis-à-vis de l'autre ;

FAÇADE AVANT :

Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il se situe par ailleurs en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et dans le périmètre du RCUZ « Quartiers Terdel et Chomé » ; que, dès lors, une attention toute particulière doit être apportée à la préservation de l'esthétique de la bâtisse ;

Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ; que toute modification réalisée sans autorisation préalable implique une remise des lieux en pristin état ou, à défaut, l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue d'une mise en conformité.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur, à savoir plantée de manière qualitative et adaptée, en choisissant des espèces adaptées à la configuration des lieux ;

faire figurer la toiture végétalisée dans la coupe du projet ;

revoir les dimensionnement et caractéristiques techniques respectifs des moyens de gestion des eaux pluviales (au moyen du 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement) afin de s'assurer que les deux dispositifs soient pleinement efficaces.

RUE D'AERSCHOT 68

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

Réf. / Ref.: 2026/23=005/066

Objet / Betreft: sur un terrain non bâti, régulariser la construction d'un entrepôt et l'imperméabilisation de la totalité de la parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur un terrain non bâti, régulariser :

la construction d'un entrepôt, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et hauteur de la construction, dépassement des $\frac{3}{4}$ de profondeur du terrain), l'imperméabilisation de la totalité de la parcelle, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins) ;

HISTORIQUE :

Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 novembre 1996, confirmé en recours le 19 novembre 1997, suite à la demande visant à " étendre un bâtiment existant de +/- 73m² par une construction de 214 m² au niveau du rez-de-chaussée et installer un commerce de 287 m² dans cet immeuble" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 juin 1998, confirmé en recours le 19 décembre 2000, suite à la demande visant à " étendre un bâtiment existant par une construction au niveau du rez-de-chaussée couvrant la totalité de la parcelle, installer un commerce, planter une partie de la toiture plate, rehausser le mur de façade et modifier la vitrine en façade avant " ;

Vu la mise en demeure du 7 mars 1996, le procès-verbal du 16 juillet 1996 et le procès-verbal du 28 octobre 2021 portant sur la situation infractionnelle suivante :

le maintien de la toiture sur la totalité de la parcelle ;

Vu le procès-verbal du 28 octobre 2021 portant sur la situation infractionnelle suivante :

la construction d'un bâtiment de 277 m² (sous la toiture dont question ci-dessus) sur la totalité du terrain ;

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 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/1996.1009/2/REGUL) ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un terrain non bâti sur l'entièreté de la parcelle ;

VOLUMES :

Considérant que l'emprise du volume de l'entrepôt occupe toute la parcelle ; qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les bâtiments voisins au rez-de-chaussée ; qu'il dépasse également les $\frac{3}{4}$ de profondeur du terrain ; que les volumes sont trop conséquents et viennent imperméabiliser cet intérieur d'îlot qui est déjà fortement densifié ;

Considérant par ailleurs que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectations du Sol (PRAS) impose 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 de surfaces de pleine terre ; que le projet ne rencontre pas ces objectifs ; que le PRAS a valeur réglementaire et force obligatoire en toute ses dispositions ; que, dès lors, les dérogations sollicitées ne sont pas accordables ;

AFFECTATION :

Considérant que le projet prévoit de régulariser l'aménagement d'un entrepôt accessoire à un commerce (vente de tapis) situé sur une autre parcelle ; que la superficie de l'entrepôt est de 289 m² ; que l'entrepôt prend place sur le niveau de rez-

de-chaussée ; que le bien se situe en zone d'habitation ; que le projet tel que présenté ne prévoit pas la création de logements, ce qui porte atteinte à la fonction de la zone prioritairement affectée à du logement ; que, par ailleurs, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot d'après la prescription 1.5.1 du PRAS relative aux zones d'habitat ; que, par conséquent, la création d'entrepôt ou de commerce en intérieur d'îlot n'est pas autorisable ; que, pour rappel, PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ; que la demande de régularisation n'est dès lors pas justifiée ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN + ENVIRONNEMENT :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléas faibles d'inondation ; que, pour rappel, les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles Capitale vont croissant ; que, afin de lutter contre ce phénomène, il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et de réduire leur rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de création de zone de cour et de jardin ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, qui prévoient qu'au moins une partie des zones de cour et de jardin soient perméables et en pleine terre ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser la toiture plate de l'entrepôt avec une végétalisation de type extensif ; que, bien que ce type de dispositif puisse apporter une plus-value au niveau de la gestion des eaux pluviales, son implantation dans le contexte précité n'est pas justifiée ; que, en effet et à nouveau, il y a lieu de privilégier une infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique ;

Considérant que l'imperméabilisation du terrain tend à renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), ce qui est préjudiciable à la qualité de vie dans cet environnement et ne répond pas aux politiques visant à lutter contre le réchauffement climatique ;

FACADE AVANT :

Considérant que la parcelle se situe rue d'Aerschot ; qu'elle fait face à l'infrastructure ferroviaire de la Gare du Nord, composée d'un mur maçonné de +/- 10 m de hauteur et dépourvu de baies ; que le tissu urbain à cet endroit est particulièrement sous tension et fait face à des enjeux de sécurité, de propreté et de valorisation de l'espace public ; que, dans ce contexte spécifique, la création d'une façade dont plus de la moitié de la superficie ne comporte pas de baies vient dévaloriser la composition de la rue et l'espace public, ce qui n'est pas souhaitable ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet tel que présenté comporte de nombreuses dérogations injustifiées et va à l'encontre du PRAS ; que, par conséquent, il ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut être autorisé.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE GAUCHERET 179

