ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 02 juillet 2026 /Zitting van donderdag 02 juli 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

CHAUSSÉE DE HELMET 297 2
AVENUE DAILLY 128 3
RUE QUINAUX 42 4
GRANDE RUE AU BOIS 58 7
SQUARE FRANÇOIS RIGA 14 8
RUE JULES DESTRÉE 18 9
RUE FRANS BINJÉ 21 11
CHAUSSÉE DE HAECHT 246 12
RUE VAN SCHOOR 64 13
AVENUE DAILLY 190 15
AVENUE MARÉCHAL FOCH 29 16
AVENUE MILCAMPS 4 18
RUE MASUI 187 21
RUE RUBENS 53 24
AVENUE DAILLY 229 25
RUE VONDEL 33 31

CHAUSSÉE DE HELMET 297

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

Réf. / Ref.: 2026/13=132/297

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce et un logement triplex, rehausser l'immeuble, ajouter des lucarnes, aménager une terrasse, diviser le logement en 2 unités et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce et un logement triplex :
rehausser l'immeuble,
ajouter des lucarnes,
aménager une terrasse, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
diviser le logement en 2 unités, en dérogation à l'art. 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
modifier la façade avant ;
PREAMBULE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juin 1961 visant à construire un immeuble à 3 étages ;
Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 20 novembre 2024 attestant de l'affectation suivante :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
rez-de-chaussée : commerce,
étages 1 à 3 : 1 logement triplex attenant au commerce du rez-de-chaussée ;
Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 juin 2026 sur la présente demande (réf. CP.1981.1759/2) ;
VOLUME :
Considérant que la toiture est rehaussée pour devenir une toiture à double pente venant suivre le profil du mitoyen de droite, ce qui se fait dans la limite des gabarits autorisables ;
Considérant que 2 lucarnes sont ajoutées, une dans la partie avant et l'autre dans la partie arrière de la toiture, et qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur la nouvelle toiture plate au 4ème étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse des gabarits autorisables ;
Considérant de plus qu'elle s'étire d'une limite mitoyenne à l'autre, engendrant des vues droites intrusives vers les parcelles voisines ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil et de fournir une servitude de vue pour les 2 parcelles voisines ou d'observer un retrait latéral de 1,90m pour la nouvelle terrasse ;
Considérant par ailleurs que ce retrait gagnerait à être marqué par une végétalisation de la toiture afin d'améliorer les qualités environnementales et esthétiques de cette terrasse (lutte contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain, évapotranspiration des eaux pluviales, vues, …) pour le confort des occupants du logement ; que la parcelle se trouve dans un quartier particulièrement exposé au phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
AMENAGEMENT INTERIEUR :
Considérant que la nouvelle répartition est :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (76m²),
rez-de-chaussée : commerce (60m²),
1er étage et 2ème étage : logement duplex de 3 chambres (80m²),
3ème étage et 4ème étage : logement duplex de 2 chambres (85m²) ;
Considérant qu'une cloison est ajoutée au rez-de-chaussée, ce qui permet une entrée séparée du commerce et des logements, ce qui est une amélioration ;
Considérant qu'un escalier intérieur est ajouté entre le 1er et le 2ème étage pour créer le duplex bas, qui répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur et qui dispose d'un espace extérieur, à savoir la terrasse d'origine au 1er étage ;
Considérant que le duplex haut privatise l'escalier commun pour relier ses niveaux au sein du logement ;
Considérant qu'il déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce que la pièce principale de séjour n'atteint pas la superficie d'éclairement naturel suffisante (10,5m² en lieu et place de 10,8m²) ;
Considérant toutefois que la dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable ;
Considérant que les 2 chambres sont conformes et que la chambre arrière donne accès à une terrasse ;

Considérant que les sous-sols accueillent des caves en nombre suffisant et que les compteurs sont accessibles par tous et en tout temps ;
Considérant que l'avis défavorable du SIAMU indique qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier ;
Vu cependant le courriel du SIAMU du 28 juin 2026 indiquant la possibilité de placer un système de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation', rendant cet avis favorable sous réserve ;
FACADE :
Considérant que la nouvelle toiture est couverte de tuiles de ton rouge, ce qui permet une intégration au tissu environnant ;
Considérant que la nouvelle lucarne, en bardage bois de ton blanc, ne suit pas la travée de la façade principale, mais que toutefois elle est contrainte en largeur, et que sa position centrée est cohérente ;
Considérant que l'ensemble des châssis sont en bois, et que bien que le matériau d'origine soit de l'aluminium et que les divisions soient légèrement modifiées, la proposition est acceptable ;
Considérant que la vitrine voit aussi ses divisions modifiées, ce qui s'explique par la création de deux entrées distinctes, que de plus les menuiseries sont en aluminium comme à l'origine et que la proposition est cohérente ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
prévoir une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum au sommet de la cage d'escalier ou placer un système de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation' conformément à l'avis du SIAMU,
se conformer au Code Civil et fournir une servitude de vue pour les 2 parcelles voisines ou observer un retrait latéral de 1,90m pour la nouvelle terrasse au 4ème étage et marquer ce retrait par l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive.

AVENUE DAILLY 128

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

Réf. / Ref.: 2025/354=061/128

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), mettre en conformité la fermeture partielle des baies des annexes du bâtiment avant à tous les étages, ajouter des lucarnes, prévoir un conduit d'évacuation de gaz brulé en toiture à l'arrière, ajouter un logement dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

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 (1 commerce et 3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) :
mettre en conformité la fermeture partielle des baies des annexes du bâtiment avant à tous les étages,
ajouter des lucarnes, en dérogation aux art. 4 (profondeur des constructions) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) et à l'art. 12 (lucarnes) du Titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme),
prévoir un conduit d'évacuation de gaz brulé en toiture à l'arrière, en dérogation à l'art.33 du titre I du RCU (évacuation de gaz brulé),
ajouter un logement dans les combles, en dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (Local pour véhicule deux roues et voiture d'enfant),
réaliser des travaux structurels intérieurs,
apporter des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 21 (corniches) du Titre I du RCU ;
PREAMBULE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 septembre 1926 visant à construire une maison ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1927 visant à construire un atelier à étage ;
Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 18 février 2025 attestant de l'affectation légale suivante :
Bâtiment avant :
sous-sols : locaux accessoires,
rez-de-chaussée : commerce,
étages : 3 logements,
combles : locaux accessoires,
Bâtiment arrière : locaux accessoires du bâtiment avant ;

Vu la ligne de conduite « subdivisions des logements », approuvé le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 mai 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0348/1) » ;
MISE EN CONFORMITE :
Considérant que les balcons situés en façade arrière aux 1er, 2ème et 3ème étages sont fermés en vue de l'aménagement de salles de bain ;
VOLUME :
Considérant que la lucarne installée en façade arrière déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse des 2m maximum autorisés perpendiculairement au profil de la toiture (2,22m) ;
Considérant qu'au droit de cette lucarne est ajoutée un petit balcon, et qu'à nouveau celui-ci déroge aux articles précités en ce qu'il dépasse des gabarits maximums autorisables ;
Considérant que d'un point de vue strictement volumique, la lucarne installée en façade avant s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant toutefois que son aspect est dérogatoire à l'art. 12 du Titre I du RCU en ce qu'elle ne s'aligne pas aux travées de la façade avant et que son raccord ne participe donc pas à la composition de la façade ;
Considérant au vu de ce qui précède, que les dérogations sont importantes et qu'il n'y a aucune justification valable pour les accorder ;
Considérant que les corps de cheminée sont détruits ; qu'un nouveau conduit d'évacuation de gaz brulé est prévu en façade arrière ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne dépasse pas la toiture du plus de 2m et qu'il débouche à moins de 0.6m de la limite mitoyenne de gauche ; que cela n'est pas acceptable ;
AMENAGEMENT INTERIEUR :
Considérant que l'immeuble comporte uniquement des logements d'une seule chambre, et que le nouveau logement proposé ne comprend lui-même qu'une seule chambre, ce qui va à l'encontre de la volonté communale d'offrir des logements qualitatifs et variés ;
Considérant que la partie basse du logement est conforme d'un point de vue habitabilité, mais que toutefois les lucarnes n'étant pas conformes, l'habitabilité s'en trouve compromise ;
Considérant que la partie haute du logement comprend une salle de bain peu utilisable car placée sous le faitage, et que la hauteur sous plafond située au-dessus de 2,20m ne représente que 86cm de largeur ;
Considérant que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant que les sous-sols disposent de 4 caves et d'un local vélo et que les compteurs sont bien accessibles ;
Considérant cependant que le local vélo déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que son accès n'est pas aisé ; que cela n'est pas acceptable ;
FACADE AVANT :
Considérant que le bien, de style éclectique, est situé en ZICHEE et qu'un soin particulier doit être apporté à son esthétique ;
Considérant que la lucarne dispose d'un châssis en PVC, ce qui ne correspond pas aux matériaux d'origine de ce style architectural et déprécie son esthétique ;
Considérant que la corniche est couverte de PVC, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU, et qu'il y a lieu de revenir à une corniche plus respectueuse de celle d'origine ;
Considérant que la demande ne porte pas sur le reste de la façade, mais que toutefois des modifications ont été apportées sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme : tous les châssis ont été remplacés par du PVC, la composition du rez-de-chaussée n'est pas conforme à la situation de droit, les ferronneries du 3ème étage semblent simplifiées et que pour les raisons évoquées plus haut il y a lieu de revenir à des châssis en bois plus respectueux de la façade d'origine ou de déposer une demande de permis d'urbanisme de mise en conformité ultérieurement ;
CONCLUSION :
Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement d'un quatrième logement d'une seule chambre, au prix d'un aménagement exigu et peu fonctionnel, contribue à une densification exagérée de l'immeuble et à une offre peu qualitative et peu variée de logement, que le local vélos proposé présente en outre des conditions d'accès peu aisées, compromettant son caractère pratique ;
Considérant de plus que les modifications apportées à la façade à rue sont peu respectueuses de l'architecture d'origine, que la corniche en façade à rue ne participe pas à la composition de la façade, qu'en façade arrière ni la lucarne ni la terrasse ne peuvent être autorisés en l'état ;
Considérant dès lors qu'il est préférable de favoriser l'extension du logement du 3ème étage vers les combles, afin de proposer un grand logement qualitatif et par là même une plus grande variété de logements au sein de l'immeuble et de traiter les lucarnes et l'esthétique de la façade avant avec rigueur.
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE QUINAUX 42

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

Réf. / Ref.: 2025/473=223/040-042

Objet / Betreft: -sur deux parcelles comprenant un équipement (n°40) et 2 logements (n°42), ajouter des annexes, des terrasses et une pompe à chaleur, changer l'affectation du n°40 d'équipement vers un logement, ajouter 2 logements dans le bâtiment du n° 42 et apporter des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 2

