



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 03 septembre 2026 / Zitting van donderdag 03 september 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

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 20	2
AVENUE DAILLY 214.....	2
PETITE RUE L'OLIVIER 11	5
RUE DES MIMOSAS 64	5
GRANDE RUE AU BOIS 157	7
RUE WAELEHEM 104.....	8
RUE WAELEHEM 104.....	9
AVENUE DE ROODEBEEK 15	10
PLACE COLIGNON 5	11
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 200	13
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 201	14
RUE DE LA CIBLE 33	15
AVENUE LOUIS BERTRAND 6	16
PLACE LIEDTS 20.....	17
AVENUE GUSTAVE LATINIS 55	18
AVENUE ROGIER 218.....	20
RUE METSYS 8	21

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 20

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

Réf. / Ref.: 2025/147=018/020

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 7 logements, apporter des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant 7 logements, apporter des modifications esthétiques en façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 novembre 1946 visant à « construire un immeuble à 6 étages » ;

Vu le refus du permis d'urbanisme du 30 mars 1999 visant à « installer 2 emplacements de parking sur la zone de recul » ;

Vu le permis d'urbanisme du 25 mars 2025 visant à « dans un immeuble de 7 logements, mettre en conformité la fermeture d'un balcon au 3^{ème} étage dans un aérât, demande de permis de régularisation simplifiée (art. 330 COBAT) » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 juin 2026 sur la présente demande (réf. .2024.0465/3) » ;

SITUATION LICITE :

Considérant que la situation licite est la suivante :

rez-de-chaussée : un logement (à droite) ainsi que des locaux accessoires aux logements de l'immeuble (à gauche), étages 1 à 6 : un logement par étage,

soit un total de 7 logements ;

FACADE AVANT :

Considérant que la pose d'une isolation de 9 cm d'épaisseur est prévue en façade avant, au niveau de la partie en saillie, et qu'un enduit fin lisse de ton blanc perlé (RAL 1013) est prévu sur cette isolation ; que cela est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ;

Considérant qu'en situation de droit, la partie en saillie devait être revêtue de briques, mais que ce revêtement n'a vraisemblablement jamais été exécuté ;

Considérant que les seuils de fenêtres, initialement prévus en pierre bleue en situation de droit, sont remplacés par des profilés en aluminium de plus grande profondeur ;

Considérant que ces modifications ne portent atteinte ni à l'esthétique de la façade ni à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti ; qu'elles permettent en outre de remédier aux problèmes d'infiltration intérieure et d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que les menuiseries de l'entrée au niveau du rez-de-chaussée ont été remplacées et que leurs divisions ont également été modifiées ; que ces transformations ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DAILLY 214

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

Réf. / Ref.: 2026/92=061/212-214-216

Objet / Betreft: sur un ensemble de deux parcelles comportant un bâtiment au n°212-214 (commerce, locaux accessoires à l'activité productive artisanale au n°204-206 et 2 logements), et un bâtiment au n°216 (local accessoire à l'activité productive artisanale au n°204-206 et 2 logements), régulariser les modifications esthétiques en façade avant (nouvelle vitrine avec imposte, changement de teinte pour les menuiseries et du dessin porte d'entrée) ; aux n°212/214, la modification de l'aménagement du logement au 1er étage, l'extension de la terrasse au 1er étage arrière gauche, la réalisation de travaux structurels ; au n°216, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage droit et la pose d'un brise-vue en partie gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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

Considérant que le projet vise à, sur un ensemble de deux parcelles comportant un bâtiment au n°212-214 (commerce, locaux accessoires à l'activité productive artisanale au n°204-206 et 2 logements), et un bâtiment au n°216 (local accessoire à l'activité productive artisanale au n°204-206 et 2 logements), régulariser :

les modifications esthétiques en façade avant (nouvelle vitrine avec imposte, changement teinte menuiseries et dessin porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Éléments patrimoniaux de façade),

aux n°212-214 :

la modification de l'aménagement du logement au 1er étage, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU et du RCU (superficie et éclairage chambre 1 insuffisants),

l'extension de la terrasse au 1^{er} étage arrière gauche,

la réalisation de travaux structurels (mur de refend commerce et ouvertures de baies au 1er étage),

au n°216 :

l'aménagement d'une terrasse au 1er étage droit et la pose d'un brise-vue en partie gauche ;

HISTORIQUE :

aux n°212-214 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1929 en vue de [construire une] maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mai 1934 en vue de construire un WC et surélever [l']immeuble ;

Vu le permis de bâtir du 24 mars 1972 visant à couvrir partiellement la cour ;

Vu le permis de bâtir du 24 octobre 1989 visant à démonter et reconstruire la toiture de l'arrière-bâtiment ;

au n°216 :