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

Réf. / Ref.: 2025/517=109/179

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (une activité productive au rez-de-chaussée et au premier étage et un logement au deuxième étage), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment arrière en logement (passer à sept unités d'habitation au total), la modification des volumes sur la toiture du bâtiment arrière (sheds et pigeonnier), la modification des lucarnes, les travaux structurels intérieurs ainsi que les modifications esthétiques en façade avant (menuiseries extérieures), revoir les aménagements des logements existants aux rez-de-chaussée et dernier étage du bâtiment avant et supprimer la couverture de cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

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 (cinq logements) et un bâtiment arrière (une activité productive au rez-de-chaussée et au premier étage et un logement au deuxième étage) :

régulariser :

le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment arrière en logement (passer à sept unités d'habitation au total), en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (vues des logements en intérieur d'îlot) et à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

la modification des volumes sur la toiture du bâtiment arrière (sheds et pigeonnier),

la modification des lucarnes,
les travaux structurels intérieurs,
les modifications esthétiques en façade avant (menuiseries extérieures),
revoir les aménagements des logements existants aux rez-de-chaussée et dernier étage du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie – logement A.4) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie éclairante – logement A.0),

supprimer la couverture de cour ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1945 visant à « reconstruire un arrière-bâtiment » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1946 visant à « construire un pigeonier en bois » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1946 visant à « reconstruire [l'immeuble] » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 juin 1955 visant à établir des lucarnes en façades principale et postérieure » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juin 1957 visant à « couvrir la cour à rez-de-chaussée » ;

Vu l'autorisation du 29 avril 1974 visant à « renouveler et modifier la couverture de la cour = bâtiment intermédiaire (partie la plus large du bâtiment central) » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 juin 2025 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage, régulariser le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en un logement de 2 chambres indépendant » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 22 juillet 2025 et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage, régulariser le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement (passer de six à sept unités), construire une échelle à crinoline devant la façade avant du bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels », actuellement en cours d'instruction (réf. 2025/306=109/179) ;

Vu le procès-verbal du 11 mai 2022 portant sur la situation infractionnelle suivante :

la modification du nombre de logements (8 au lieu de 6),

la modification de la destination de l'activité productive en logement,

les modifications de volume,

la réalisation de travaux structurels,

le non-respect de l'acte d'autorisation de bâtir de 1946 (pigeonnier),

les modifications de l'aspect architectural de la façade (châssis, portes, corniche lucarnes) ;

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 immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les six mois ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 août 2026 sur la présente demande (réf. PU/2025.0035/3/REGUL) ;

AFFECTATION :

Vu la situation régulière du bien, à savoir une activité productive et six logements répartis de la façon suivante :

bâtiment avant : cinq logements répartis respectivement du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage sous combles (un par niveau), avec sous-sol accessoire aux logements,

bâtiment arrière : une activité productive (artisanale) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet vise la suppression de l'activité productive au rez-de-chaussée, au profit d'un nouveau logement de 2 chambres (B.0) ;

Considérant que l'accès à ce logement s'effectue par la cour intérieure, dans le prolongement du passage cocher, et qu'il présente de bonnes conditions d'habitabilité ; qu'il est conforme aux normes d'habitabilité et bénéficie de deux espaces extérieurs privatifs, à savoir un jardin latéral et une cour située au niveau de l'entrée ;

Considérant que ce logement, localisé en intérieur d'îlot, est situé à une distance de moins de 10 m du logement existant situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant, ce qui déroge à la réglementation en vigueur et crée des vues intrusives vers ce dernier ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé de remédier aux nuisances ainsi induites en opacifiant la fenêtre de la salle de bain du logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Considérant qu'une entrée indépendante est maintenue pour l'accès aux affectations situées au 1^{er} étage (activité productive artisanale) et au 2^{ème} étage (logement existant - licite) et qu'une entrée privative est réalisée pour le nouveau logement ; que, toutefois, cette entrée distribue directement sur le salon et indirectement sur l'une des chambres, ce qui peut nuire au confort thermique du logement ; qu'il serait dès lors souhaitable de la déplacer au niveau du hall d'entrée ;

Considérant que la cohabitation entre le logement projeté et les affectations des niveaux supérieurs est compatible, qu'il s'agisse du maintien de l'activité productive (déjà présente avec un logement au niveau supérieur) ou du changement d'affectation du 1^{er} étage en logement (selon la demande de permis en cours d'instruction – cf. supra) ; qu'un soin particulier devra toutefois être apporté à l'isolation acoustique entre ces deux étages, et ce afin d'éviter toute nuisance ;

Considérant que le bâtiment arrière bénéficie de caves au sous-sol ; que le logement bénéficie d'un espace de rangement privatif ;

Considérant que le passage couvert permet l'entreposage de cinq vélos et que cinq emplacements supplémentaires sont

prévus dans la cour (total de dix emplacements) ; qu'il est regrettable que cette fonction ne soit pas assurée dans un local mis à couvert et permettant l'entreposage de sept vélos au minimum, conformément à la réglementation en vigueur ; que, par ailleurs, les cinq emplacements extérieurs sont implantés à proximité immédiate des fenêtres des espaces habitables du logement du rez-de-chaussée avant droit ; que, dès lors, il y a de lieu de prévoir, au minimum, deux emplacements vélos supplémentaires, en lieu et place des cinq prévus à l'extérieur, localisés au rez-de-chaussée et de manière à supprimer les nuisances susmentionnées ;

Considérant que le logement (licite) du rez-de-chaussée avant (A.0) est réaménagé ; que le séjour (cuisine incluse) présente une superficie de 32,5 m² et une superficie éclairante de 5,7 m² (au lieu des 6,5 m² requis) ; que cela constitue une dérogation ; que la situation licite présente un séjour qui s'étend jusque dans la chambre actuelle et que ce dernier bénéficie donc d'une superficie éclairante supplémentaire par rapport à la situation projetée ;