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
Le projet est favorablement accueilli en raison de la rénovation d'immeubles abandonnés et de la suppression des nuisances liées à leur dégradation ;
Les terrasses projetées au rez-de-chaussée du n°40 et au premier étage du n°42 engendrent des risques de vues directes vers les propriétés voisines et une perte d'intimité ;
Il est demandé de renforcer les séparations entre propriétés afin de limiter les vis-à-vis et les nuisances sonores ;
La pompe à chaleur prévue en toiture du n°40 suscite des craintes quant aux nuisances acoustiques pour les riverains ;
Des inquiétudes sont exprimées concernant les nuisances sonores pouvant provenir des terrasses et des espaces de séjour ouverts sur l'extérieur ;
Le projet pourrait accroître la pression sur le stationnement et la mobilité dans une rue déjà fortement occupée ;
Le nombre et les dimensions des emplacements vélos prévus sont jugés insuffisants, notamment pour les vélos cargo ;
Il est demandé de garantir le respect des conditions de voisinage par les futurs occupants des logements ;
Considérant que la demande vise à, sur deux parcelles comprenant un équipement d'intérêt collectif (n°40) et 2 logements (n°42) :
ajouter des annexes, des terrasses et une pompe à chaleur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
changer l'affectation du n°40 d'équipement d'intérêt collectif vers un logement,
ajouter 2 logements supplémentaires dans le bâtiment du n°42
apporter des modifications en façade avant ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation du 3 février 1891 visant à construire une maison (n°42) ;
Vu l'autorisation du 1er septembre 1891 visant à construire une maison (n°40) ;
Vu l'acte d'autorisation d'urbanisme du 17 décembre 1952 visant à placer 2 enseignes ;
Vu le refus du 23 octobre 2019 de la demande de permis d'urbanisme visant à construire deux centres Psycho-Médico-Social (PMS) et deux services Promotion de la Santé à l'Ecole (PSE) avec démolition partielle et aménager l'espace extérieur en intérieur d'îlot (n° 40-42) ;
AFFECTATION :
Considérant que les parcelles sont voisines, mais que la parcelle du n°40 est connectée à celle de la rue Gallait 131, qui est affectée en équipement d'intérêt collectif (école) et est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
Considérant que la prescription 8.2 du PRAS indique que ces zones peuvent être affectées au logement, moyennant mesures particulières de publicité ;
Considérant que la parcelle n°42 se situe en zones d'habitation, qui d'après la prescription 2.1 du PRAS sont affectées aux logements ;
Considérant que les affectations envisagées sont donc légalement possibles ;
VOLUME :
Considérant qu'une cour anglaise est créée au droit du bâtiment du n°42, et que cela n'implique aucune dérogation aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ni aucune nuisance particulière en ce que le reste du jardin reste en pleine terre et planté sur plus de la moitié de sa superficie ;
Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée du n°42 est découpée pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'intérieur du volume existant, ne créant dès lors aucune dérogation ni nuisance particulière ;
Considérant qu'une partie de l'annexe du rez-de-chaussée du n° 40 est supprimée pour permettre l'aménagement d'un petit jardin, connecté au sous-sol par un escalier ;
Considérant qu'au 1er étage, l'annexe du n°40 est coupée pour permettre l'aménagement d'un escalier extérieur permettant de relier le rez-de-chaussée, qu'il se positionne contre la façade arrière et qu'il n'implique aucune nuisance particulière ;
Considérant qu'au 2ème étage est aménagée une terrasse sur la toiture plate du n°42, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse des gabarits autorisables ;
Considérant toutefois que des retraits sont pratiqués pour éviter les vues intrusives vers les parcelles voisines, et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que les toitures végétalisées disposant de couches de substrat de minimum 10 cm (toitures végétalisées semi-intensives) offrent davantage de bénéfices écosystémiques ;
Considérant que le reste de la toiture est aménagée en toiture végétalisée de type extensive mais qu'il conviendrait d'y optimiser les couches de substrat avec au minimum 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) ;
Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité, qu'il y aura lieu pour les aménagements végétaux (toitures semi-intensives, jardin, patio, …) de s'orienter vers des espèces indigènes, idéalement favorables à la petite faune (mellifère, fruitier, fonction d'abri, etc.) ; qu'à cet effet des recommandations sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement et renature.brussels ;
Considérant qu'une lucarne est installée dans la partie arrière de la toiture du n°42, en conformité avec les Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
Considérant que le pan arrière de la toiture du n°40 est modifié en ce que la façade est rehaussée verticalement jusqu'à la hauteur du faîte, ce qui se fait dans les gabarits autorisables et n'implique aucune nuisance particulière ni rehausse de mur mitoyen ;
Considérant que la nouvelle toiture plate de la rehausse est végétalisée de manière semi-intensive, ce qui est positif ;
Considérant qu'une noue d'infiltration paysagère est prévue dans le jardin et que celle-ci contribue à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;
Considérant qu'au numéro 40, des citernes de réutilisation des eaux pluviales (2x 750 l pour le versant arrière et 1000 l pour le versant avant) sont prévues ;
Considérant qu'au numéro 42, une citerne de 1000 litres est également prévue ;
Considérant que ces citernes sont connectées aux usages du bâtiment, ce qui permet d'en garantir l'utilité ;
Considérant qu'une pompe à chaleur est installée sur la nouvelle toiture plate du n°40, contre le mur mitoyen du n°42, sans que le volume ne génère de dérogation ;
Considérant que les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation (zone 2 au PRAS) doivent de tout temps être respectées ;
Considérant que les impacts sonores de la pompe à chaleur (modèle Daikin EPRA 18) ont été analysés par un expert acousticien (Rapport n° : B2600401) dans un rapport daté du 25 mars 2026 ; que ce rapport acoustique aboutit d'une part à la conclusion que la position idéale du dispositif est la position 3 telle que reprise dans la demande de permis et, d'autre part, à la conclusion que les seuils sonores seront bien respectés à condition que le mode « faible bruit » soit activé si l'on veut respecter les valeurs limites en soirée le samedi ainsi que les dimanches et jours fériés ;
Considérant que la pose de la PAC sur des supports antivibratoires est également recommandée afin de limiter la propagation de bruits solidiens vers les locaux sensibles du n°42 ; qu'il convient de s'y conformer ;
Considérant cependant que l'option d'activation en « mode faible bruit » ne permet pas d'assurer avec pérennité l'absence de nuisances et qu'il convient dès lors de proposer des moyens de lutte contre le bruit efficaces (bardage, écran acoustique, …) et d'adapter la demande en conséquence à travers l'amendement des plans et du contenu du rapport acoustique ;
Considérant que cette pompe à chaleur (modèle Daikin Altherma 3 H HT disposant de 4.2 kg de R32) constitue également une installation classée soumise à permis d'environnement ce classe 2 (rubrique 132-B) ; qu'aucune demande de ce type n'a été introduite auprès de l'Administration Communale ;
AMENAGEMENT :
Considérant qu'un logement 2 chambres est aménagé en demi-sous-sol du n°42, et que bien qu'il réponde aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur, il ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
Considérant en effet que la petite chambre dispose de fenêtres placées directement à hauteur du trottoir, ce qui ne permet ni une réelle intimité ni une vue agréable si ce n'est sur les voitures stationnées à 2m de distance ; que dès lors il y a lieu de ne pas aménager de chambre donnant sur le trottoir ;
Considérant qu'un appartement de 2 chambres est aménagé au rez-de-chaussée du n°42, qu'il dispose d'une terrasse et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
Considérant qu'un appartement de 3 chambres est aménagé au 1er étage du n°42, qu'il dispose d'une terrasse et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
Considérant qu'un appartement de 4 chambres est installé en duplex entre le 2ème étage et les combles du n°42, qu'il dispose d'une terrasse et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
Considérant qu'un logement triplex de 3 chambres est aménagé dans l'entièreté du n°40, qu'il dispose de 2 terrasses et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
Considérant que l'annexe dans la prolongation du bâtiment principal du n°40 est aménagée en locaux accessoires à ce logement ;
Considérant que les 2 maisons partagent un espace vélo au rez-de-chaussée du n°40, mais, bien que facilement accessible depuis la rue, celui-ci n'est pas un local fermé et entre en confrontation avec la sortie de secours de l'Ecole n° 2, dont une servitude de passage traverse le rez-de-chaussée du bâtiment ;
Considérant que pour des raisons de sécurité et de clarté des espaces, ceci n'est pas acceptable, et qu'il y a lieu dès lors de revoir l'aménagement global pour proposer un local vélo suffisamment grand pour desservir le nombre final de chambres aménagées entre les 2 immeubles ;
Considérant que des caves en nombre suffisant et des locaux compteurs sont facilement accessibles ;

FACADE AVANT :
Considérant que les 2 façades sont de style néoclassique, sises dans la zone de protection de l'Hôtel Communal de Schaerbeek, classé comme monument, et que le n° 42 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que cela leur donne une valeur patrimoniale particulière et que leurs façades doivent être traitées avec rigueur ;
Considérant que les châssis sont en bois et que leurs divisions respectent la typologie néoclassique, à savoir la division bipartite sous imposte ;
Considérant que des incohérences apparaissent en dessin en ce que les modénatures en denticules qui se trouvent en situation existante sous la traverse d'imposte sont placées au-dessus en situation projetée, ce qui perturbe la lecture et pourrait laisser penser à des grilles de ventilation ;
Considérant de même que la légende indique tantôt des châssis ton anthracite, tantôt ton blanc ;
Considérant qu'il y a lieu de clarifier la situation et de redessiner les châssis avec les modénatures en denticules en partie inférieure de la traverse d'imposte, de ne pas placer de grilles de ventilation et d'utiliser une seule couleur pour l'ensemble des 2 immeubles ;
Considérant que la porte d'entrée du n°42 dispose de proportions écrasées et incompatibles avec la hauteur du bel-étage, et qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte en bois basée sur les proportions du plan de l'acte d'autorisation d'urbanisme du 17 décembre 1952 visant à placer 2 enseignes et respectant l'esthétique néoclassique ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
pour l'appartement en demi sous-sol du n°42, ne pas aménager de chambre donnant sur le trottoir,
revoir l'aménagement global pour proposer un local vélo suffisamment grand pour desservir le nombre final de chambres aménagées entre les 2 immeubles,
prévoir des couches de substrat de minimum 10 cm (toitures végétalisées semi-intensives) au droit des toitures végétalisées prévues,
proposer des moyens de lutte contre le bruit efficaces et pérennes (bardage, écran acoustique, …) au droit de la pompe à chaleur (clarifier le modèle dans la note explicative et le rapport acoustique) et adapter la demande en conséquence à travers l'amendement des plans et du contenu du rapport acoustique ;
redessiner les châssis avec les modénatures en denticules en partie inférieure de la traverse d'imposte, ne pas placer de grilles de ventilation et utiliser une seule couleur pour l'ensemble des 2 immeubles,
proposer une nouvelle porte en bois basée sur les proportions du plan de l'acte d'autorisation d'urbanisme du 17 décembre 1952 visant à placer 2 enseignes et respectant l'esthétique néoclassique.

GRANDE RUE AU BOIS 58

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

Réf. / Ref.: 2026/67=025/058

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et 3 bâtiments arrière (gauche : 2 logements, centre : locaux accessoires et droit : activité productive), rehausser la toiture du bâtiment avant, construire des annexes et aménager des terrasses, diviser le logement s'y trouvant en 3 logements, modifier la zone de cours et jardins et apporter des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

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 (1 logement) et 3 bâtiments arrière (gauche : 2 logements, centre : locaux accessoires et droit : activité productive) :
rehausser la toiture du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
construire des annexes et aménager des terrasses, en dérogation aux art. 4 (profondeur des constructions) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
diviser le logement s'y trouvant en 3 logements, en dérogation à l'art. 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
modifier la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

apporter des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 33 (enseigne et publicité associée à l'enseigne) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 26 (dispositifs décoratifs et usuels) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation du 7 février 1905 visant à construire une maison avec atelier ;
Vu l'acte d'autorisation du bâtir du 8 août 1947 visant à construire un arrière-bâtiment ;
Vu le permis d'urbanisme du 16 août 2021 visant à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un logement) et un bâtiment arrière (activité productive de type industrielle), changer l'affectation et l'utilisation du bâtiment arrière en deux unités de logements et une activité productive de biens immatériels, rehausser le bâtiment (C) de +/- 45cm, mettre en conformité les implantations des bâtiments C et D, réaliser des travaux structurels et aménager deux emplacements de parking à l'air libre ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juin 2026, entamant la procédure de classement comme Monument de certaines parties de la maison sise grande Rue au Bois 58, la commission de concertation ne peut émettre d'avis et invite le demandeur à réintrodruire sa demande auprès de la Région.
AVIS / ADVIES : Sans avis

SQUARE FRANÇOIS RIGA 14

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

Réf. / Ref.: 2025/382=101/014

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une piscine en zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

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, construire une piscine en zone de cours et jardins ;
PREAMBULE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1927 en vue de [construire] une maison ;
Vu le permis d'urbanisme du 19 mars 2002 visant à "abattre des arbres (9) dans le jardin de l'immeuble" ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 avril 2025 ayant pour objet : "abattre deux arbres à haute tige (taxus et pommier) dans le jardin" ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 22 juillet 2025 ayant pour objet : " dans une maison unifamiliale, construire une piscine en zone de cours et jardins" ;
PRESENTE DEMANDE :
Considérant que la présente demande est similaire à la précédente, mais que cette dernière avait été refusée en raison de l'abattage non-nécessaire de deux arbres ;
Considérant que dans la présente demande, les 2 arbres sont préservés ;
PISCINE :
Considérant que la piscine aménagée en zone de cours et jardins se situe à distance suffisante des murs mitoyens (2m) ;
Considérant que cette piscine de 35m² se positionne sur le coin droit de la parcelle, à l'abri des vues des habitations ; qu'une terrasse en bois est prévue en complément ;
Considérant que la parcelle dispose encore d'une part importante en pleine terre et plantée ;
Considérant que l'eau de la piscine est traitée et gérée conformément aux normes environnementales en vigueur ;
Considérant qu'en zone d'habitation, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;
Considérant que la piscine sera chauffée via une pompe à chaleur, placée à distance règlementaire des parcelles voisines (5m) et qu'une note acoustique permet de confirmer le respect des seuils légaux ;
Considérant que la note acoustique stipule également qu'un caisson acoustique sera disposé autour de la pompe à chaleur afin de diminuer le niveau sonore jusqu'à 5,2dB(A) et que la pompe sera posée sur un support antivibratoire afin d'éviter toute transmission de vibrations ; que ces dispositifs sont positifs et doivent être effectivement placés ;
Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) et qu'il y a lieu d'entreprendre les démarches nécessaires auprès du Département Urbanisme et Environnement afin de vérifier si tel est le cas ou non ;
Considérant qu'à ce stade il n'est pas possible de confirmer si cette pompe à chaleur constitue ou non une installation classée, le type et la quantité de fluide frigorigène n'étant pas reprise sur la fiche technique fournie ;
AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE JULES DESTRÉE 18

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

Réf. / Ref.: 2025/469=160/018

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la construction d'une annexe au premier étage, l'aménagement de deux logements supplémentaires, la réalisation de travaux structurels, mettre en conformité des modifications apportées aux châssis et la mise hors service de la citerne, démolir la toiture à versants existante, construire un étage supplémentaire, transformer le brisis en une rehausse, aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème étage, aménager un quatrième logement (passer de 1 à 4), effectuer des travaux structurels et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
Le projet augmentera la pression sur le stationnement dans une rue déjà saturée et maintiendra une offre de logements jugée de faible qualité ;
L'ajout d'un étage est perçu comme une régularisation indirecte de pratiques urbanistiques illégales constatées sur un immeuble voisin appartenant aux mêmes propriétaires ;
Les documents de la demande ne permettraient pas d'apprécier correctement l'évolution du bâtiment en raison de l'obfuscation partielle des plans d'origine ;
L'aménagement projeté ne refléterait pas l'occupation réelle des logements, certains locaux étant susceptibles d'être utilisés comme chambres malgré leur désignation dans les plans ;
L'étage supplémentaire projeté et son traitement en crépi sont jugés incompatibles avec les caractéristiques architecturales de la façade existante ;
Le projet ne devrait pas permettre la régularisation de la situation existante et une remise en conformité du bâtiment est demandée ;

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
régulariser :
la construction d'une annexe au premier étage en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
l'aménagement de deux logements supplémentaires dans la partie existante de l'immeuble en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (1 séjour non-conforme) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (3 séjours non-conformes),
la réalisation de travaux structurels intérieurs (suppression d'un mur porteur au sous-sol),
mettre en conformité des modifications apportées aux châssis et la mise hors service de la citerne dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;
démolir la toiture à versants existante,
construire un étage supplémentaire en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (une partie de cet étage non-conforme en termes de gabarit),
transformer le brisis en une rehausse,
aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
aménager un quatrième logement dans l'étage supplémentaire (passer de 1 à 4) en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélo au sous-sol),
effectuer des travaux structurels (percements de baies au deuxième étage),
modifier les façades (rehausse sur deux niveaux) ;
HISTORIQUE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 27 octobre 1933 en vue de "construire une maison" ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 15 septembre 2009 visant à "construire une annexe de 24,75m² au 2e étage arrière et effectuer des transformations intérieures dans une maison unifamiliale" ;
Vu le procès-verbal du 5 octobre 2023 portant sur la modification du nombre de logements (3 logements en lieu et place d'un logement reconnu sur l'entièreté du bâtiment), la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des corniches d'origine par des bacs en PVC, la réalisation de travaux structurels, la construction d'un