Vu l'autorisation du 20 mai 1904 en vue de construire une maison à 1 étage ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 novembre 1994 suite à la demande visant à étendre la salle d'exposition voisine (ex-logement) ;

aux n°214-216 :

Vu le permis de bâtir du 24 mars 1972 visant à couvrir partiellement la cour ;

aux n°204-206 et 212-214 :

Vu le permis d'urbanisme du 12 mars 2013 visant à construire des annexes et couvrir des cours en intérieur d'îlot, placer des enseignes, modifier l'expression architecturale des façades principales et changer l'affectation d'une partie d'un immeuble ;

INFRACTION :

Vu la mise en demeure du 22 janvier 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

le non-respect du permis PU 2011/186 concernant la façade avant pour :

au n° 212 :

la mise en place d'une vitrine commerciale en bois de couleur brun clair en lieu et place d'aluminium laqué en gris-bleu,

le placement d'un spot au-dessus de la vitrine commerciale,

le placement d'une enseigne lumineuse sur le coin droit de la vitrine commerciale,

le placement d'une enseigne perpendiculaire fixée à côté du châssis de l'extrémité de gauche,

le placement de châssis aux 1er et 2ème étages de châssis en PVC blanc en lieu et place d'être en bois peint en blanc,

au n°214 :

la mise en place de l'ensemble des châssis des 1er et 2ème étages en pvc blanc en lieu et place de bois peint en blanc,

le placement d'une enseigne lumineuse sur le coin droit de la vitrine commerciale,

le placement d'une enseigne perpendiculaire fixée à côté du châssis de l'extrémité de gauche du châssis central de l'oriel,

au n°216 :

la mise en place au niveau du rez-de-chaussée surélevé de châssis en pvc blanc en lieu et place d'un châssis en bois de couleur naturelle avec moulurations,

la mise en place au niveau du 1er châssis de la travée de droite de pvc blanc sans cintrage en lieu et place de châssis en bois de couleur naturelles avec cintrage,

la mise en place au 2e étage de châssis en pvc blanc en lieu et place de châssis en bois couleur naturelle,

la mise en place du 2e châssis de la travée de droite de pvc blanc sans cintrage, en lieu et place de châssis en bois de couleur naturelles avec cintrage,

le placement d'une enseigne perpendiculaire fixée à côté du châssis entre le rez-de-chaussée surélevé et le 1er étage,

le changement d'utilisation d'une toiture plate de l'annexe du sous-sol en terrasse,

la modification de volume sur la toiture plate du sous-sol par le placement d'une toiture non pérenne sur une superficie de 2m x 5,34m et qui est accolé au bâtiment arrière,

la mise en place d'une porte en bois avec des mouluration différentes de la porte d'origine,

la mise en place d'une enseigne parallèle sur le pignon droit ;

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 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Vu la situation licite :

Bâtiment aux n°212-214 :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au rez-de-chaussée avant gauche : commerce et accès aux logements des étages,
aux rez-de-chaussée avant droit et arrière : locaux accessoires à l'activité productive artisanale au n°204-206,
aux 1er et 2ème étages : un logement par niveau ;

Bâtiment au n°216 :

au rez-de-chaussée arrière : local accessoire à l'activité productive artisanale au n°204-206,
aux demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex,
aux 1er et combles (2 niveaux) : un logement ;

SITUATION PROJETEE :

PARCELLES 212/214 :

Intérieur :

Considérant que la tête de mur du côté droit, en partie centrale du commerce, a été supprimée ; que cela est acceptable ;
Considérant que les cloisonnements sont déposés mais que ce type de travaux n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;
Considérant que l'agencement de l'appartement au 1er étage a été modifié ; qu'il comporte toujours 2 chambres et que la chambre 1 a été échangée avec la salle à manger, créant ainsi un salon-cuisine traversant ; qu'une grande baie a été créée pour permettre le passage entre le salon et la cuisine ; que la fenêtre arrière droite a été transformée en porte-fenêtre pour fournir davantage de lumière à cette pièce de vie ;
Considérant que la chambre 1 se trouve désormais en façade à rue ; qu'elle présente un déficit de superficie (12 au lieu de 14m²) et en éclairage naturel (2 au lieu de 2,4m²), ce qui déroge aux normes d'habitabilité ; cependant, le nouvel aménagement permet de regrouper les chambres pour qu'elles soient juste à côté de la nouvelle salle de bain ; qu'auparavant, il fallait passer par la cuisine pour aller dans la salle de bain ou la chambre 1 ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que ce logement dispose d'une terrasse existante en partie arrière gauche ; que celle-ci a été prolongée d'environ 1/3 de sa profondeur pour s'aligner au mur attenant ; que cet agrandissement rentre dans les gabarits autorisables et ne génère pas de vues car elle s'adosse sur mitoyen existant ;

Façade avant :