Considérant toutefois que le projet prévoit l'aménagement d'une seconde chambre dans le volume annexe et que, bien que la configuration ne soit pas idéale, cela améliore la situation existante (licite), dans laquelle l'unique chambre est située de l'autre côté du hall commun, accessible indépendamment du logement ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement, dont toutes les vues donnent sur des espaces communs de passage, est peu qualitatif ; qu'il aurait été préférable de changer l'affectation de ce dernier en une autre activité compatible avec le logement, en zone mixte, tout en maintenant la superficie allouée au logement au sein de la parcelle (via le changement d'affectation de l'activité productive du bâtiment arrière, conformément à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol [PRAS]) ; que, toutefois, s'agissant d'une situation licite, les modifications proposées peuvent être acceptées ;

Considérant que l'agencement du logement projeté au 4^{ème} étage avant (A.4) est qualitatif, bien qu'il soit en légère dérogation quant aux normes actuelles puisque la chambre 1 dispose d'une superficie de 13,1 m² (mesurée sur plan), contrairement aux 14 m² indiqués, et que la chambre 2 dispose d'une superficie de 8,7 m² au lieu des 9 m² indiqués sur les plans ; que le logement est licite ; que le plan d'origine ne présente aucun aménagement autre que celui de « chambres » ; que les dérogations, minimales, sont donc admissibles ;

VOLUMES ET TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que la couverture de la cour, réalisée en vertu du permis délivré en 1957, est supprimée au profit d'espaces extérieurs privatifs destinés aux logements situés aux rez-de-chaussée avant et arrière ; que cette intervention permet de réduire la densité bâtie de cette parcelle largement construite, tout en améliorant le cadre de vie des logements qui s'ouvrent sur ces espaces extérieurs ;

Considérant que les lucarnes (en 2^{ème} rangée), réalisées sans autorisation sur chacun des versants, sont supprimées ; que la hauteur de la lucarne existante (et maintenue) en façade avant est modifiée conformément à la situation licite et que les deux lucarnes en façade arrière sont supprimées au profit d'une lucarne unique de gabarit conforme ;

Considérant que le petit volume implanté en toiture du bâtiment arrière, comprenant un accès à la toiture plate et un grenier, n'a pas été réalisé conformément au permis du 16 mars 1945 en ce que la toiture à deux versants prévue pour le grenier a été exécutée avec un seul versant ; que, toutefois, la hauteur du faîte a été maintenue ; que cette modification ne porte pas préjudice aux constructions voisines et peut dès lors être maintenue ;

Considérant que le pigeonnier, prévu en bois par l'autorisation de bâtir du 13 mars 1946 et implanté sur la toiture du bâtiment arrière, a été réalisé en béton ; que cette modification ne porte cependant pas préjudice aux constructions voisines et peut dès lors être maintenue ;

Considérant qu'un escalier a été réalisé entre le jardin latéral du logement arrière et sa cave privative, créant ainsi un accès direct vers cet espace de rangement lui ayant été attribué ;

Considérant enfin que, par rapport à la situation infractionnelle, la fermeture partielle de la cour latérale droite du bâtiment arrière, la fermeture totale de l'allée carrossable ainsi que la toiture légère implantée au niveau du 1^{er} étage arrière ont été supprimées ; que les balcons, qui avaient été fermés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, ont été réhabilités ;

Considérant, enfin, que l'installation d'une échelle à crinoline destinée à l'évacuation de secours pour les logements des étages supérieurs ne fait pas l'objet de la présente demande ; qu'il convient toutefois de s'assurer que cela ne mette pas à mal le projet ici visé, et notamment dans le cas où l'échelle viendrait s'implanter devant une baie ; que, du reste, cette échelle étant destinée uniquement à l'évacuation urgente, elle ne porte pas préjudice à l'utilisation « normale » et quotidienne du logement projeté au rez-de-chaussée ;

AMELIORATION DE L'INTERIEUR D'ÎLOT :

Vu la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet répond favorablement à cette prescription par la suppression de la couverture de cour centrale ; que cela permet d'améliorer l'éclairement naturel au sein des bâtiments existants ; que, en outre la création du jardin pour le nouveau logement B.0 permet la réalisation d'un nouvel espace en pleine terre et planté et améliore la perméabilité de cette parcelle de 14 m² ; que, toutefois, la perméabilisation et la végétalisation de la cour centrale contribuerait également à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et participerait à limiter les effets de la densification proposée (gestion des eaux, phénomène d'îlot de chaleur urbain, etc.) ;

FACADE :

Considérant que, au rez-de-chaussée les menuiseries sont en bois de teinte blanche et dotées de ferronneries ouvragées de teinte noire ; que l'esthétique des portes diffère de celle des plans d'origine mais semble tout de même remonter à la construction du bâtiment ;

Considérant que, aux étages, les châssis d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche et dont les divisions ont été modifiées ; que ces dernières, moins nombreuses, permettent un plus grand apport en lumière naturelle

tout en s'intégrant à l'architecture du bien ; que, en outre, le bien n'est ni inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ni situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que les modifications en matière de divisions et de matériau ne portent pas préjudice au bâti ;
Considérant que la corniche d'origine, remplacée sans autorisation, est remplacée par une nouvelle corniche en bois ;
Considérant, enfin, que la lucarne est recouverte d'un parement « cédral » (lame de bardage en fibre ciment) de couleur anthracite ; que cette modification est acceptable et que, en outre, elle n'est pas (ou peu) perceptible depuis la rue.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir, au minimum, deux emplacement vélos supplémentaires, en lieu et place des cinq prévus à l'extérieur, localisés au rez-de-chaussée et de manière à supprimer les nuisances vis-à-vis du logement du rez-de-chaussée avant droit ;

aménager une portion de la cour centrale (partie commune et/ou privative) en pleine terre et végétalisée ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions immédiatement après la notification de la décision et les achever au plus tard dans les six mois.