volume (+/- 2.2m²) au 1er étage ;
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 respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 juin 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0355/1) » ;
Vu la situation régulière de ce bien à savoir un logement unifamilial de +/- 283 m² ;
LOGEMENTS :
Considérant que la présente demande vise à en faire un immeuble de rapport de 4 logements dont la répartition est la suivante :
au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre dont la superficie est de +/- 78 m²,
au premier étage : un appartement 1 chambre dont la superficie est de +/- 81 m²,
au deuxième étage : un appartement 2 chambres dont la superficie est de +/- 76 m²,
au troisième étage : un appartement 2 chambres dont la superficie est de +/- 76 m² ;
Considérant que la présente demande vise à revenir à un appartement au rez-de-chaussée comme dans la situation d'origine ;
Considérant que le séjour de l'appartement au rez-de-chaussée déroge en termes de superficie et d'éclairement mais que les dérogations sont infimes et que dès lors elles sont justifiées ;
Considérant qu'il serait préférable de conserver le salon dans la pièce centrale comme cela était le cas dans la situation d'origine de l'immeuble ;
Considérant enfin que ce logement a la jouissance privative du jardinet ;
Considérant que le séjour de l'appartement au 1er étage ne dispose pas d'un éclairement conforme à l'art. 10 du Titre II du RRU (4,47 eu lieu de 5.6 m²), que cela nuit aux qualités d'habitabilité du séjour et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
Considérant qu'une annexe est construite au 1er étage afin d'y aménager la salle de douche, qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais qu'elle ne porte pas atteinte à la parcelle voisine ;
Considérant néanmoins que cette annexe devrait être réalisée en matériaux plus pérenne ;
Considérant que l'aménagement de l'appartement au 2ème étage nécessite le percement de deux baies dans un mur porteur ;
Considérant que le séjour de de logement présente un énorme déficit en éclairement naturel (1,44 au lieu de 6.22m²), qu'il n'offre donc pas des qualités d'habitabilité suffisantes et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
Considérant que la toiture à versant est démolie afin de construire cet étage supplémentaire ; que la rehausse déroge au Titre I du RRU du fait qu'elle dépasse le profil maximal constructible ;
Considérant que l'appartement au 3ème étage répond aux normes d'habitabilité mais qu'il s'inscrit dans un volume non-conforme au Titre I du RRU et que ces demandes de dérogation sont excessives ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement, ce qui en améliore le confort mais qu'elle ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits constructibles ;
Considérant dès lors que les demandes de dérogation liées à cette terrasse ne peuvent être octroyées ;
Considérant par ailleurs que cette rehausse nuit fortement à la façade avant ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que la rehausse n'étant pas souhaitable, qu'il faudra revoir le programme de cet immeuble ;
Considérant qu'il serait par ailleurs souhaitable de maintenir un appartement familial (3 chambres ou plus) avec espace extérieur ;
PARTIES COMMUNES :
Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;
Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible, ce qui déroge au RRU et au RCU ;
EAU :
Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le projet vise à condamner la citerne de réutilisation des eaux pluviales existante ;
Considérant que la citerne n'était pas dessinée sur les plans délivrés en 2009 mais que le projet ne portait pas là-dessus ;
Considérant dès lors que sa suppression n'a pas été couverte par ce permis d'urbanisme ;
Considérant que la condamnation de cette citerne est contraire aux règlements d'urbanisme et que ces demandes de dérogations ne sont pas justifiées ; qu'il y a lieu de réhabiliter celle-ci et de la connecter aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC ;
Considérant que la toiture est végétalisée de façon extensive, ce qui est positif du point de vue environnemental ;
FACADE ARRIERE :
Considérant que certaines baies sont revues en fonction de la nouvelle organisation interne de l'immeuble ;
FACADE AVANT :
Considérant que le brisis côté rue est transformé en une rehausse sur laquelle un nouvel étage est construit ;
Considérant que ces modifications en partie supérieure de la façade impliquent la suppression d'une corniche en bois ;
Considérant que le revêtement de ce double étage est un crépi ton clair nuit ; qu'il nuit fortement à la façade d'origine (façade d'origine complément écrasée) et que dès lors cette modification n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le traitement des baies dans la rehausse n'est pas satisfaisante ;
Considérant que ce qui pourrait être envisagé c'est une rehausse en lieu et place du brisis et de reconstruire une toiture à la mansart par au-dessus (comme demandé pour le voisin de droite au n°20) ;
Considérant par ailleurs que la présente demande vise aussi à mettre en conformité les châssis de la façade avant ;
Considérant que les châssis en place sont en bois, ton brun mais que la division d'origine n'a pas partout été respectée ;
Considérant néanmoins que la proposition est cohérente sur ces deux niveaux et que la modification pourrait être autorisée ;
Considérant en revanche que les petits bois devraient être placés à l'extérieur de vitrage ;
Considérant que la corniche en bois est remise en pristin état (habillage en PVC est retiré) ;
Considérant que la porte d'origine est bien maintenue ;
CONCLUSION :
Considérant, sur base de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable tel quel ;
Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE FRANS BINJÉ 21

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

Réf. / Ref.: 2025/530=103/021

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité l'élargissement du balcon au bel étage, fermer au niveau du rez-de-jardin arrière sous le balcon existant afin d'y aménager une salle de douche, agrandir à nouveau le balcon du bel étage, modifier l'escalier extérieur, le relief du terrain et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
Les plans de la situation existante et projetée sont demandés afin d'évaluer les modifications sollicitées ;
La régularisation des éléments existants est acceptée ;
Tout agrandissement est contesté afin de préserver le caractère calme et verdurisé de l'îlot intérieur ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un logement :
mettre en conformité :
les modifications apportées au balcon du bel étage (le pallier de l'escalier a été supprimé),
les modifications apportées à l'escalier extérieur (l'implantation de l'escalier),
fermer au niveau du rez-de-chaussée arrière sous le balcon existant afin d'y aménager une salle de douche avec une chambre attenante en partie centrale,
agrandir à nouveau le balcon du bel étage,
modifier l'escalier extérieur en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
modifier le relief du terrain,
modifier la façade arrière ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 26 juin 1908 en vue de " construire une maison " ;
Vu la situation régulière de ce bien à savoir un logement unifamilial ;
PREAMBULE :
Considérant que la présente demande ne porte que sur les deux niveaux inférieurs de cette maison et la façade arrière ;
Considérant que ce bâtiment comprend un logement de 4 chambres d'une superficie projetée de 240m² et qu'elle a la jouissance d'un jardin ;
LOGEMENT :
Considérant que le balcon et l'escalier extérieur en situation de fait ne correspondent pas aux plans d'origine de 1908 mais qu'ils pourraient bien dater de la construction du bâtiment ;
Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue et nécessite l'installation d'un nouvel escalier extérieur, qu'il déroge légèrement au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
Considérant en effet que le projet vise à aménager une 5ème chambre au niveau du rez-de-jardin (chambre d'ami) avec salle

de douche attenante ;
Considérant que la fermeture en façade arrière au niveau du rez-de-jardin (sous le balcon du bel étage) permet l'aménagement de cette salle de douche ;
Considérant que la fermeture en façade arrière nécessite également de revoir légèrement le relief du terrain ;
Considérant que la chambre d'ami avec salle de douche est largement ouverte sur le jardin et est ventilée en façade arrière ;
Considérant que l'accès au jardinet depuis la salle de douche n'est pas très qualitatif de par sa faible hauteur (160cm) mais qu'il ne s'agit que d'un accès ponctuel (cf. note explicative) ;
EAUX :
Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est existante et que le projet prévoit de la réhabiliter et de la brancher aux usages du bâtiment, ce qui est positif ;
FACADE ARRIERE :
Considérant que la baie au niveau du rez-de-chaussée arrière est agrandie afin que la pièce arrière soit largement ouverte sur le jardin que cela n'apporte pas de remarque particulière ;
AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 246

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

Réf. / Ref.: 2026/130=129/246

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, isoler façade arrière, le pignon et les toitures plates des annexes arrières, placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate d'une annexe arrière, aménager une terrasse arrière au 1er étage, rehausser le mur mitoyen de droite au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

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 :
isoler façade arrière, le pignon et les toitures plates des annexes arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction),
placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate d'une annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction),
aménager une terrasse arrière au 1er étage, en dérogation à l'art 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen) et aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction),
rehausser le mur mitoyen de droite au 1er étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de construction) ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation du 16 novembre 1889 visant à « construire une maison » ;
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) ; qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style néo-Renaissance flamande et qu'elle fait partie d'une enfilade cohérente d'immeubles pour la plupart de style néoclassique, allant du n°236 au n°284 (https://monument.heritage.brussels) ;
Considérant que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
ISOLATION THERMIQUE :
Considérant que la présente demande vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant la façade arrière, le pignon, ainsi que les différentes toitures plates ;
Considérant que pour ce faire, un enduit sur isolant est prévu en façade arrière ainsi que sur le mur pignon de gauche, d'une épaisseur totale de 16 cm, ce qui génère des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur au niveau de la façade arrière, puisqu'il dépasse légèrement les constructions voisines ; que toutefois, le dépassement est minime et ne nuit pas à la jouissance des parcelles voisines, que dès lors, les dérogations sont justifiées ;
Considérant que, en ce qui concerne l'isolation du pignon de gauche, cette intervention est quant à elle visible depuis l'espace public ; que l'aspect proposé, c'est-à-dire un enduit de ton beige clair, s'intègre à l'architecture de l'immeuble ainsi qu'au contexte environnant ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'isolation des toitures plates des annexes situées en façade arrière, celle-ci génère une

légère rehausse de celles-ci d'environ 30 cm au 1er étage et 15 cm au 2ème étage, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elles dépassent les gabarits voisins ; que toutefois, le dépassement reste limité et ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines, que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture plate de l'annexe arrière du 2ème étage ; qu'ils se situent au-delà des gabarits autorisables puisqu'ils se situent environ 80 cm plus haut que le voisin le plus haut, à savoir celui de gauche ; que toutefois, ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et que leur impact sont infimes ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

Considérant que les panneaux solaires perdent en rendement sous forte chaleur ; qu'une végétalisation sous les panneaux inclinés aide à contrebalancer cet effet ; que cela devrait donc être envisagé ;

TERRASSE :

Considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse arrière au 1er étage, sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle entraine non seulement une rehausse du mur mitoyen de droite, d'environ 88 cm sur une profondeur d'environ 388 cm, mais également l'installation d'un garde-corps situé au-delà des gabarits autorisables ;

Considérant toutefois que le dépassement est limité, c'est-à-dire environ 80 cm par rapport au voisin le moins profond, en ce qui concerne la rehausse, et environ 110 cm en ce qui concerne le garde-corps ; que les dérogations ne portent pas atteinte à l'ensoleillement de la parcelle voisine et que dès lors, les dérogations sont admissibles ;

HABITABILITÉ :

Considérant que deux chambres supplémentaires, une pièce de détente ainsi qu'une nouvelle salle de bain sont aménagées au niveau des combles ; que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme, dès lors que l'aménagement proposé est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant en effet que les locaux habitables existants et projetés sont conformes et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ; que l'isolation thermique de la toiture par l'intérieur, améliore d'autant plus le confort des pièces situées sous la toiture ;

Considérant que vu l'orientation de la toiture, une attention particulière devra être portée aux risques de surchauffe et aux moyens de protection passifs possibles (volet extérieur, isolant à haute densité, etc.) ;

QUALITÉS PATRIMONIALES :

Considérant que, sur base du reportage photographique intérieur, le rez-de-chaussée présente des qualités patrimoniales indéniables (moulures, bas-reliefs, décorations, …) ; que la présente demande prévoit de les restaurer et qu'il y aura lieu de conserver leurs aspects et qualités originelles ;

Considérant qu'en ce qui concerne les qualités patrimoniales visibles depuis l'espace public, la demande ne modifie pas la façade avant et que les éléments décoratifs et les menuiseries d'origine sont conservés ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE VAN SCHOOR 64

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

Réf. / Ref.: 2025/330=269/064

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le nombre de logements (4 au lieu de 1), construire une annexe au 1er étage gauche, mettre en conformité la réalisation d'une terrasse au rez-de-chaussée (et l'élargir) et d'un escalier d'accès au jardin, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:
De wijk is reeds sterk verdicht en de aanvraag is strijdig met het gemeentelijk beleid dat verdere opdelingen van woningen wil beperken;
De inrichting van een woongelegenheid in de kelderverdieping wordt ongeschikt geacht in een zone met risico op riooloverstromingen en roept vragen op over de woonkwaliteit en bewoonbaarheid van de ruimte;

Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een eengezinswoning, de volgende handelingen en werken uit te voeren: wijzigen van het aantal woningen (4 in plaats van 1), in afwijking op artikel 3 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)

(minimumoppervlaktenormen), artikel 4 van Titel II van de GSV en de GemSV (hoogte onder het plafond), artikel 8 van Titel II van de GSV (WC), artikel 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting), artikel 11 van Titel II van de GemSV (uitzichten) en artikel 13 van Titel II van de GemSV en artikel 17 van Titel II van de GSV (lokaal voor tweewielers en kinderwagens),
bouwen van een bijgebouw op de 1ste verdieping (linkerkant), in afwijking op artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak van een mandelig bouwwerk),
in overeenstemming brengen van het terras op het gelijkvloers (en ze vergroten) en van een trap naar de tuin, in afwijking op artikel 4 van Titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),
uitvoeren van structurele werken,
wijzigen van de voorgevel, in afwijking op artikel 7 van Titel I van de GemSV (vervangen van ramen die deel uitmaken van de erfgoedelementen aan de straatgevel);

PREAMBULE

Gelet op het ontbreken van bouwplannen in het gemeentelijk archief;
Gelet op het gemeentelijk perceelplan waarop de legale bouwvolumes zijn weergegeven;
Gelet op het feit dat het terras en de buitentrap naar de tuin niet op dit perceelplan vermeld zijn;
Gelet dat het gebouw is opgenomen in de wettelijke inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
Gelet op de waarschuwingsbrief van 25 juli 2022 betreffende de wijziging van het aantal woningen;
Gelet op het gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (BHDBDMH) van 19/5/2026, ref. CP.2026.0351/1;

WONINGEN

Gelet op de regelmatige toestand van het onroerende goed, zijnde een eengezinswoning;
Gelet op de gemeentelijke richtlijn over de opsplitsing van woningen, goedgekeurd op 2 maart 2021 door het College van Burgemeester en Schepenen;
Overwegende dat de geplande indeling van de 4 woningen in dit gebouw met een vloeroppervlakte van 276,5 m² (na de verbouwing) en een bouwvolume van G+2+zadeldak, als volgt is:
Kelderverdieping en gelijkvloers: woning 1 (duplex van 135 m²),
1ste verdieping: woning 2 (70,40 m²),
2de verdieping: woning 3 (46 m²),
3de en 4de verdieping onder dak: woning 4 (duplex van 55 m²);

Woning 1 (duplex met 3 slaapkamers):

Overwegende dat de toegang tot deze woning zich op het gelijkvloers bevindt en dat er een wenteltrap in de centrale ruimte is geïntegreerd om een onafhankelijke verbinding met de kelderverdieping te creëren, als uitbreiding van de woning;
Overwegende dat de woonruimtes en keukens op het gelijkvloers zijn ingericht en dat er zich 3 slaapkamers in de kelderverdieping bevinden;
Overwegende dat de aaneengesloten woonruimte (3 aan elkaar grenzende kamers) een oppervlakte heeft van 44,92 m² en dat zij over voldoende lichtinval beschikt (aan de voor- en achtergevel);
Overwegende dat de slaapkamers, die allemaal in de kelderverdieping liggen, over onvoldoende plafondhoogte beschikken (2,25 m voor de slaapkamers 2 en 3 en 2,11 m voor de slaapkamer 3);
Overwegende dat slaapkamer 3 (de hoofdslaapkamer van 17,98 m²) wordt verlicht door glasdallen, waardoor er geen natuurlijke ventilatie in de kamer mogelijk is en dat er ook onvoldoende natuurlijke lichtinval is (1,8 m² in plaats van 3,59 m²); dat bovendien de ligging ervan, aan de voorgevel ter hoogte van het voetpad, leidt tot een ongewenste nabijheid van de straat;
Overwegende dat de kamers 2 en 3 niet over voldoende lichtoppervlakte beschikken (0,5 m² in plaats van 2,28 m² en 2,09 m²);
Overwegende dat de doucheruimte voor deze woning met drie slaapkamers relatief klein is;
Overwegende dat, gezien het voorgaande, de voorgestelde uitbreiding van de woning in de kelderverdieping niet kan worden goedgekeurd;