PLACE DE LA PATRIE 16

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

Réf. / Ref.: 2026/166=206/016

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (traitement de façade au dernier étage et châssis en PVC), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade - châssis) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1922 en vue de " construire une maison avec atelier " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mars 1931 en vue de " construire une annexe " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1931 en vue de " surélever l'immeuble " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juillet 1935 en vue de " construire des terrasses " ;
5. Vu le procès-verbal du 2 décembre 2019 et la mise en demeure du 4 décembre 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (huit en lieu et place de trois) sur l'ensemble de la parcelle incluant une modification de destination du bâtiment arrière (activité productive en logement),
 - 2) la construction d'annexes,
 - 3) la fermeture des balcons en façade arrière,
 - 4) le recouvrement de la corniche en bois par un coffre en PVC, en façade avant ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 janvier 2022 suite à la demande visant à " régulariser le changement d'affectation de l'activité productive en logement (1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière - passer de 3 à 5 logements), l'annexe située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et les modifications esthétiques en façade avant, revoir l'aménagement des 3 logements existants dans le bâtiment avant " ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 19 août 2025 visant à : « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction d'annexes, le changement d'affectation d'une partie du bâtiment arrière en

logement et les modifications en façade avant, mettre en conformité l'escalier commun, changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce, revoir l'aménagement des trois logements existants et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée» ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que l'immeuble ne présente néanmoins pas de qualités patrimoniales particulières ;
2. Considérant que la demande ne concerne que les niveaux supérieurs de la façade avant ; que le rez-de-chaussée a fait l'objet d'une autorisation, en date du 19 août 2025, pour le placement d'une nouvelle vitrine en PVC de teinte noire ;
3. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la pose de nouveaux châssis en PVC de teinte noire afin de les harmoniser avec ceux du rez-de-chaussée, également en PVC donc ;
4. Considérant que ces châssis sont moins qualitatifs que s'ils étaient en bois mais qu'ils restent cependant acceptables car il est préférable de respecter une homogénéité en termes de matériau sur toute la façade ; que, de plus, ils conservent les divisions d'origine ;
5. Considérant que, dans les plans de l'autorisation de bâtir du 5 juin 1931 visant à rehausser l'immeuble, la façade, au dernier niveau, proposait un bossage continu en pierres naturelles entre les trois baies de fenêtre ; que celle-ci a finalement été réalisée avec le même traitement que celui des étages inférieurs, à savoir en briques claires ;
6. Considérant que cela confère une cohérence générale au traitement de la façade avant ; que, tout comme les châssis, les trumeaux au 3^{ème} étage sont revêtus d'un habillage en PVC de teinte noir, ce qui donne l'impression d'un grand bandeau vitré pour ce dernier niveau, tout en marquant malgré tout la modification apportée à la façade ;
7. Considérant par ailleurs qu'il est prévu de déposer la couverture de corniche en PVC afin de retrouver la corniche d'origine en bois ; que cela permet, par la même occasion, de lever la situation infractionnelle susvisée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision.

PLACE TERDELT 7

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

Réf. / Ref.: 2024~191=337/003

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking sous-sol et des chaudières dans un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 18/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 26 september 2008 voor de « bouw van 3 gebouwen met in totaal 87 wooneenheden, 1 handelszaak en 91 parkeerplaatsen » (ref. 2007/335=337/1A-3-5-7);
2. Gelet op de milieuvergunning van 23 juni 2008 afgeleverd door Leefmilieu Brussel voor de uitbating van een ondergrondse parking en de verwarmingsketels van een appartementsgebouw (ref. PE/1B/2007/302888);
3. Overwegende dat de huidige aanvraag beoogt om de milieuvergunning te hernieuwen voor de uitbating van de ingedeelde inrichtingen van een appartementsgebouw:
- 5) Rubriek 40A: gasgestookte verwarmingsketel met een vermogen van 120 kW,
- 6) Rubriek 40A: gasgestookte verwarmingsketel met een vermogen van 379 kW,
- 7) Rubriek 68B: overdekte parking met 91 parkeerplaatsen;
1. Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
2. Overwegende dat het gebouw een gebouw met gemengd gebruik is, met een handelszaak op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen; dat de uitbating verenigbaar is met de bestemming en het gebruik van het goed;
3. Overwegende dat de geldende geluidsnormen in woongebieden (gebied 2) te allen tijde moeten worden nageleefd;
4. Overwegende dat de parkeerplaatsen bestemd zijn voor de woningen en dat het Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) derhalve niet van toepassing is;

Verwarming:

1. Overwegende dat de verwarmingsketels onderhouden zijn en dat ze allemaal over een geldig keuringsattest beschikken;

Parking:

1. Overwegende dat de parking verdeeld is over 2 ondergrondse niveaus;
2. Overwegende dat de parking niet beschikt over een koolwaterstofafscheider;
3. Overwegende dat de ventilatie van de parking mechanisch wordt verzekerd door middel van een afzuigventilator met een debiet van 4.065m³/u (onder de indelingsdrempel van rubriek 153), die met een timer werkt;
4. Overwegende dat het ventilatiesysteem in april 2023 werd gereinigd;
5. Overwegende dat de uitbater verantwoordelijk is voor de veiligheid van de parking en erop moet toezien dat de ventilatie voldoende is, zodat de atmosfeer in de parking nooit toxisch of explosief kan worden;
6. Overwegende dat eraan dient te worden herinnerd dat, overeenkomstig het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 september 2022 tot vaststelling van de verhoudingen inzake laadpunten voor parkings, bestaande parkings die bestemd zijn voor woningen vanaf 1 januari 2025 uitgerust moeten kunnen worden met laadpunten voor elektrische voertuigen;
7. Overwegende dat het aanvraagformulier vermeldt dat het gebouw beschikt over 30 fietsparkeerplaatsen, verdeeld over verschillende fietsenstallingen;

Andere:

1. Overwegende dat de site volgens de door Leefmilieu Brussel opgestelde overstromingsgevaarkaart niet gelegen is in een overstromingsrisicogebied (<https://leefmilieu.brussels/burgers/documentatie-en-tools/kaarten/overstromingskaarten-voor-het-brussels-gewest>);
2. Overwegende dat het afvalwater afkomstig van de uitbating wordt beschouwd als huishoudelijk afvalwater en rechtstreeks, zonder voorafgaande behandeling, naar de riolering mag worden afgevoerd;
3. Overwegende dat de Brandweerdienst (DBDMH) op 18 augustus 2026 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de opmerkingen zijn opgenomen in het verslag met referentie PE/2006.0709/9/P;
4. Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek van 20 augustus 2026 tot 18 september 2026 geen opmerkingen werden ingediend bij het Gemeentebestuur;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

- naleven van de geldende geluidsnormen in het typische woongebied;
- naleven van de exploitatievoorwaarden met betrekking tot de overdekte parking en de gasgestookte verwarmingsketels ;
- naleven van de vereisten van het brandweeraadvies (PE/2006.0709/9/P).

AVENUE PRINCESSE ELISABETH 103

Demande de / aanvraag tot :

Réf. / Ref.: 2026/338=200/034

Objet / Betreft: sur une parcelle située sur deux adresses rue Nicolas Defrêcheux 34 et 101-102 avenue Princesse Elisabeth avec au rez-de-chaussée une activité productive, et aux 1^{er} et 2^{ème} étage côté P.Elisabeth 1 logement duplex, modifier la répartition des affectations dans l'immeuble et ajouter un logement, réaliser des modifications structurelles intérieures, démolir des annexes arrière et retrouver une zone de cour et jardin en pleine terre, modifier l'esthétique de la façade avant côté P. Elisabeth, aménager une terrasse sur l'annexe arrière-mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle située sur deux adresses (rue Nicolas Defrêcheux 34 et avenue Princesse Elisabeth 101-103) avec, au rez-de-chaussée, une activité productive et, aux 1^{er} et 2^{ème} étage côté Princesse Elisabeth, un logement duplex :
- 8) modifier la répartition des affectations dans l'immeuble, y compris la fonction logement, et ajouter un logement,
- 9) démolir des annexes arrière et retrouver une zone de cour et jardin en pleine terre,
- 10) mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- 11) aménager une terrasse accessible sur la toiture plate de l'annexe arrière,
- 12) modifier l'esthétique de la façade avant côté avenue Princesse Elisabeth ;

HISTORIQUE :

Rue Nicolas Defrêcheux 34 :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 novembre 1936 visant à "cimenter la façade" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 août 1924 visant à "[construire] une annexe" ;

Avenue Princesse Elisabeth 101-103 :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 août 1936 visant à "construire un arrière-bâtiment et effectuer des transformations intérieures" ;
2. Vu le permis d'environnement délivré en date du 18 juin 1991 et autorisant l'exploitation d'un atelier de travail des métaux pour une période de 20 ans ;
3. Vu le permis d'environnement délivré en date du 13 décembre 2012 et autorisant l'exploitation d'un atelier de fabrication de tentes solaires et volets pour une période de 15 ans ;
4. Vu la cessation totale des activités actée par la Commune de Schaerbeek en date du 23 juin 2025 ;
5. Vu l'affectation régulière et licite des biens, répartis comme suit :
 - 13) aux sous-sols : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 14) aux rez-de-chaussée (P. Elisabeth et N. Defrêcheux) : activité productive artisanale,
 - 15) au premier étage côté N. Defrêcheux : activité productive artisanale,
 - 16) aux premier et deuxième étages côté P. Elisabeth : un logement duplex,
 - 17) dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

DEMOLITIONS :

1. Considérant que la demande vise à démolir une annexe située en intérieur d'îlot sur deux étages (rez-de-chaussée et premier étage) ;
2. Considérant que cela permet d'offrir un jardin aménagé en pleine terre à chacun des logements et améliore les caractéristiques paysagères en intérieur d'îlot ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que la demande vise à revoir les affectations, ainsi que leur répartition, comme suit :

Avenue princesse Elisabeth :

- 18) Au n° 101 : une maison unifamiliale de 3 chambres de +/- 162 m² en superficie brute,
- 19) Au n° 103 : une maison unifamiliale de 4 chambres de +/- 225 m² en superficie brute,

Rue Nicolas Defrêcheux :

- 20) Au n° 34 : une activité productive, aux rez-de-chaussée et premier étage, de +/- 155 m² en superficie brute ;
1. Considérant que, en superficie plancher, les affectations logements passent de 332,1 m² à 488,9 m² ; que l'activité productive passe quant à elle de 343,3 m² à 155,15 m² ;
2. Considérant que les affectations et leur répartition sont compatibles avec les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone d'habitation dans laquelle sont situés les biens ici visés ; qu'elles sont également compatibles entre elles dans l'environnement urbain ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse accessible sur l'annexe arrière au 1^{er} étage, accessible depuis le n° 103 ;
2. Considérant que la terrasse ne génère pas de vue intrusive vers les parcelles voisines et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction de la lucarne en façade arrière de l'avenue Princesse Elisabeth ; qu'elle respecte les gabarits autorisables et s'insère correctement dans le volume de toiture ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les deux logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la demande vise la modification esthétique de la façade avant côté avenue Princesse Elisabeth ;
2. Considérant que, au niveau du rez-de-chaussée, la porte la plus à droite et la baie attenante (vitrine) sont remplacées par deux fenêtres à double-cadre avec imposte ;
3. Considérant que la porte la plus à gauche, en aluminium et installée sans autorisation valable, est remplacée par une porte en bois au dessin similaire à celui de la porte d'origine ;
4. Considérant que le revêtement en simili-pierre est reconstitué au niveau du rez-de-chaussée afin d'assurer l'homogénéité de la façade ;
5. Considérant que le soubassement en pierre bleue est maintenu dans la continuité existante ;
6. Considérant que l'ensemble de ces modifications améliorent l'esthétique de la façade ;