Woning 2 (1 slaapkamer):

Overwegende dat deze woning zich op de eerste verdieping bevindt;
Overwegende dat de slaapkamer van deze woning, gelegen in het nieuwe bijgebouw, niet voldoet aan de bewoonbaarheidsnormen, aangezien ze een bewoonbare oppervlakte heeft van 10,86 m² in plaats van minimaal 14 m², en een lichtoppervlakte van 1 m² in plaats van 2,17 m²; dat de afwijking niet is toegestaan voor een nieuwe woning;

Woning 3 (1 slaapkamer):

Overwegende dat deze woning zich op de 2de verdieping bevindt en uit twee aaneengesloten ruimtes bestaat;
Overwegende dat deze derde woning niet aan de reglementaire voorschriften voldoet, aangezien de woonkamer (inclusief keuken) een oppervlakte heeft van +/- 23 m² in plaats van de voorgeschreven 28 m²; dat de ruimte waar het toilet zich bevindt direct uitgeeft op de woonkamer en dat de slaapkamer een oppervlakte heeft die kleiner is dan de vereiste 14 m² (13,23 m²);

Woning 4 (2 slaapkamers):

Overwegende dat deze woning volledig op de zolderverdieping is gelegen, in een duplex; dat zij afwijkt van de gemeentelijke reglementering aangezien zij geen verticale raampartijen heeft die direct en horizontaal uitzicht naar buiten bieden;
Overwegende dat de woon- en keukenruimte een oppervlakte heeft van 16,7 m² (berekend op basis van een minimale

hoogte van 1,50 m), wat onvoldoende is (minimaal 28 m² vereist); dat de slaapkamer 1 12,4 m² groot is (in plaats van de opgelegde 14 m²);
Overwegende ook dat de kamer onder de nok niet kan worden goedgekeurd, aangezien de plafondhoogte slechts 2,30 m bedraagt, en dat alleen onder de nok; dat dit derhalve niet voldoet aan de voorschriften, die een plafondhoogte van 2,30 m vereisen over ten minste de helft van de vloeroppervlakte;
Overwegende ten slotte dat deze woning, die volledig onder het dak ligt, onderhevig is aan sterke temperatuurschommelingen en dat er geen isolatie is voorzien; dat zij evenmin beschikt over buitenruimte, hetgeen betreurenswaardig is;
Gemeenschappelijke ruimtes:
Overwegende dat er voor het geheel van de woningen geen gemeenschappelijke ruimtes zijn voorzien, noch privé-bergingen, noch een ruimte voor fietsen en kinderwagens; dat alleen het meterlokaal in de kelderverdieping voor alle bewoners toegankelijk is;
VOLUME
Overwegende dat de aanleg van een klein terras en een buitentrap op het verhoogde gelijkvloers afwijkt van de voorschriften inzake bouwafmetingen, aangezien dit bouwwerk dieper is dan de twee aangrenzende gebouwen; dat het bouwwerk echter geen nadelige gevolgen heeft voor de buren of het betreffende perceel, dat nog steeds beschikt over een beplante tuin van bijna 90 m²;
Overwegende daarentegen dat de rechtstreekse uitzichten vanaf het terras en de trap niet in overeenstemming zijn met het Burgerlijk Wetboek, aangezien de gemene muur over de gehele lengte van het bouwwerk minder dan 1,90 m hoog is; dat het project derhalve moet worden aangepast in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek of dat een erfdienstbaarheid van afstand op het aangrenzende perceel (nr. 66) moet worden gevestigd via een notariële akte;
Overwegende tevens dat een lichte constructie zou zorgen voor een betere natuurlijke lichtinval in de ruimte in de kelder, mocht deze als woonruimte behouden blijven;
Overwegende dat er op de eerste verdieping een nieuw bijgebouw is gepland als uitbreiding van de woning nr. 2;
Overwegende dat dit bijgebouw niet aan de stedenbouwkundige reglementering voldoet, aangezien ze dieper is dan het linker buurgebouw (de diepste op de eerste verdieping); dat, hoewel de bouw geen negatieve gevolgen lijkt te hebben voor het buurgebouw betrokken bij de verhoging van de gemene muur (nr. 66 – links), deze tot doel heeft een niet-conforme slaapkamer in te richten in een woning die niet voldoet aan de voorschriften; dat om die reden het niet aangewezen is om de afwijking toe te staan;
VOORGEVEL
Overwegende dat de ramen op de verdiepingen worden voorgesteld in bruin hout (in tegenstelling tot de huidige situatie met witte PVC); echter dat deze ramen niet de ronding van de raamopeningen volgen, wat afbreuk doet aan de esthetiek van deze gevel, die is opgenomen in de inventaris van het Brussels architecturaal erfgoed;
Overwegende dat de ramen van de kelderverdieping zijn vervangen door glasdallen en dat het smeedwerk is verdwenen;
Overwegende dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan gebouwen die in de inventaris zijn opgenomen; dat het daarom wenselijk is de gevel zo goed mogelijk in haar oorspronkelijke staat te herstellen en in goede staat te houden om de kenmerken ervan (pleisterwerk, natuursteen, schrijnwerken en smeedwerken) te behouden;
Overwegende dat, niettegenstaande het ontbreken van archiefplannen, de aangrenzende voorgevels die een geheel vormen, als voorbeeld kunnen dienen, met name die van nr. 66;
WATERBEHEER
Overwegende dat het project leidt tot een toename van de bodemverharding en een hoger waterverbruik op het perceel, gezien de verhoging van het aantal woningen; overwegende dat het de moeite waard zou zijn om het hergebruik van regenwater te overwegen;
CONCLUSIE
Overwegende dat, gelet op het voorgaande, een opsplitsing in vier woningen van dit gebouw een te belangrijke verdichting is; dat geen enkele van de vier voorgestelde woningen voldoet aan de geldende reglementering; dat er geen aandacht wordt besteed aan de gemeenschappelijke ruimten of privéopslagruimten die nodig zijn voor deze vier woningen; dat bovendien alleen de woning op het gelijkvloers beschikt over een buitenruimte;
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DAILLY 190

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

Réf. / Ref.: 2026/3=061/190

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, aménager une terrasse au 2ème étage gauche, rehausser les murs mitoyens, placer un garde-corps/bac végétalisé pour la terrasse, isoler la façade arrière aux 2ème et 3ème étages et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

[endif]-->
Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
aménager une terrasse au 2ème étage gauche et rehausser le mur mitoyen attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse mitoyen hors gabarit),
placer un garde-corps/bac végétalisé pour la terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
isoler la façade arrière aux 2ème et 3ème étages et rehausser le mur mitoyen droit de 34cm, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
réaliser des travaux structurels (agrandissement fenêtre arrière en porte-fenêtre) ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtisse du 4 juin 1907 en vue de construire deux maisons ;
Vu l'autorisation de bâtir du 21 mai 1912 visant à construire une véranda ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mai 1934 visant à bâtir un WC ;
SITUATION PROJETEE :
Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage gauche, en façade arrière, pour le logement duplex supérieur de l'immeuble ;
Considérant que la baie présente en façade arrière gauche est élargie afin de permettre l'accès vers la terrasse ;
Considérant que pour respecter le Code civil en matière de vue directe, le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen gauche de 2,25 m de hauteur sur 2,65 m de longueur ;
Considérant que cette terrasse est complétée par un bac végétal faisant également office de garde-corps ;
Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade arrière sur les 2ème et 3ème étages ; que le bac végétal de la terrasse est prolongé sur l'annexe existante en partie de droite ; que pour cela, l'isolation et le mitoyen droit sont relevés de 34cm, ce qui permet d'avoir une remontée d'acrotère suffisante ;
Considérant que les profils arrière sont alignés entre eux ; que le garde-corps, les rehausses mitoyennes et l'isolation extérieure sont en dérogation aux règlements en vigueur, car ceux-ci sont érigés au-delà des gabarits voisins ;
Considérant que l'isolation et le garde-corps végétal ne portent pas atteinte aux parcelles voisines ;
Considérant que la dérogation la plus importante porte sur la rehausse du mur mitoyen de gauche car celle-ci s'étend sur près de 2,65m et serait susceptible de porter atteinte à l'apport en éclairement naturel de la parcelle gauche du n° 188 ;
Considérant que cette terrasse pourrait être autorisée moyennant le respect du Code civil en matière de vues avec les parcelles contiguës ;
Il s'agit d'un agrandissement d'une fenêtre pour en faire une porte fenêtre. La situation légale n'est pas une porte fenêtre.
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
se conformer au Code civil pour la terrasse au 2ème étage soit en respectant un retrait latéral sur la partie de gauche de 1,90 m., soit en fournissant un acte notarié établissant une servitude de distance (de vue) avec la parcelle voisine au n° 188.

AVENUE MARÉCHAL FOCH 29

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

Réf. / Ref.: 2025/319=182/029

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement du bel étage dans le demi-sous-sol, l'extension du logement du 2ème étage dans les combles, le réaménagement des espaces communs, les modifications esthétiques en façade avant, modifier le relief du sol, effectuer des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
Plusieurs réserves ayant motivé le refus du permis en 2019 subsistent, notamment concernant l'habitabilité du logement en

sous-sol, l'éclairage naturel et le local vélos/poussettes ;
Le logement en demi-sous-sol présente des conditions d'habitabilité insuffisantes en raison d'un manque d'éclairage naturel, de dérogations aux surfaces éclairantes et de l'absence d'informations sur la ventilation ;
L'absence d'étude de stabilité est dénoncée malgré l'abaissement du sous-sol, l'agrandissement de la cour arrière et la suppression de murs porteurs ;
La suppression de plusieurs murs porteurs et des cheminées historiques n'est pas suffisamment justifiée et porte atteinte aux qualités patrimoniales du bâtiment ;
Le projet contribue à la disparition progressive d'éléments patrimoniaux intérieurs caractéristiques du bâti ancien ;
La toiture plate déclarée comme non accessible est utilisée comme terrasse, générant des nuisances, des vues directes et des projections de déchets vers les propriétés voisines ;
La faisabilité technique de l'accès aux compteurs communs n'est pas démontrée ;
Les conséquences acoustiques des transformations projetées ne sont pas étudiées ;
Le reportage photographique est incomplet et ne permet pas d'évaluer correctement l'état existant du bâtiment ;
La surface perméable renseignée en fond de parcelle est contestée ;
Des problèmes d'humidité, de condensation, de moisissures et un manque d'entretien général du bâtiment sont signalés ;
Des études et justifications complémentaires sont demandées avant toute autorisation.

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements,
mettre en conformité :
l'extension du logement du bel-étage vers le demi-sous-sol, en dérogation aux art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairement naturel),
l'extension du logement du 2ème étage dans les combles, en dérogation aux art. 10 du Titre II du RRU et du Titre II du RCU (éclairement naturel),
le réaménagement des espaces communs, en dérogation aux art. 3 et 13 du Titre II du RRU et à l'art. 8 du Titre II du RCU (espaces de rangement privatifs et locaux compteurs),
les modifications esthétiques en façade avant,
modifier le relief du sol,
effectuer des travaux structurels intérieurs ;
Historique :
Vu l'autorisation du 23 janvier 1894 visant à « construire une maison » ;
Considérant que des transformations ont été réalisées après l'autorisation de 1894 (toiture arrière et balcons à chaque étage) ; que, bien qu'il y ait absence d'archives à ce jour, cette situation est confirmée par le plan parcellaire ;
Vu le refus du permis d'urbanisme du 16 juillet 2019 suite à la demande visant à « dans un immeuble à appartements (3 logements), modifier la répartition des logements, réaliser des modifications structurelles et modifier le relief du sol dans la zone de cour et jardin » ;
Vu la situation de droit, à savoir trois logements ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 25/06/2026 sur la présente demande (réf. T.2018.0532/2) ;
Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 8 juin 2026, lequel ne relève aucune particularité concernant la façade avant mais demande de préserver autant que possible les intérieurs ainsi que les éléments de décor d'origine encore présents et présentant un intérêt patrimonial ;
Logements :
Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2ème étage dans les combles ;
Considérant que l'accès à ce logement se fait immédiatement après la marche d'arrivée, compromettant la sécurité des habitant ·e·s. et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que la nouvelle configuration permet de distinguer les espaces de jour et nuit, ce qui est qualitatif ;
Considérant que la chambre 1 présente un déficit d'éclairement naturel (1,65m² au lieu de 2,86m²) ; que, située sous toiture, elle pourrait être rendue conforme par la pose d'une fenêtre de toit ; que dès lors, la dérogation ne se justifie pas ;
Considérant qu'un garde-corps existe en bordure de la toiture plate du 3ème étage, laquelle n'est pas accessible ; que ce dispositif n'est pas indispensable et qu'il prête à confusion quant à l'usage de cette toiture plate et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que la demande vise à étendre le logement du bel-étage vers le demi-sous-sol, impliquant la privatisation de la cage d'escalier menant à ce niveau ;
Considérant que le plancher dans le niveau inférieur est abaissé afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m ;
Considérant que deux chambres avec dressing et une salle de bain y sont aménagées ;
Considérant que la chambre 1 présente un déficit d'éclairement naturel (2,1m² au lieu de 2,9m²) ; que son implantation en façade avant porte atteinte au calme, à l'intimité et à la salubrité requise pour une pièce de nuit, en raison de sa situation semi-enterrée et de sa proximité immédiate avec l'espace public ; que cet aménagement n'est dès lors pas qualitatif et doit être revu ;
Considérant que la cour basse est élargie pour améliorer l'éclairement de la chambre 2 ;
Considérant que les espaces communs sont affectés par cette nouvelle répartition, l'accès aux compteurs se faisant via une trappe, en contradiction avec les prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'aucun local rangement n'est prévu pour les logements des étages supérieurs, contrairement aux exigences réglementaires ;
Considérant qu'un local vélos (2,21m²) est prévu au rez-de-chaussée ; qu'au vu de ses dimensions, il n'est pas fonctionnel ; que cet aménagement n'est pas obligatoire puisque le nombre de logements est maintenu et qu'il convient de privilégier d'autres fonctionnalités compte tenu de la réduction importante des espaces communs ;
Façade :
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit être portée à la façade avant ;
Considérant, par ailleurs, que la parcelle se situe dans les périmètres de protection de « l'Hôtel Communal de Schaerbeek », et de « l'ensemble de maisons Art Nouveau » classés comme monument et ensemble, le 13 avril 1995 et le 12 septembre 1996 respectivement ;
Considérant que les menuiseries extérieures ont été peintes en noir mat, sans que cela porte atteinte à l'esthétique de cette façade remarquable de style « Beaux-Arts » ;
Considérant que les plans sont lacunaires quant à la variété de textures ; qu'en séance de la commission de concertation le demandeur confirme le maintien de la façade telle que visible sur les photos fournies ; qu'il serait toutefois opportun de mettre à jour les plans afin de refléter fidèlement les éléments ouvragés existants (vitrail décoratif, bandeaux de pierre, éléments de relief, frise décorative, etc.) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un accès sécurisé au logement du 2ème étage, installer une fenêtre de toit pour rendre conforme la chambre 1 en termes d'éclairement naturel et supprimer le garde-corps de la toiture non-accessible du 3ème étage;

ne pas aménager de chambre en façade avant au demi-sous-sol et anoter local non-habitable sur les plans ou bureau ;

revoir l'aménagement du demi-sous-sol et du rez-de-chaussée afin de prévoir un local compteurs accessible et des espaces de rangement privatifs pour les logements ;

représenter en détail la variété des textures de la façade avant ainsi que les éléments en ferronneries et décoratifs (vitrail décoratif, bandeaux de pierre et éléments de relief, frise décorative, etc.).