ASPECTS PAYSAGERS EN INTERIEUR D'ÎLOT :

1. Considérant que les toitures des annexes en intérieur d'îlot sont revues et modifiées ; que la nouvelle toiture de l'activité productive est finie en revêtement bitumineux ;
2. Considérant que l'augmentation des températures, liée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), est de nature à entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
3. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène ICU précité ;
4. Considérant, à l'inverse, que le recours à une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
1. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot en aménageant ces toitures plates en toitures végétalisées et de faire figurer la composition de toiture et l'épaisseur du substrat sur les plans ;
2. Considérant que le choix des espèces végétales est essentiel pour l'amélioration de la biodiversité en ville ; que de ce fait l'aménagement du jardin et des éventuelles toitures végétalisées devra favoriser l'indigénat et s'inspirer de

la liste des espèces locales et adaptées prescrites par Bruxelles Environnement ;

3. Considérant qu'une toiture plate avec membrane claire pourrait également être proposée afin de lutter contre le phénomène d'ICU si sa structure portante ne le permet pas ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•végétaliser les toitures plates de l'activité productive sauf si leurs structures portantes ne le permettent pas au quel cas il y a lieu de placer des toitures avec membrane claire.

RUE DE LA CONSOLATION 72

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

Réf. / Ref.: 2025/427=054/072

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant, au rez-de-chaussée et au 1er étage, un bureau et, au 2ème étage et dans les combles, un logement duplex, mettre en conformité la division du logement en deux unités d'habitation et construire une nouvelle lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 27 octobre 2025 et visant à, dans un immeuble mixte avec au rez-de-chaussée et au premier étage un bureau et au 2^{ème} étage et dans les combles un logement duplex, mettre en conformité la division du logement en deux logements ;
2. Vu les avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 27 janvier 2026 et du Fonctionnaire délégué du 23 février 2026, favorables aux conditions suivantes :
 - 21) réaliser des lucarnes en façade arrière et inverser l'emplacement du séjour avec la chambre et déplacer la cloison de manière à avoir un plus grand séjour,
 - 22) dans la chambre 2, doubler la fenêtre de toit pour atteindre la conformité des 1/12 d'éclairement,
 - 23) réaliser un espace de rangement – par logement – sous forme de cagibi dans le logement ou hors du logement à l'entresol ou dans une cave ;
1. Vu la demande de plans modifiés du 24 février 2026, en application de l'art. 191 du CoBAT ;
2. Considérant que le demandeur a introduit un projet modifié en date du 24 avril 2026 afin de répondre aux conditions susvisées et que sa demande est dorénavant suivie par un architecte puisque celle-ci comporte des modifications apportées au volume du bâtiment ;
3. Considérant que la demande ainsi modifiée vise désormais à, dans un immeuble à usage mixte comprenant, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un bureau et, au 2^{ème} étage et dans les combles, un logement duplex :
- 24) mettre en conformité la division du logement en deux unités d'habitation en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 25) construire une nouvelle lucarne en façade arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
 1. Considérant que le salon a été interverti avec la chambre ; qu'un espace de rangement a été créé sous l'escalier et que la cloison a été déplacée afin d'agrandir le salon ;
 2. Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière ; qu'une fenêtre de toit supplémentaire est placée dans la chambre 2, en façade avant, rendant ainsi l'éclairement naturel conforme ;
 3. Considérant que la lucarne est construite dans le prolongement du mur arrière ; qu'elle s'apparente davantage à une rehausse et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
1. Considérant toutefois que les demandes de dérogation sont minimales et justifiées par la 1^{ère} condition imposée par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins dans leurs avis respectifs susvisés, ainsi que par la volonté d'offrir à l'appartement une vue droite vitrée à 1,5 m de hauteur, ce qui nécessite une rehausse partielle du mur de façade ;
2. Considérant toutefois que le salon est en déficit d'éclairement naturel en ce que la superficie éclairante du châssis vitré de la lucarne est inférieure aux 1/5 de la superficie plancher requis ;
3. Considérant toutefois que la dérogation est minime (5,7 m² au lieu de 7,4 m²) ; que la lucarne offre une vue droite bien plus qualitative que ce qu'offrirai(en)t une ou plusieurs fenêtres de toit ; que la demande de dérogation est dès lors justifiée ;
4. Considérant que des espaces de rangement privés (cagibis) sont prévus pour chacun des deux logements (celui de l'étage 2 au rez-de-chaussée et celui de l'étage 3 dans le hall d'entrée privé de l'appartement) ;
5. Considérant que les espaces sous toiture sont fort sujets à la surchauffe ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier des solutions d'isolation permettant un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe (ex :

laine de bois) ; que de manière générale, la question de la surchauffe estivale devrait faire l'objet d'une réflexion, notamment via des pare-soleil côté sud et une réflexion sur les possibilités de ventilation nocturne ; que sur ce sujet les solutions passives sont à favoriser ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE GAUCHERET 179