AVENUE MILCAMPS 4

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

Réf. / Ref.: 2025/61=194/004

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser des modifications de volumes, l'ajout de 4 logements (passer de 1 à 5 unités), des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser :
des modifications de volumes avec :
la construction d'une lucarne en toiture arrière en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et dépassement de la toiture),
l'aménagement d'une toiture plate en terrasse au 3ème étage en partie arrière en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de l'implantation de la terrasse des ¾ de profondeur de la parcelle),
l'ajout de 4 logements (passer de 1 à 5 unités) en dérogation aux art. 3, 4, 10, 16, 17 et 18 du Titre II de Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie, rangement, hauteur sous plafond, éclairement naturel, local d'entreposage des ordures ménagères, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, local pour le rangement du matériel de nettoyage) et aux art. 3, 4 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficies, hauteur sous plafond et local vélo),
des modifications en façade avant avec le remplacement des châssis et de la porte d'entrée d'origine en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis et autres éléments faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;
PREAMBULE :
Vu l'acte de bâtir du 9 juin 1911 visant à « construire 2 maisons » ;
Vu le permis de bâtir du 27 mars 1979 visant à « transformer le rez-de-chaussée et agrandir la cuisine » ;
Vu le refus de permis de bâtir du 2 octobre 1984 suite à la demande visant à « établir un club privé-pub (ex-restaurant) » ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir : 1 logement unifamilial ;
Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 31 juillet 2023 portant sur les infractions suivantes :
la modification du nombre de logements avec 5 unités au lieu d'un logement unifamilial,
la réalisation de travaux structurels par la création d'une lucarne au niveau de la toiture en façade arrière,
la création d'une toiture plate aménagée en terrasse en partie arrière,
la modification de l'aspect architectural de la façade avant (non-conformité de la division des châssis) ;
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 défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22/05/2026 et portant la référence T.1980.3205/2 pour les motifs suivants :
Aucune unité de logement ne peut être aménagée exclusivement en sous-sol, sauf si une baie (minimum 1m²) donne directement sur un lieu sûr à l'extérieur. Dans la configuration du bâtiment, aucun lieu sûr ne peut être identifié comme tel,
Chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit de situer de préférence à l'opposé,
La première possibilité d'évacuation est la sortie habituelle.
Dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :
Un deuxième escalier intérieur débouchant dans un lieu sûr,
Un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr,
Une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant à l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie ou empruntable aisément par les occupants afin de quitter leur logement. Ceci n'est pas respecté pour l'appartement en sous-sol.
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que l'immeuble présente une superficie totale de 294,5 m² en situation de droit et que celle-ci est augmentée à 314,5m² en situation de fait/projetée ;
Considérant que la nouvelle répartition prévoit :
au sous-sol : un logement de type studio d'une superficie de +/- 35m² ;
au bel-étage : un logement de 1 chambre d'une superficie de +/- 51m² ;
au 1er étage : un logement de 1 chambre d'une superficie de +/- 58m² ;
au 2ème étage : un logement de 1 chambre d'une superficie de +/- 58m² ;
dans les combles : : un logement de type studio d'une superficie de +/- 40m² ;
LUCARNE :
Considérant que la lucarne en partie arrière au 3ème étage qui s'apparente à une rehausse de façade arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen du bâtiment le plus haut du bien sis n°6 avenue Milcamps ; que le volume ne génère pas de nuisances pour les immeubles voisins mais qu'au vu des conditions d'habitabilité du logement dans les combles la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
TERRASSE :
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 3ème étage ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse également le profil mitoyen le plus haut du bien sis n°6 avenue Milcamps ; que son emplacement en angle d'intérieur d'îlot la situe à moins de 10m des immeubles environnants ; que son utilisation est susceptible de créer des nuisances sonores pour le voisinage ; que par ailleurs celle-ci n'est pas conforme au Code civil ; que dès lors les demandes de dérogations ne sont pas accordables ;
HABITABILITE :
Logement 1
Considérant que ce logement est situé entièrement au sous-sol ; qu'il est accessible à partir du couloir des communs ; qu'il ne dispose que d'une seule baie avec une fenêtre orientée côté rue ; que l'aménagement d'un espace habitable à cet endroit n'est pas qualitatif en ce que l'orientation sur la rue est susceptible de créer des nuisances (vues intrusives depuis l'espace public, ventilation peu qualitative avec la pollution de l'air des pots d'échappements) qui impactent négativement les conditions d'habitabilité de celui-ci ; que par ailleurs, ce logement déroge en termes de superficie nettes éclairantes (2,2m² au lieu de 4,4m² requis) et de hauteur sous plafond (2,30m au lieu de 2,50m) qu'au vu des écarts conséquents les demandes de dérogations ne sont pas accordables ;
Considérant que le sous-sol en l'état actuel n'est pas adapté à l'aménagement d'espaces habitables ;
Logement 2
Considérant que ce logement est traversant sur l'entièreté du bel-étage ; bien que les conditions d'éclairement naturel pour l'espace du salon respecte les seuils requis, le vis-à-vis avec le bâtiment voisin arrière est très proche ce qui vient créer un enclavement et réduit considérablement l'apport de lumière ; qu'enfin, la salle de douche à l'arrière de la cuisine est très éloignée de la chambre à coucher et requiert de traverser le salon et la cuisine pour y accéder ce qui n'est pas qualitatif ;
Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement intégrée au sous-sol accessible depuis la cour arrière ;
Logement 3
Considérant que ce logement de 1 chambre située au 1er étage est traversant ; que la chambre est située en partie avant et que le salon intégré à la cuisine est situé en partie arrière ; qu'une cloison vitrée sépare les deux espaces ; que la superficie du salon/cuisine et sa superficie nette éclairante dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les seuils

minimaux ne sont pas atteints (22m² au lieu de 28m² et 3.8m² au lieu de 4,4m²) ; que les écarts sont conséquents et que les demandes de dérogations ne sont pas accordables ;
Considérant que le compartimentage des espaces au sein de ce logement présente la même problématique que le logement 2 en ce que l'accès vers la salle de bain se fait par la salle à manger et la cuisine ce qui n'est pas qualitatif ;
Logement 4
Considérant que ce logement est traversant sur l'entièreté du 2ème étage ; que la chambre, le salon et la cuisine ne forment qu'un seul espace ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que par ailleurs la superficie du séjour déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle est inférieure au seuil requis (22,7m² au lieu de 28m²) ; qu'il en va de même pour l'éclairement (2,8m² au lieu de 4,4m²) ce qui n'est pas acceptable ;
Logement 5
Considérant que ce logement est entièrement dans les combles ; qu'au vu des plans, la toiture n'est pas isolée, ce qui risque d'impacter négativement le logement en termes de confort thermique lors de températures extrêmes (effet de passoire et bouilloire thermique) ; que l'espace dédié au bureau et au rangement s'apparente davantage à un grenier et que la hauteur sous plafond de 1,90m ne permet pas d'y aménager un local habitable ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur qui n'est pas accordable ;
Répartition
Considérant que la division de cette maison unifamiliale en 5 logements est excessive ; que de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité sont injustifiées ; que la diversité de logements proposée est précaire (aucun logement de 2 ou 3 chambres) ; qu'aucun des logements ne disposent d'espaces extérieurs qualitatifs ; que la densification d'occupation au sol est conséquente et qu'aucune mesure d'amélioration des communs n'est prévue ; qu'en ce sens, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
COMMUNS :
Considérant que les compteurs sont situés dans le couloir au sous-sol et sont accessibles à l'ensemble des habitant·e·s de l'immeuble que cependant ceux-ci sont placés dans le passage qui mène vers le logement au sous-sol ce qui ne créé pas des conditions d'accès aisés et constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur qui n'est pas accordable ;
Considérant que les logements n°2, 3 et 4 ne disposent pas d'espaces de rangement privatifs ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que la demande de dérogation n'est pas accordable ;
Considérant qu'aucun local vélo poussettes n'est prévu au sein de l'immeuble ce qui constitue des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur qui ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'aucun local à ordure ni de local à matériel de nettoyage des espaces communs ne sont prévus ; que cela déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur et que les demandes de dérogation ne sont pas acceptables ;
FACADE AVANT :
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il fait partie d'un ensemble de maisons bourgeoises dessinées par l'architecte Hubert Bernimolin pour le compte de l'entrepreneur Ernest Hasaerts qui forment une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même style ; que par ailleurs le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il convient donc de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine afin de valoriser le patrimoine architectural ;
Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois de teinte rouge bordeaux ; que le matériau s'écarte considérablement de celui de la situation d'origine et licite ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces transformations nuisent à l'esthétique de la façade ; que la demande n'est pas autorisable ;
Considérant que la division du châssis au bel-étage est modifiée d'une division tripartite vers une division bipartite ; que des petits bois ont été ajoutés au niveau de l'imposte ;
Considérant que la division bipartite du châssis central de l'oriel au 2ème étage est modifiée à une division en guillotine ;
Considérant que des petits bois sont ajoutés au niveau des impostes de l'ensemble des châssis au 1er étage ;
Considérant que des petits bois sont ajouté aux châssis du 2ème étage ;
Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois a été remplacée par une porte en aluminium ; que celle-ci est fort simplifiée et ne respecte pas les caractéristiques architecturales d'origine, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ce qui n'est pas accordable ;
Considérant que la corniche est en bois de teinte rouge bordeaux similaire à celle des châssis ; que les plans de la situation de droit et projetée indiquent des ferronneries devant les châssis du 2ème étage au niveau de la travée de droite ; que cependant les plans d'archives de 1911 indiquent un garde-corps en pierre ;
ENVIRONNEMENT :
Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et qu'il y a lieu de favoriser le renvoi des eaux pluviales vers la nappe phréatique et/ou de prévoir des dispositifs de récupération/rétention afin de minimiser le renvoi vers les égouts ;
Considérant que d'après la note explicative la citerne renseignée sur les plans de la situation de droit d'une capacité de 2,5m³ est toujours existante ; qu'il conviendrait d'en assurer la connexion aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC afin d'en garantir une utilité pérenne au cours de l'année ; qu'en l'état, la demande de dérogation n'est pas accordable ;
CONCLUSION :
Considérant que la division de cette maison unifamiliale en 5 unités n'est pas acceptable en ce que cela densifie excessivement l'occupation au sol ; que l'entièreté de l'immeuble est destinée à des logements de petite taille au détriment d'avoir des logements plus spacieux et davantage d'espace alloué aux communs ; que de surcroit, la plupart des logements

présentent des dérogations injustifiées ;
Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'en outre sur base de l'avis défavorable du SIAMU, cette demande-ci ne peut pas être avisée favorablement ;
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE MASUI 187

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

Réf. / Ref.: 2023/417=186/187-189

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (entreposage), mettre en conformité : la fermeture de la cour arrière du bâtiment avant, la construction d'une lucarne en toiture arrière, la construction d'une coursive et d'escaliers extérieurs à l'avant du bâtiment arrière, des modifications en façade avant, aménager un logement supplémentaire au sein du bâtiment avant, changer l'affectation d'entreposage vers du logement afin d'aménager un logement en fond de parcelle (passer de 2 à 4 unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale introduite le 29 novembre 2023 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (entreposage), mettre en conformité la fermeture de la cour arrière du bâtiment avant, la construction d'une lucarne en toiture arrière, la construction d'une coursive et d'escaliers extérieurs à l'avant du bâtiment arrière, des modifications en façade avant, régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière d'entreposage vers du logement, ajouter un logement dans le bâtiment avant, aménager 3 logements dans le bâtiment arrière (passer de 2 à 6 unités au total) » ;
Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 19 septembre 2024 ;
Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le projet densifie fortement la parcelle avec l'ajout de 4 logements et comporte de trop nombreuses dérogations au niveau des gabarits et de l'habitabilité ;
Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 29 mars 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Considérant que la nouvelle demande vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (entreposage) :
mettre en conformité :
la fermeture de la cour arrière du bâtiment avant en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et en profondeur du volume annexe),
la construction d'une lucarne en toiture arrière,
la construction d'une coursive et d'escaliers extérieurs à l'avant du bâtiment arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en hauteur et en profondeur du volume annexe, dépassement des ¾ de profondeur de la parcelle),
des modifications en façade avant,
aménager un logement supplémentaire au sein du bâtiment avant en dérogation aux art. 3 et 8 du Titre II du RRU (superficies minimales et wc) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales) ;
changer l'affectation d'entreposage vers du logement afin d'aménager un logement en fond de parcelle en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre I du RRU (superficies minimales, hauteur sous plafond et éclairement naturel) et aux art. 3, 4, 14 et 16 du Titre II du RCU (superficies minimales, hauteur sous plafond, logement en intérieur d'ilot, espace extérieur pour logement en intérieur d'îlot) ;
Vu la situation régulière du bien, à savoir : une parcelle comprenant un bâtiment avant avec 2 logements et un bâtiment arrière affecté à de l'entreposage ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 10 juin 2026 et référencé T.2024.0448/2 :
Vu le procès-verbal du 22 décembre 2023 portant sur les infractions suivantes :
la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant (7 unités de logement au lieu de 2 unités),
la modification de la destination du bâtiment arrière (6 unités de logements) ;
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin