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

Réf. / Ref.: 2025/306=109/179

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage, régulariser le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement (passer de six à sept unités d'habitation au total), construire une échelle à crinoline devant la façade avant du bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage :
- 26) régulariser le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement (passer de six à sept unités d'habitation au total), en dérogation aux art. 4, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 16 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond, éclairage naturel, local vélos et espace extérieur des logements en intérieur d'îlot),
- 27) construire une échelle à crinoline devant la façade avant du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
- 28) réaliser des travaux structurels ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1945 visant à « reconstruire un arrière-bâtiment » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1946 visant à « construire un pigeonnier en bois » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1946 visant à « reconstruire [l'immeuble] » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} juin 1955 visant à « établir des lucarnes en façades principale et postérieure » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juin 1957 visant à « couvrir la cour à rez-de-chaussée » ;
6. Vu l'autorisation du 29 avril 1974 visant à « renouveler et modifier la couverture de la cour » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 juin 2025 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage, régulariser le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en un logement de 2 chambres indépendant » ;
8. Vu la confirmation du 18 novembre 2022, attestant de l'existence de :
- 29) bâtiment avant :
- 30) rez-de-chaussée droit : un logement de 67 m²,
- 31)
- 32)
- 33)
- 34)
- 35) bâtiment arrière :
- 36) rez-de-chaussée droit : activité productive,
- 37)
- 38)
- 39) soit un total de six logements ;
1. Vu le procès-verbal du 11 mai 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
- 40) la modification du nombre de logements (huit au lieu de six),
- 41) la modification de la destination de l'activité productive en logement,
- 42) les modifications de volume,
- 43) la réalisation de travaux structurels,

- 44) le non-respect de l'acte d'autorisation de bâtir de 1946 (pigeonnier),
- 45) les modifications de l'aspect architectural de la façade (châssis, portes, corniche lucarnes) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivants ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 17 décembre 2025 et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (une activité productive au rez-de-chaussée et au premier étage et un logement au deuxième étage), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment arrière en logement (passer à sept unités d'habitation au total), la modification des volumes sur la toiture du bâtiment arrière (sheds et pigeonnier), la modification des lucarnes, les travaux structurels intérieurs ainsi que les modifications esthétiques en façade avant (menuiseries extérieures), revoir les aménagements des logements existants aux rez-de-chaussée et dernier étage du bâtiment avant et supprimer la couverture de cour », actuellement en cours d'instruction (réf. ;
4. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/2025.0035/2/T) ;
5. Considérant que la présente demande concerne uniquement le 1^{er} étage du bâtiment arrière et les locaux communs de la parcelle ;
6. Considérant qu'elle vise à répondre aux remarques émises dans le cadre de l'instruction de la demande ayant conduit au refus de permis d'urbanisme de 2025 susvisé ;

Volume :

1. Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume infractionnel de 29 m² en tôles ondulées ainsi que d'une annexe au rez-de-chaussée ; que cette suppression augmente significativement la surface non-bâtie en intérieur d'îlot et constitue une amélioration urbanistique majeure ;
2. Considérant que la demande prévoit l'installation d'une échelle à crinoline devant la façade avant du bâtiment arrière ; que celle-ci déroge en termes de volumétrie (dépassement des gabarits admissibles) mais que cette installation assure une deuxième voie de circulation en cas d'incendie et qu'elle se voit implantée en milieu de parcelle afin d'éviter toute nuisance pour les immeubles voisins ; que, vu sa vocation à n'être utilisée que de manière toute ponctuelle, elle peut être autorisée ;

Nouveau Logement :

1. Considérant que la demande vise à régulariser un logement en situation infractionnelle au 1^{er} étage du bâtiment arrière, et ce de par le changement d'affectation de l'activité productive artisanale en logement ;
2. Considérant que cette régularisation porte à sept le nombre total de logements sur cette parcelle ;
3. Considérant que le procès-verbal d'infraction urbanistique établi en 2022 (cf. supra) relève une hauteur sous plafond de 2,44 m au lieu des 2,50 m réglementaires ; que, selon les plans de la présente demande, cette hauteur atteint 2,48 m ; que le déficit résiduel est minime et dès lors autorisable ;
4. Considérant que les chambres du logement présentent un déficit en éclairage naturel (1,95 m² au lieu de 2,72 m² pour la chambre 1 et 2,10 m² au lieu de 3,7 m² pour la chambre 2) ; que ces dérogations sont acceptables au vu de la taille de ces chambres ;
1. Considérant que l'absence d'espace extérieur privatif pour ce logement constitue une dérogation aux prescriptions en vigueur ; que, néanmoins, les espaces intérieurs de l'unité sont généreux et que cette situation reflète celle du logement du second étage (situation de droit), rendant ce manquement acceptable dans le cas présent ;

Espaces communs :

1. Considérant que chaque logement se voit attribuer un espace de rangement privatif et de dimensions confortables au sous-sol ;
2. Considérant que le passage couvert permet l'entreposage de cinq vélos et que quatre emplacements supplémentaires sont prévus dans la cour (total de neuf emplacements) ; qu'il est regrettable que cette fonction ne soit pas assurée dans un local mis à couvert et permettant l'entreposage de sept vélos au minimum, conformément à la réglementation en vigueur ; que, par ailleurs, les cinq emplacements extérieurs sont implantés à proximité immédiate des fenêtres des espaces habitables du logement du rez-de-chaussée avant droit ; que, dès lors, il y a de lieu de prévoir, au minimum, deux emplacements vélos supplémentaires, en lieu et place des cinq prévus à l'extérieur, localisés au rez-de-chaussée et de manière à supprimer les nuisances susmentionnées ;

Amélioration de l'intérieur d'îlot :

1. Vu la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant cependant qu'aucune proposition de végétalisation n'est apportée dans le cadre du présent projet ; que la seconde demande de permis en cours d'instruction pour le bien ici visé (cf. supra) prévoit, quant à elle, un aménagement végétalisé de cette zone (jardin pour le nouveau logement B.0) ; qu'il y a donc lieu, afin d'assurer la cohérence urbanistique de l'ensemble de la parcelle, de représenter et d'intégrer dans les plans de la présente demande l'aménagement végétalisé proposé dans cet autre projet ;
3. Considérant que, toutefois, la perméabilisation et la végétalisation de la cour centrale contribuerait également à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et participerait à limiter les effets de la densification proposée (gestion des eaux, phénomène d'îlot de chaleur urbain, etc.) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- intégrer l'aménagement végétalisé de la zone de cours et jardins reprise dans la seconde demande de permis d'urbanisme (réf. 2025/517=109/179);
- aménager une portion de la cour centrale (partie commune et/ou privative) en pleine terre et végétalisée ;
- prévoir, au minimum, deux emplacement vélos supplémentaires, en lieu et place des cinq prévus à l'extérieur, localisés au rez-de-chaussée et de manière à supprimer les nuisances vis-à-vis du logement du rez-de-chaussée avant droit ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever au plus tard dans les 12 mois suivants ;

RUE DE MOERKERKE 22

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

Réf. / Ref.: 2026/125=066/022

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir la véranda existante et construire une annexe plus basse, modifier le versant arrière de la toiture afin de créer une terrasse, isoler la façade arrière et la toiture plate de l'annexe du deuxième étage, placer une pompe à chaleur sur cette toiture plate, modifier le relief du terrain pour créer une cour basse, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een eengezinswoning:
 - 46) afbreken van de bestaande veranda en bouwen van een lager bijgebouw, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 & 6 (overschrijding van de toegelaten afmetingen),
 - 47) wijzigen van het achterste dakvlak om een terras te creëren,
 - 48) isoleren van de achtergevel en het platte dak van het bijgebouw op de tweede verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 & 6 (overschrijding van de toegelaten afmetingen) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 29 (gemene muren),
 - 49) plaatsen van een warmtepomp op dit platte dak,
 - 50) wijzigen van het terreinrelief om een verlaagde koer te creëren,
 - 51) uitvoeren van structurele werken,
 - 52) wijzigen van het architecturale uitzicht van de voorgevel;

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwtoelating van 27 juli 1886 voor "het bouwen van een huis";
2. Gelet op de wettelijke toestand van het goed, namelijk een eengezinswoning;

VOLUME:

1. Overwegende dat de aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande veranda op het gelijkvloers om een bijgebouw te bouwen met dezelfde bouwdiepte maar met een lagere, oplopende dakhelling vanaf de linker gemene muur; dat dit bouwwerk afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften (overschrijding van de toegelaten bouwvolumes), maar dat zij geen bijkomende hinder veroorzaakt ten opzichte van de bestaande toestand;
2. Overwegende dat een deel van het achterste dakvlak wordt afgebroken om een terras op de 2^{de} verdieping te creëren; dat deze ingreep in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en het Burgerlijk Wetboek; dat het niet-toegankelijke deel wordt ingericht als een semi-intensief groendak, wat de milieu- en landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok verbetert;
3. Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;
4. Overwegende dat de volledige achtergevel wordt geïsoleerd (16cm) met een gevelpleister op isolatie; dat deze overschrijding niet binnen de toelaatbare bouwafmetingen valt, maar dat zij minimaal is en daarom kan worden aanvaard; dat hetzelfde geldt voor de verhoging van de gemene muren, maar dat deze oplossing een betere waterdichtheid verzekert;
5. Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van een buitenunit van een warmtepomp (*Daikin Altherma 3*

H HT) op het achterste platte dak op de 2^{de} verdieping; dat deze inplanting conform is op het vlak van volumetrie; dat de aan het dossier toegevoegde akoestische studie aantoonst dat het toestel strikt voldoet aan de geluidsnormen inzake buurtlawaai, inclusief tijdens de nachtperiode en op rustdagen; dat geen corrigerende maatregel of akoestische schermen vereist zijn om deze conformiteit te waarborgen, zodat de milieueffecten en de volumetrische wijziging als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd;

6. Overwegende dat de toegang tot de tuin vanuit de kelderverdieping wordt verbeterd door de wijziging van het terreinreliëf en de aanleg van een verlaagde koer;
7. Overwegende dat de bestaande regenwaterput wordt verwijderd maar vervangen door een nieuwe van 5m³, waardoor naast de toiletten ook de wasmachine in de wasruimte op niveau -1 kunnen worden aangesloten;
8. Overwegende het belang van de keuze van de plantensoorten; dat voor de landschapsinrichting moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten; dat de aanplanting van invasieve uitheemse plantensoorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de natuurordonnantie niet is toegestaan;
9. 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; dat het bijgevolg pertinent is om een infiltratie in de tuin van de overloop van de regenwaterput te voorzien;
10. Overwegende dat het gebruik van donkergekleurde materialen voor daken van gebouwen de absorptie van zonne-energie verhoogt, waardoor de lucht oververhit raakt en het fenomeen van stedelijke hitte-eilanden wordt versterkt; dat koele lichtgekleurde materialen daarentegen de vorming van hitte-eilanden verminderen, alsook het thermische ongemak voor de gebruikers; dat het bijgevolg pertinent is om het platte dak van het bijgebouw te voorzien van een lichtgekleurde afwerking of een groendak;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat het gebouw is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dus dat bijzondere aandacht aan de voorgevel moet worden besteed;
2. Overwegende dat het buitenschrijnwerk wordt aangepast in een lichtblauwe kleur en dat deze wijziging in harmonie is met de esthetiek van de bestaande voorgevel.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES PALAIS 155

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

Réf. / Ref.: 2025/97=204/155

Objet / Betreft: Régulariser le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 44 places voitures / 5 places motos / 77 places vélos) développé en intérieur d'ilot et le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en équipement (salle de sport) situé dans le bâtiment arrière en rue Gallait 34 ; régulariser la modification du nombre de logements (de 1 à 3 unités) en rue Gallait 34 et les modifications apportées à la façade avant du même bâtiment.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 18/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Reporté

RUE DES PALAIS 155

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

Réf. / Ref.: 2024~158=204/155

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking commercial, d'une salle de sport et d'immeubles de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 18/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Reporté