de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 ; qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
Bâtiment avant
Considérant que le projet prévoit l'ajout d'un logement dans le bâtiment avant ; que la nouvelle répartition est la suivante :
au rez-de-chaussée : un logement de type studio d'une superficie de +/- 47m²,
au 1er étage : un logement de 1 chambre d'une superficie de +/- 54m²,
aux 2ème et 3ème étages : un logement duplex de 3 chambres d'une superficie de +/- 120m² ;
Bâtiment arrière
Considérant qu'il est prévu de changer l'affectation du bâtiment arrière en vue d'aménager 1 nouveau logement (triplex) de 4 chambres d'une superficie de 162m² ;
Bâtiment avant (Bloc A) :
VOLUMES :
Considérant que le projet modifié prévoit de démolir les annexes illicites en partie arrière ; que la cour est transformée en jardin en pleine terre d'une superficie de 17,7m² ; que cela tend au respect de la prescription 0.6 du Plan Régional d'affectation du Sol qui vise à végétaliser en priorité les intérieurs d'lot, ce qui est qualitatif ; que la partie de la cour entre la cuisine et les WC en situation de droit est refermée afin d'agrandir l'annexe ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen de l'immeuble le moins profond (n°191) de plus de 3m sans pour autant nuire aux parcelles voisines ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
Considérant que la toiture de l'annexe est végétalisée ; que cependant, les informations sont lacunaires en ce qui concerne l'épaisseur du substrat ;
Considérant qu'une lucarne a été construite en toiture arrière (côté gauche) ; que d'après les ortho photoplans, ces travaux remontent avant l'an 2000 ; que le volume rentre dans les gabarits admissibles et ne génère pas de nuisances vis-à-vis des parcelles voisines ;
Habitabilité :
Considérant que lors de la précédente Commission de concertation, il avait été indiqué que l'ajout d'un logement au sein du bâtiment avant densifiait excessivement l'immeuble au détriment de la qualité des espaces ; qu'il était donc prioritaire d'améliorer l'habitabilité des logements existants ;
Logement 1A
Considérant que ce logement de type studio prend place sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'espace de nuit est placé en partie avant ; que cet emplacement offre peu d'intimité en ce qu'il est orienté vers la rue ; que par ailleurs la cuisine est implantée au niveau du couloir ce qui rend son utilisation peu praticable ; que ce logement qui est le plus petit au sein de l'immeuble dispose du jardin au détriment des deux logements plus spacieux ; que ces transformations ne tendent pas vers un bon aménagement des lieux ;

Logement 2A
Considérant que ce logement prend place au 1er étage ; que l'espace de séjour déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la superficie du séjour est en-dessous du seuil minimal de 20m² (16,5m²) ; qu'il en va de même pour la cuisine bien que l'écart soit moins important (5,5m² au lieu de 6m² requis) ; que la demande de dérogation n'est pas envisageable compte tenu de la densification de l'occupation de cet immeuble ; qu'en effet il y a lieu de de prévoir des espaces qualitatifs tout en assurant la conformité des logements existants ;
Considérant que la salle de douche/bain muni d'un WC donne directement sur le séjour, ce qui contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur ; que la demande de dérogation n'est pas accordable ;
Logement 3A
Considérant qu'il est prévu de placer les chambres dans les espaces sous-combles et qu'au vu des dessins, aucune isolation n'est prévue en toiture, ce qui n'est pas qualitatif pour le confort thermique du logement ; qu'en effet ces espaces sont susceptibles d'être invivables lors de températures extrêmes (phénomènes de « bouilloires » et « passoires » thermiques) ;
Considérant que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur privatif alors qu'il s'agit du logement le plus spacieux, ce qui est regrettable ;
Considérant que la salle de douche/bain donne directement sur le séjour, ce qui contrevient également à la réglementation urbanistique en vigueur et que la demande de dérogation n'est pas accordable ;
Considérant que l'ajout d'un logement au sein de l'immeuble ne contribue toujours pas au bon aménagement des lieux en ce que la densification entraine des dérogations qui ne sont pas justifiables ; qu'il y a toujours lieu de maintenir 2 logements au sein de l'immeuble et d'améliorer leur habitabilité en priorité ;
Bâtiment arrière (Bloc B)
VOLUMES :
Considérant que les informations concernant la date de la construction de la coursive et de l'escalier extérieur à l'avant du bâtiment arrière sont lacunaires ; que par ailleurs, ces travaux dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes dépassent les gabarits admissibles et vont au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant cependant que la coursive permet de créer une circulation extérieure autour du bâtiment ; que les volumes ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des parcelles voisines ; qu'en outre l'aménagement permet de ventiler les espaces de rangement au sous-sol ;

Considérant dès lors que la demande de mise en conformité des travaux est acceptable ;
Affectation / logements en intérieur d'ilot :
Considérant que le changement d'affectation de cet immeuble, situé en intérieur d'îlot et accessible via l'entrée cochère, vers du logement est autorisable selon le PRAS (zone d'habitation) ; que son implantation est localisée à moins de 10 mètres du bâtiment avant, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que toutefois, le bâtiment arrière est en retrait, ce qui n'implique aucune vue directe sur la façade arrière du bâtiment avant ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
Considérant qu'il est proposé d'aménager un logement de 4 chambres ; que la superficie du salon est en-dessous de 20m² (17m²) ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois le logement dispose d'une salle à manger spacieuse de 17m² ; que dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
Considérant que les espaces de jour prennent place au rez-de-chaussée ; que la hauteur sous plafond à ce niveau est inférieure aux 2,50m nécessaires (2,40m) ; qu'il en va de même pour les chambres au 1er étage, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que toutefois, s'agissant d'une structure licite, la demande de dérogation est accordable ;
Considérant que les 2 chambres au 1er étage dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de superficies nettes éclairantes en ce que celles-ci sont en dessous de la norme requise (2,70 au lieu de 2,98m²) ; que toutefois, ces espaces dortoirs sont principalement utilisés de nuit et qu'au vu du faible écart, la demande de dérogation est accordable ;
Considérant que les plans n'indiquent pas d'isolation de la toiture ; qu'au vu de l'impact du réchauffement climatique et de l'inadaptabilité des constructions vernaculaires à garantir des espaces dans les combles à températures vivables, il y a lieu de prévoir une isolation complète de la toiture afin de rendre ceux-ci habitables (cfr. déclaration d'urgence climatique et environnementale du 23/10/2019) ;
Considérant que les informations sont lacunaires en ce qui concerne l'allocation du jardin au logement en intérieur d'îlot ; qu'en séance de la Commission de concertation, l'architecte déclare que le jardin est conçu comme un espace partagé pour les logements du bâtiment avant et le logement en intérieur d'îlot ; que bien que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, la prévision d'espaces extérieurs communs améliore l'habitabilité pour l'ensemble des logements ce qui est qualitatif ; que dès lors, la demande de dérogation est accordable ;
Communs :
Considérant que l'ensemble des logements dispose d'espaces de rangement privatifs ;
Considérant que le local compteur pour les deux bâtiments est situé dans la cave du bâtiment avant ; que celui-ci est accessible de manière aisé et permanente pour l'ensemble des habitant·e·s ;
Considérant que le local vélo qui dans la demande initiale était aménagé au niveau de l'abri existant en fond de parcelle côté droit est remplacé par un espace de stationnement pour 6 vélos le long de l'entrée cochère ; qu'en effet l'abri en question est démoli afin d'agrandir le jardin ; qu'un second espace de stationnement est prévu au sous-sol en partie arrière ; que l'offre en stationnement vélo est qualitative ;
Zone de cour et de jardin :
Considérant qu'en situation licite la zone non bâtie est une cour ;
Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondations en région de Bruxelles-Capitale vont croissant ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et dans un quartier particulièrement exposé au phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
Considérant qu'il est prévu de perméabiliser en pleine terre une partie de la cour, ce qui est qualitatif vu que le taux d'imperméabilisation passe de 91 à 67% ;
Considérant qu'un revêtement semi-perméable permettant le passage des piétons et vélos au droit des circulations (cour arrière et coursives) serait souhaitable ;
Considérant que la toiture plate surplombant le studio est végétalisée, ce qui est positif étant donné que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et améliore la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que la typologie de cette toiture végétalisée n'est pas précisée mais qu'il y a lieu de reprendre ce type d'information en plan et coupe, tout en optimisant les couches de substrat afin d'en tirer un maximum d'avantages écosystémiques ;
Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité et qu'il y aura lieu pour les aménagements végétaux (toitures, jardins, …) de s'orienter vers des espèces indigènes, idéalement favorables à la petite faune (mellifère, fruitier, fonction d'abri, etc.) ; qu'à cet effet des recommandations sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement et renature.brussels ;
Considérant que lors de la dernière Commission de concertation, il avait été recommandé de prévoir un dispositif d'infiltration à l'air libre (noue, jardin de pluie, …) correctement dimensionné afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que cependant le projet modifié ne reprend pas un tel aménagement et aucune indication en la matière n'est détaillée dans la note explicative, ce qui est regrettable étant donné que cela permettrait de lutter activement contre les inondations en gérant les pluies intenses par temporisation et infiltration ;
Façade avant ;
Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC (ton marron imitation bois) ; que la forme et division de ceux-ci sont acceptables et ne déprécient pas l'esthétique de l'immeuble ; que cependant qu'il y a lieu de prévoir une teinte homogène pour l'ensemble des châssis (châssis au sous-sol de teinte blanche) ;

Considérant que la porte d'entrée des logements ainsi que la porte cochère semblent correspondre aux modèles d'origine ; que celles-ci sont qualitatives (moulurées en bois de ton marron) et qu'il y a lieu de les conserver ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir deux unités d'habitation maximum au sein du bâtiment avant et revoir les aménagements en conséquence,

prévoir des châssis de teinte homogène en façade avant pour le bâtiment avant,

prévoir une isolation complète de la toiture du bâtiment arrière et l'indiquer sur les plans,

préciser en plan et coupe la toiture végétalisée projetée et y optimiser la couche de substrat (>10 cm),

prévoir un revêtement semi-perméable permettant le passage des piétons et vélos au droit des circulations

extérieures (cour arrière et coursives) ou une gestion intégrée des eaux pluviales via un dispositif végétalisé infiltrant correctement dimensionné dans le jardin (noue, jardin de pluie, ...) ;

RUE RUBENS 53

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

Réf. / Ref.: 2026/34=238/053

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, installer une pompe à chaleur au niveau de l'entresol arrière gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 2

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
L'installation de la pompe à chaleur risque de générer des nuisances sonores pour les propriétés voisines, en particulier au niveau des chambres à coucher ;
Le caisson acoustique prévu ne garantit pas l'absence totale de nuisances sonores ;
L'impact acoustique réel du projet, notamment en période nocturne, ne peut être évalué avec suffisamment de précision sur la base du dossier ;
Les effets de réverbération sonore et la propagation des vibrations vers les bâtiments voisins suscitent des inquiétudes ;
Une étude acoustique indépendante et détaillée est demandée afin de démontrer le respect effectif des normes sonores dans les conditions réelles d'exploitation ;
Des mesures complémentaires d'atténuation du bruit devraient être imposées avant toute autorisation ;
Le volume supportant la pompe à chaleur présenterait une hauteur supérieure à celle figurant sur les plans et renforcerait le caractère intrusif de l'installation vis-à-vis des propriétés voisines ;
D'autres solutions techniques moins susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage devraient être envisagées ;
Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, installer une pompe à chaleur au niveau de l'entresol arrière gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtir du 20 mars 1908 visant à "construire un WC sur la plate-forme de l'annexe" ;
Vu le permis d'urbanisme du 2 avril 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe et l'installation d'un auvent (article 330 §3 du CoBAT) » ;
Vu le permis d'urbanisme du 23 septembre 2025 visant à « dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, rehausser une annexe de l'entresol (rez-de-chaussée/1er étage), modifier la toiture à versants, ajouter une lucarne, effectuer des travaux structurels, placer un enduit sur isolant en façade arrière, revoir l'aménagement de cette maison et modifier les façades » ;
SITUATION LICITE :
Vu qu'en situation licite, le bien comprend un seul logement ;
SITUATION PROJETEE :
Considérant qu'il est prévu de placer une pompe à chaleur au niveau de l'entresol arrière gauche, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
Considérant que selon la fiche technique fournie, l'installation concernée ne constitue pas une installation classée soumise à permis d'environnement ;
Considérant qu'en zone d'habitation, la législation prévoit les normes de bruit suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;
Considérant que la présente demande vise à placer une pompe à chaleur (PAC) au niveau de l'entresol arrière gauche ; que

ce dernier se présente sous la forme d'un volume et qu'il déroge en termes de profondeur et hauteur aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens ;
Considérant que l'étude acoustique réalisée par un expert acousticien indépendant (rapport ASM Acoustics du 20/06/2025) démontre, que sans moyen d'atténuation acoustique, l'installation sera responsable de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation en période C ;
Considérant que ce même rapport préconise la mise en place d'un capotage acoustique afin de respecter les valeurs réglementaires pour les périodes A, B et C ;
Considérant que cette intervention génère des dérogations au RRU, en ce qu'elle dépasse les 2 profils mitoyens ;
Considérant que les différents volumes (PAC et caisson) sont en retrait de +/- 92 cm par rapport au mitoyen gauche ; qu'au vu de l'orientation de la parcelle, leur mise en place ne va pas générer de perte de luminosité pour la parcelle de droite et que, dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;
PERMIS D'ENVIRONNEMENT :
Considérant que selon la fiche technique fournie, l'installation concernée ne constitue pas une installation classée soumise à permis d'environnement ; que, dès lors, aucune condition spécifique encadrant son exploitation ne s'impose ;
Considérant néanmoins qu'afin d'en assurer la performance énergétique et d'éviter des nuisances acoustiques, il convient d'assurer un entretien régulier du dispositif par une expert compétent.
AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DAILLY 229

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

Réf. / Ref.: 2023/332=061/225

Objet / Betreft: demande modifiée : sur deux parcelles comprenant au n° 225 (comprenant un bâtiment avant (5 logements), un bâtiment arrière (entreposage), et au n°229 (3 logements), réunir les deux parcelles, pour le n°225 : bâtiment avant : mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant et la création au 1er étage gauche d'une terrasse, créer une lucarne dans le versant arrière, étendre le logement du 2ème étage gauche dans les combles, réaménager le bâtiment, modifier et isoler le versant de toiture et la façade arrière ; pour le bâtiment arrière : créer une lucarne sur le versant latéral gauche, changer son affectation d'entreposage vers du bureau et 7 unités de logements, modifier les façades, isoler le bâtiment par l'extérieur, réaliser des travaux structurels, réaménager la zone de cours et jardins sur les deux parcelles, et installer une pompe à chaleur (PAC) en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 5

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
L'habillage des façades en ardoises de fibrociment projeté doit être exempt d'amiante et ses caractéristiques techniques doivent être précisées ;
La teinte du revêtement projeté sur le mur de l'atelier arrière risque d'assombrir les jardins voisins ;
Le maintien du lierre, de la vigne-vierge et de la végétation existante, ou la mise en œuvre d'un revêtement plus clair, devrait être privilégié afin de préserver la biodiversité, les habitats de la faune locale, les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et de limiter l'impact visuel du projet ;
L'arrachage de la végétation existante est contesté en raison de son rôle écologique pour plusieurs espèces protégées ou menacées (oiseaux, chauves-souris et pollinisateurs) ainsi que de son intérêt pour la biodiversité de l'îlot ;
Une isolation par l'intérieur devrait être privilégiée afin de préserver la végétation existante et les habitats qu'elle accueille ;
Les travaux projetés devraient être coordonnés avec les interventions prévues sur la propriété voisine afin de permettre la gestion des éléments existants et des accès nécessaires ;
Le projet reprend des interventions ayant déjà fait l'objet de remarques et d'un avis défavorable lors de la Commission de concertation de 2024 ;

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 1er septembre 2023 visant à « sur deux parcelles comprenant, au n° 225, un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (entreposage) et, au n° 229, trois logements, réunir les deux parcelles et, au n° 225 : bâtiment avant : mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant et la création

d'une terrasse au 1er étage gauche, changer l'affectation du sous-sol en bureau, ajouter un logement dans les combles (passer de cinq à six unités), réaménager le bâtiment et isoler la façade arrière, bâtiment arrière : changer l'affectation d'entreposage en bureau et logement (sept unités), isoler le bien par l'extérieur, créer un escalier de secours et des terrasses, réaliser des travaux structurels et installer des pompes à chaleur en intérieur d'îlot» ;
Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 31 mai 2024 sur cette demande ;
Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet tel que proposé est trop dense, que certains logements ne répondent pas au bon aménagement des lieux et que les locaux communs ne sont pas en adéquation avec le nombre d'occupants prévus et que l'aménagement de la zone de cours et jardins n'est pas qualitatif ;
Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 31 mai 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Considérant que le projet ainsi modifié prévoit, sur deux parcelles comprenant au n° 225 (comprenant un bâtiment avant (5 logements), un bâtiment arrière (entreposage), et au n°229 (3 logements) :
réunir les deux parcelles,
pour le n°225 : bâtiment avant :
mettre en conformité :
les modifications esthétiques de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
la création au 1er étage gauche d'une terrasse,
créer une lucarne dans le versant arrière,
étendre le logement du 2ème étage gauche dans les combles, en derogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante),
réaménager le bâtiment,
isoler le versant de toiture et la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
pour le bâtiment arrière :
créer une lucarne sur le versant latéral gauche, en dérogation l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plate),
changer son affectation d'entreposage vers du bureau et 7 unités de logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace privatif destiné au rangement), à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante), à l'art. 14 du Titre II du RCU (Éclairement, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot) et à l'art. 16 du Titre II du RCU (Espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot,
modifier les façades,
isoler le bâtiment par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
réaliser des travaux structurels (trémie, ouvertures, etc.),
réaménager la zone de cours et jardins sur les deux parcelles,
installer une pompe à chaleur (PAC) en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 mai 2026 sur la présente demande (CP.1989.0545/11) ;
SITUATION PROJETÉE :
Considérant que le projet modifié vise toujours à réunir les parcelles sises aux n° 225 et n° 229 de l'avenue Dailly ;
Considérant que le bâtiment avant au n° 229 est « hors demande » ;
Considérant que la demande globale vise à créer 4 studios, 1 duplex d'1chambre, 2 appartements d'1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 2 appartements de 3 chambres (soit 12 logements en lieu et place de 5) sur les parcelles, ainsi que des espaces de bureaux ;
Bâtiment avant au n° 225 :
Considérant que la demande vise à maintenir 5 logements alors que projet initial en prévoyait 6, et à étendre le logement du 2ème étage gauche dans les combles, ;
Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (compteurs d'électricité, de gaz et d'eau),
rez-de-chaussée : un logement 1 chambre de +/- 39 m²,
1er étage : deux logements studios de +/- 32 et 31 m²,
2ème étage droit : un studio de +/- 31 m²,
2ème étage gauche et combles : un appartement 1 chambre de +/- 99m² ;
HABITABILITE LOGEMENTS :
Considérant que les rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages accueillent deux logements licites par niveau ;
Considérant qu'une terrasse est prévue pour le studio au 1er étage gauche ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet de profiter d'un espace extérieur ;
Considérant que la demande modifiée vise à étendre le logement du 2ème étage gauche dans les combles afin de créer un duplex d'1 chambre ;
Considérant qu'une circulation interne entre les 2 niveaux est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ;
Considérant que le 2ème étage accueille des sanitaires et une chambre ; que cette dernière n'atteint pas 1/5 de la superficie plancher (1,35 m² au lieu des 2,96 m²) ;
Considérant que ce niveau est reconnu comme habitable (situation de droit) ; que cette dérogation résulte de baies existantes en façade avant qui ne peuvent être modifiées ; que dès lors cette dérogation peut être acceptée ;

Considérant que le projet modifié vise à créer une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'offrir une vue droite et un éclairement naturel conséquent ;
Considérant que ce niveau accueille les espaces de vie et qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;
Considérant que la demande modifiée prévoit d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble par l'isolation de la toiture et de la façade arrière ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur en façade arrière implique une dérogation aux règlements urbanistiques, dans la mesure où elle excède les deux profils mitoyens ;
Considérant toutefois que ce dépassement est minime et n'aura pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que la dérogation peut, dès lors, être accordée ;
Bâtiment arrière au n° 225 (entrepôt) :
Considérant que ce bâtiment est un entrepôt (magasin de bières) de quatre niveaux, agrandi d'une annexe arrière dans le même style en 1909 et possédant un certain caractère architectural (deux poutrelles métalliques sur colonnes en fonte, un plafond à voussettes et une charpente en sapin) ;
Considérant que son accès se fait via l'entrée cochère du bâtiment situé au n° 225 ;
Considérant que la demande vise toujours à changer son affectation d'entreposage vers du bureau et du logement, avec toutefois une réduction du nombre de logements, passant de 8 à 7 unités projetées ;
Considérant que la nouvelle répartion se présente comme suit :
rez-de-chaussée avant : un appartement de 2 chambres avec jardin de +/- 100 m²,
rez-de-chaussée arrière : un espace bureau de +/- 140 m²,
1er étage : partie avant : un appartement de 3 chambres de +/- 150 m² et arrière un appartement 2 chambres de +/- 133 m²,
2ème étage : en partie centrale : un appartement d'1 chambre de +/- 57 m² et arrière : un appartement 2 chambres de 140 m²,
2ème étage avant et combles avant : un appartement de 4 chambres de +/- 243 m², centrale : un appartement d'une chambre de +/- 57 m² et arrière : un appartement de 2 chambres de 140 m²,
combles arrière : un appartement d'1 chambre de +/- 88 m² ;
DEMOLITIONS/TRAVAUX STRUCTURELS :
Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se situe à moins de 10 m (9,5 m) du bâtiment principal, ce qui déroge au RCU et que sa reconversion en logements aux étages va générer des vues intrusives entre les 2 bâtiments ainsi que sur les parcelles voisines notamment à une distance de +/- 5 m par rapport au n°227) ;
Considérant que les 2 annexes illicites de gauche, situées dans le jardin derrière le bâtiment (n° 227), et celle en fond de parcelle du n° 229 sont démolies, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
Considérant que les baies de fenêtre dans les façades existantes sont modifiées afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;
Considérant qu'une nouvelle circulation verticale (escalier/ascenseur) est créée afin de relier les différents niveaux entre eux ;
Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m² requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'Administration Communale préalablement à leur entame ;
GABARITS/VOLUMES :
Considérant que le projet prévoit une pompe à chaleur (PAC) avec un bardage acoustique au fond des parcelles des n° 225 et 229, en dérogation au RRU en ce qu'elles dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant la demande modifiée ne prévoit plus les balcons en fond de parcelle gauche aux 1er, 2ème et 3ème étages qui étaient en porte-à-faux afin de répondre aux remarques émises lors de la Commission de concertation ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 4 loggias et que cette proposition est acceptable ;
Considérant toutefois qu'au niveau de la façade latérale gauche, aux 1er et 2ème étages, les deux loggias arrière et les ouvertures des appartements 3 et 6 ne sont pas conformes au Code civil et génèrent des vues intrusives sur les parcelles voisines, et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
Considérant la demande modifiée prévoit la création d'une lucarne dans le versant latéral gauche ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant toutefois que la toiture plate de cette lucarne déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas aménagée en toiture verte ;
Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et améliore la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que l'absence de toiture végétalisée accentue le phénomène d'îlot de chaleur urbain et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
Considérant, par ailleurs, que la lucarne du logement sous combles (appartement 7) n'est pas conforme au Code civil et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment arrière en l'isolant par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ; que ce dépassement est minime et n'aura pas un impact significatif sur les parcelles voisines ;

HABITABILITE LOGEMENTS / BUREAUX :

Rez-de-chaussée :

Considérant que le projet se développe de manière mixte, avec l'implantation de bureaux en partie arrière et d'un appartement de deux chambres en partie avant, bénéficiant d'un jardin privatif sur la parcelle du n° 229 ;

Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que, par rapport à la version initiale, la demande modifiée prévoit désormais la création d'un jardin en lieu et place de l'ancienne cour minérale du n° 229, afin de répondre aux remarques formulées par la Commission de Concertation ;

1er étage :

Considérant que ce niveau accueille 2 appartements de respectivement 2 et 3 chambres avec balcons en loggia ;

Considérant que pour le logement en partie avant, le séjour de +/- 37 m² présente un déficit de superficie en éclairement naturel (7,18 m² au lieu de 7,34 m²) ; que toutefois ce déficit est minime et n'affecte pas ses conditions d'habitabilité ;

Considérant que pour le même logement la chambre 2 présente un déficit de superficie en éclairement naturel (1,4 m² au lieu de 2,01 m²) ;

Considérant que l'ouverture de la chambre 1 est fort proche de la façade arrière de bâtiment n° 227 ce qui génère une atteinte à l'intimité et ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant que pour le second logement en partie arrière, le séjour avant ne dispose pas d'un éclairement naturel suffisant (4,44 m² au lieu de 7,36 m²) ;

Considérant que ce manque d'éclairement est dû à la superficie généreuse de l'espace de vie de +/- 36,8 m² ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

2ème étage partie centrale et arrière :

Considérant qu'en partie centrale, ce niveau accueille un logement d'une chambre et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'en partie arrière on retrouve un appartement de 2 chambres, dont le séjour de +/- 38 m² présente un déficit de superficie en éclairement naturel (6,22 m² au lieu de 7,54 m²) ;

Considérant que ce manque d'éclairement est dû à la superficie généreuse de l'espace de vie de +/- 38 m² ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant qu'aux 1er et 2ème étages, les espaces extérieurs des appartements 3 et 6 sont conditionnés par des servitudes de vue et qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant qu'à défaut, il importe de concevoir un espace extérieur de qualité répondant strictement aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;

2ème étage avant et combles

Considérant que la demande modifiée vise à réunir le 2ème étage avant et les combles en vue d'aménager un duplex de 4 chambres ; qu'à cette fin une nouvelle circulation interne entre les deux niveaux est créée ;

Considérant qu'au 2ème étage on retrouve les espaces de nuit ; que la chambre 2 présente un déficit de superficie en éclairement naturel (1,14 m² au lieu de 2,18 m²) ;

Considérant que l'ouverture de la chambre 1 est fort proche de la façade arrière de bâtiment n° 227, ce qui génère une atteinte à l'intimité et ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant que ce déficit découle de la configuration des baies existantes en façade avant, lesquelles ne peuvent être modifiées sans altérer la composition architecturale de l'ensemble ; qu'en conséquence, la demande de dérogation peut être justifiée ;

Considérant que les combles avant accueillent, les espace de vie et 2 autres chambres et qu'ils ne soulèvent pas de remarque ;

Considérant toutefois que ce logement de 4 chambres ne dispose pas d'un espace extérieur, en dérogation au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'il convient d'examiner la pertinence de créer une lucarne rentrante qui soit conforme au Code civil pour ce logement ;

Combles arrière

Considérant qu'un appartement d'une chambre compose les combles arrière ; que bien que ce logement respecte les règlements d'urbanisme en vigueur, il demeure exposé à d'importantes variations thermiques ; que, de plus, l'absence d'espace extérieur est dérogatoire au RCU et qu'elle est de nature à compromettre le confort de vie des occupants, particulièrement lors des périodes de forte chaleur ;

Considérant qu'il est opportun de le rendre conforme au Code civil ; que, à défaut, il y a lieu de revoir son aménagement afin qu'il respecte ledit Code ainsi que les règlements d'urbanisme en vigueur, tout en disposant d'un espace extérieur ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des bâtiments ;

Considérant que l'ensemble des logements dispose de caves et/ou d'espaces de rangement, à l'exception de l'appartement du 2ème étage (partie centrale du bâtiment arrière-n°5), ce qui constitue une dérogation aux Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Communal d'Urbanisme ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que le projet prévoit des cheminements et des accès piétons dotés d'un revêtement semi-perméable, ainsi que des zones de stationnement pour vélos ;

Considérant que l'ancienne cour au niveau du sous-sol du n° 225 a été comblée afin de permettre la création d'un espace de pleine terre planté ;
Considérant que, par rapport à la version initiale, la demande modifiée prévoit désormais l'aménagement d'un jardin en lieu et place de l'ancienne cour minérale du n° 229, répondant ainsi aux remarques formulées par la Commission de Concertation ;
Considérant que la zone de cours et jardins présente une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50 % de sa superficie totale ; que la perméabilité globale du site passe de 23 à 33 % ;
Considérant que l'aménagement proposé répond favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot définis par la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant prioritairement à développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, minérales et paysagères ;
TECHNIQUES SPECIALES :
Considérant que le projet est situé en zone mixte au PRAS ;
Considérant qu'en zone mixte, la législation prévoit les normes de bruit suivantes : 48dB en période A (en journée), 42dB en période B (en soirée) et 36dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; qu'il est toutefois possible d'accorder une dérogation afin d'augmenter le seuil de bruit en période C jusqu'à 42dB, ce qui est d'usage pour ces types d'installations liées à des logements ;
Considérant que le projet prévoit l'installation de 6 pompes à chaleur (PAC) ; que 5 d'entre elles (type Alfea Extensa A.I. R32) sont intégrées au volume du bâtiment arrière, à savoir : une de « modèle 8 » située sous l'escalier de secours au rez-de-chaussée et quatre de « modèle 5 » réparties dans les loggias des étages ; que la 6ème unité (de « modèle 8 ») est implantée dans le jardin, à l'arrière de l'entrepôt ;
Considérant que les pompes à chaleur Alfea Extensa A.I. R32 ont un niveau de puissance acoustique de 55dB, tandis que celle de la HPA-0 O7.1 CS Premium de Stiebel Eltron est de 48 dB(A) ;
Considérant que l'étude acoustique réalisée par un expert acousticien (rapport O6563/R01 du 19 janvier 2026 de la société D2S International) a permis une modélisation afin de vérifier la conformité à l'arrêté bruxellois relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ainsi qu'à la norme acoustique la plus récente (NBN S 01-400-1 :2022) ;
Considérant les conclusions de ladite étude selon deux scénarios :
Configuration 1 (sans capotage acoustique) : les niveaux de bruit calculés restent inférieurs au seuil de 42 dB(A) chez les tiers (voisins), mais des dépassements sont constatés au droit de certains points de réception situés sur les terrasses des logements du projet (niches accueillant les PAC) ;
Configuration 2 (avec capotage acoustique sur les 4 unités externes « modèle 5 ») : les niveaux de bruit calculés respectent le seuil de 42 dB(A) tant chez les voisins qu'à proximité immédiate des bâtiments du projet ; les niveaux sonores relevés sur une terrasse équipée d'une PAC résultant de la contribution combinée de l'ensemble des unités, l'unité propre à ladite terrasse demeurant toutefois la source principale ;
Considérant qu'il en résulte qu'afin de limiter les nuisances induites par ces équipements, il convient de respecter la configuration 2 en prévoyant des capotages acoustiques adaptés, ce qui est bien prévu dans la demande amendée ;
Considérant que selon les données reprises dans les fiches techniques, les pompes à chaleur ne constituent pas des installations classées au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 05 juin 1997 ; qu'un permis d'environnement n'est donc nécessaire afin d'encadrer leur exploitation ; que cependant leur entretien régulier, effectué par un expert compétent, permet d'en garantir l'efficacité énergétique ainsi que la lutte contre d'éventuelles nuisances acoustiques :
GESTION DE L'EAU :
Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant que le projet est développé dans le sens d'une gestion intégrée des eaux pluviales, ce qui est positif ; qu'une note de dimensionnement des ouvrages ainsi qu'un schéma hydraulique illustrent ce principe de gestion des eaux pluviales ;
Considérant que, pour le n° 229, la citerne existante de 5 m³ en situation de droit est maintenue sur les plans mais que la note hydraulique n'en tient pas compte ; que cette installation étant située au droit de l'espace de pleine terre la pertinence de son maintien doit être maintenue ;
Considérant que le projet prévoit de récupérer les eaux de pluie des toitures (entrepôt et immeuble au n° 225) via un système de citerne et de temporisation d'eau de pluie, et plus précisément :
un premier réseau reprenant +/- 150 m² de toiture : récupération via la citerne existante de 5.000L pour alimenter les machines à laver ;
un second réseau avec une citerne de 20.000L, combinant temporisation et récupération dans une même citerne (reprenant +/- 330 m² de toiture permettant ainsi d'alimenter environ 16 WC, l'entretien des parties communes et l'arrosage des aménagements extérieurs) ;
Considérant que la note hydraulique stipule que des investigations complémentaires sont à mener afin de vérifier si la réhabilitation de cette citerne de 5 m³ est bien envisageable pour l'alimentation des machines à laver ; que celle-ci étant reprise dans le projet, il convient de clarifier cela avant l'éventuelle délivrance du permis ;
Considérant qu'en complément les trop-pleins de ces ouvrages sont connectés à un revêtement perméable sur massif d'infiltration, ce qui est positif ;

Considérant toutefois que le massif drainant étant déjà équipé d'une surverse en partie haute pour l'évacuation des surplus vers l'égout ; que l'ajout d'un trop-plein redondant au niveau de la cuve de récupération de 20 m³ n'est pas nécessaire ;
FAUNE :
Considérant que de nombreuses espèces nichant dans ou sur le bâti ont été identifiés aux alentours et au sein du site (chauve-souris, martinet, rouge-queue noir, moineau domestique…) ;
Considérant que le type de bâti existant est idéal pour offrir des gîtes à ses espèces, de par la présence de combles inoccupés, de plantes grimpantes en façades et de nombreuses anfractuosités au sein de la maçonnerie ;
Considérant que, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature, les espèces d'oiseaux et de mammifère européennes sont strictement protégées en région bruxelloises ; que cette protection s'étend par ailleurs aux nids et refuges de ces espèces ;
Qu'il y a donc lieu de garantir la conservation de ces individus en se faisant accompagner d'un écologue tant pour la conception du projet que pour le suivi du chantier ; et de maintenir ou à défaut de recréer les milieux d'accueil propice à l'accueil de cette faune avec un calendrier soigneusement étudié ;
PARKING/MOBILITE :
Considérant que le projet modifié ne prévoit aucun emplacement de voiture ;
Considérant cependant que cette option n'est pas souhaitable dans le cadre du projet et qu'une offre en stationnement vélos optimisée sera de nature à permettre une alternative à l'automobile tandis que la Place Dailly à proximité est bien desservie en transports en commun ;
Considérant que le projet prévoit le stationnement de 19 vélos, répartis comme suit : 7 emplacements dans un local extérieur fermé et sécurisé, 4 emplacements sur 2 arceaux dans la zone de cours et jardins, et 8 emplacements dans le hall d'entrée du bâtiment arrière ;
Considérant que, cet aménagement n'est à ce stade pas optimal en ce qui concerne les arceaux situés dans la zone de cours et jardins et que l'offre doit permettre le stationnement de minimum 1 vélo par chambre (24 vélos) ; que la proposition n'est donc pas suffisante ;
FAÇADES :
Considérant que le projet se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu, de plus et pour rappel, que les immeubles avant (maison de style éclectique, architecte Albert Goens) et arrière (magasin à bière, architecte Henri) au n° 225 sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de de la Région de Bruxelles-Capitale (https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Avenue_Dailly/225/20688);
Bâtiment avant :
Considérant que la porte cochère est en bois peint en bleu ;
Considérant que les châssis sont en PVC teinte bleu ;
Considérant que les portes fenêtres des 1er et 2ème étages ne disposent pas d'allège pleine ;
Considérant que ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Bâtiment arrière :
Considérant que le traitement du rez-de-chaussée est réalisé au moyen de panneaux à lames de bois de teinte naturelle, tandis que le reste de l'enveloppe du bâtiment est revêtu d'ardoises en fibres-ciment de teinte gris clair ;
Considérant que le bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public et que, dès lors, cette proposition de matériaux est acceptable ;
CHARGES D'URBANISME :
Considérant que, en application de l'article 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, il convient d'imposer des charges d'urbanisme à la présente demande ;
Considérant que des charges d'urbanisme sont exigibles au motif de la création de nouveaux logements dont la superficie totale dépasse le seuil des 1.000 m² ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
bâtiment avant :
prévoir pour la façade à front de rue des châssis et portes-fenêtres en bois qui respectent le dessin d'origine,
bâtiment arriere :
prévoir, aux 1er et 2ème étages (appartements 3 et 6), des espaces extérieurs conformes au Code civil en matière de vue ; à défaut, concevoir des espaces extérieurs de qualité répondant aux prescriptions du Code civil en la matière, tout en aménageant des logements conformes au RRU et au RCU,
prévoir un espace de rangement pour l'appartement du 2ème étage (en partie centrale du bâtiment n°5),
créer un espace extérieur de qualitatif conforme au Code civil pour le duplex de 4 chambres (2ème étage avant et combles), tout en l'aménageant pour qu'il soit conforme au RRU et au RCU,
rendre l'appartement 7 (combles arrière) conforme au Code civil ; à défaut, revoir son aménagement afin qu'il respecte ledit Code ainsi que les règlements d'urbanisme en vigueur, tout en disposant d'un espace extérieur,
prévoir pour les chambres 1 des appartements 2 et 4 un châssis fixe avec vitrage translucide en façade

avant ;
vélos :
supprimer les 4 emplacements vélos à l'air libre et prévoir des emplacements vélos complémentaires à l'intérieur du bâti en respectant le Vademecum vélo édité par Bruxelles Mobilité et en prévoyant un minumun d'un emplacement par chambre à l'échelle du projet (24 en tout),
eau et biodiversité :
supprimer l'installation du trop-plein vers le réseau d'égouttage sur la cuve de réutilisation des eaux pluviales de 20.000 litres ;
vérifier si la citerne existante de 5000 litres est bien réhabilitable et adapter le projet selon le résultat,
végétaliser de façon extensive la toiture plate de la lucarne latérale.

RUE VONDEL 33

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

Réf. / Ref.: 2025/481=285/033

Objet / Betreft: régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 2 logements, la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, réaménager le bâtiment et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 > 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à :
régulariser :
la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 2 logements,
la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade), à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniches),
réaménager le bâtiment,
réaliser des travaux structurels intérieurs ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtir du 23 mai 1911 visant à "effectuer des transformations" ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19 mai 2026 sur la présente demande (réf. CP.2018.0721/2) ;
SITUATION LICITE :
Vu qu'en situation licite, le bien comprend une maison unifamiliale ;
INFRACTIONS
Vu la mise en demeure du 24 mai 2017 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
la construction d'une annexe de +- 32m², au rez-de-chaussée, en façade arrière ;
la construction d'une annexe de +- 23m², au 1er étage, en façade arrière ;
la modification du nombre de logements : 3 unités de logement en lieu et place de 1 ;
la modification architecturale de la façade avant par :
le placement de plaquettes de parement non conforme au parement d'origine,
le remplacement des châssis sans le respect des divisions d'origine, au rez-de-chaussée et aux étages (à l'exception des châssis centraux),
la suppression des moulures d'origine au-dessus des fenêtres des 1er et 2ème étages,
la suppression des consoles sous les 2 balcons ;
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
SITUATION PROJETÉE :
Considérant que la demande vise à régulariser la modification du nombre d'unités d'habitation (passer de 1 à 2) ;

Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
aux rez-de-chaussée et 1er étage : un duplex de 2 chambres de +/- 124 m²,
au 2ème étage et combles et combles : un logement duplex de 2 chambres de +/- 83 m² ;
aux rez-de-chaussée et 1er étage :
Considérant que la demande vise à régulariser la création d'une annexe au rez-de-chaussée, qu'elle est dérogatoire au RRU car elle dépasse les deux profil mitoyens (de droite et de gauche) et les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant qu'à gauche, le volume licite de l'immeuble voisin situé au n°35 est plus profond que ce qui est représenté sur les plans projetés ; que, par conséquent, l'annexe projetée ne dépasse pas le gabarit de ce voisin le plus profond ;
Considérant que son édification ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et dès lors la dérogation peut être acceptée ;
Considérant qu'au 1er étage gauche la demande vise également à régulariser la construction de l'annexe arrière gauche, celle-ci n'est pas conforme au RRU car elle dépasse le voisin le moins profond de droite (4,9 m au lieu de 3 m) ;
Considérant que l'extension s'aligne sur le gabarit du voisin de gauche (volume licite), qu'elle observe un retrait d'environ 2,50 m à droite, cette intervention n'aura aucun impact sur le voisin de droite compte tenu de l'orientation de la parcelle, et dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
Considérant que le projet vise à réunir le rez-de-chaussée et le 1er étage en vue d'aménager un duplex de 2 chambres ;
Considérant qu'une nouvelle circulation interne entre les deux niveaux est créée et qu'elle permet une scission claire de la circulation entre la partie dédiée au premier logement (rez-de-chaussée/1er étage) et celle du second logement (au 2ème étage et combles) ;
Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie (cuisine/salle à manger), en dialogue avec l'extérieur (terrasse/jardin) et au 1er étage, on trouve 2 chambres ;
Considérant que les aménagements proposés sont conformes aux normes d'habitabilité ;
au 2ème étage et combles :
Considérant que le 2ème étage est dédié aux espaces de vie et aux sanitaires et que les combles comprennent 2 chambres ainsi que les espaces servants ;
Considérant que l'aménagement des différents niveaux est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
TOITURE VEGETALISEE :
Considérant que le projet prévoit de végétaliser (toiture semi-intensive) les toitures plates des annexes du rez-de-chaussée et du premier étage, ce choix est pertinent d'autant plus 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 et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :
Considérant que l'isolation de +/- 17 cm du volume arrière implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
Considérant que dépassement est minime et qu'il ne nuit en rien aux immeubles voisins, que dès lors la dérogation peut être accordée ;
ZONES DE COURS ET JARDINS :
Considérant que la zone de cours et jardins (24m²) présente une surface perméable d'au moins 50% de sa superficie (20m²), et que celle-ci est prévue en pleine terre et plantée conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
COMMUNS :
Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour les 2 logements projetés ;
Considérant qu'au sous-sol il y a un nombre suffisant de caves ;
Considérant que le projet prévoit un local vélos au rez-de-chaussée s'étendant sur toute la profondeur du hall d'entrée ;
Considérant toutefois que, pour garantir le bon aménagement des lieux, il convient de limiter cet emplacement au seul fond du hall ;
FAÇADES :
Considérant que la demande vise à régulariser les modifications au niveau de la façade avant ;
Considérant que les ferronneries projetées au niveau des soupiraux, ne respectent pas le modèle d'origine, que toutefois la proposition est acceptable ;
Considérant que le soubassement est en pierre naturelle, les seuils des fenêtres, les bandeaux horizontaux et le balcon sont de couleur gris foncé ;
Considérant que la porte d'entrée, les châssis et les portes fenêtre sont en bois de ton brun, que toutefois ils ne respectent pas le dessin d'origine ;
Considérant que le projet prévoit la suppression des consoles sous les deux balcons ainsi que des moulures d'origine au-dessus des fenêtres des 1er et 2ème étages, que toutefois le bâtiment ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables, qu'en outre, la proposition ne porte pas atteinte à l'esthétique générale de l'immeuble et que dès lors celle-ci est acceptable ;
Considérant que le parement d'origine remplacé par des plaquettes de ton beige clair ;
Considérant que la corniche est recouverte d'un revêtement en PVC, que cette proposition est jugée préjudiciable à l'aspect authentique et au caractère architectural du bâtiment ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
représenter tant en plans (implantation, élévations, etc.) qu'en coupe les profils mitoyens licites des voisins de droite et de gauche,

pour la façade avant :
prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois respectant le dessin d'origine,
décaper l'ensemble des pierres naturelles de la façade (pas seulement celles des seuils de fenêtres et du sous-bassement), afin de retrouver l'aspect d'origine,
décaper les plaquettes de parement,
au niveau de la corniche retirer le revêtement en PVC et prévoir une corniche en bois,
entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.