Considérant que le dessin de la porte d'entrée aux logements, dans le permis de 2011, ne différenciait pas le panneau vitré, ce qui portait à croire que celui-ci est plein ; que cette porte n'a pas été modifiée en réalité et correspond au modèle d'origine ;

Considérant que la porte cochère est actuellement de teinte brune et qu'il est prévu de la repeindre en blanc pour correspondre à la situation de droit ;

Considérant que la vitrine commerciale du n°212 est modifiée pour passer d'un ensemble en alu gris vers des profils en bois blanc ; que le seul changement apporté au dessin concerne l'ajout d'une imposte au niveau de la porte ;

Considérant qu'afin d'éviter toute pollution visuelle, il y a lieu de supprimer le sport au-dessus de la vitrine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis aux étages suivant les mêmes divisions et caractéristiques qu'en situation de droit (bois mouluré blanc) ; que cela est alors exempté de permis de permis d'urbanisme ;

Considérant que le retour à du bois et au choix d'une teinte unique (blanc) pour l'ensemble des menuiseries assure une plus grande cohérence à la façade avant ;

PARCELLE 216 :

Considérant que la porte d'entrée ne correspond pas à la situation licite et a fait l'objet d'un remplacement ; qu'à la place d'une porte en bois naturel à 4 panneaux, c'est une feuille pleine en bois de ton anthracite, qui est actuellement posé ;

Considérant que cette porte ne présente pas de style particulier, ce qui nuit à l'esthétique générale de la façade néo-classique et qu'il y a lieu de retrouver des panneaux moulurés pour lui redonner son caractère original ;

Considérant que les châssis aux étages bénéficient d'un remplacement suivant les mêmes divisions qu'en situation de droit ; qu'ils sont prévus en ton anthracite, comme la porte d'entrée, ce qui permet d'avoir une homogénéité de teinte dans les menuiseries et de créer un contraste avec l'enduit blanc en façade avant ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate du 1er étage droit améliore les qualités d'habitabilité du logement duplex ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

au n°212 :

supprimer le spot de la vitrine,

au n°216 :

appliquer un panneau mouluré en partie basse et en partie haute de la porte d'entrée,

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

PETITE RUE L'OLIVIER 11

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

Réf. / Ref.: 2025/349=175/011

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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, mettre en conformité :

la modification esthétique en façade avant (suppression fenêtre du sous-bassement), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),

la réalisation de travaux structurels (mur de refend cuisine) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 juin 1942 visant à construire deux WC suspendus dans sa propriété ;

Vu le permis d'urbanisme du 12 juillet 2016 visant à "dans une maison unifamiliale, régulariser une annexe au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière" ;

Vu l'avertissement du 10 juillet 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la modification de l'aspect architectural de la façade avant (remplacement de la porte en bois moulurée par une porte en aluminium, le placement d'un caisson à volets, le placement de 2 grilles de ventilation en façade avant et briques de verre en fenêtre de cave),

la réalisation de travaux de stabilité (modification de portes fenêtre et suppression d'un mur de refend sur +/- 2,5 m),

la modification du relief du sol (+/-79 cm au droit de la façade arrière),

l'imperméabilisation du sol (+/- 17,2 m² au lieu de 18,4 m²) ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande prévoit de rétablir la situation de droit du bien en remettant une porte en bois moulurée avec imposte vitrée ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir la modification de l'encadrement de baie et la suppression de la fenêtre au niveau du sous-bassement de cave, réalisée en briques de verre et entourée de maçonnerie ; que cela déroge au règlement communal en vigueur ; que néanmoins, le bâtiment ne présente pas de qualités patrimoniales particulière et que la maçonnerie se fond dans la couleur de la pierre bleue, ce qui la rend moins perceptible et est acceptable ;

Considérant que les 2 grilles de ventilation présentes dans la façade sont démontées ainsi que le caisson à volet au rez-de-chaussée avant ;

Considérant qu'initialement, l'accès au jardin devait se faire depuis le couloir sur le côté droit de l'annexe ; que lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du 12 juillet 2016, cet espace de circulation a été intégré dans la cuisine et un WC a été mis à la place ;

Considérant que l'agrandissement de la cuisine a généré diverses modifications comme la suppression du mur de refend central, la transformation des baies en façade arrière, le rassemblement de 2 bandeaux horizontaux de toiture en un seul puit de lumière ; que ces travaux améliorent l'habitabilité du logement et permettent d'avoir un grand espace de séjour plus lumineux et en communication avec le jardin ;

Considérant que la baie de fenêtre gauche est transformée en porte-fenêtre pour permettre un accès direct depuis la cuisine vers le jardin ; mais qu'en raison d'une différence de niveaux entre les deux, il a fallu créer une tranchée et réinstaller un escalier extérieur ;

Considérant cette tranchée empiète sur une partie perméable du jardin, ce qui réduit celui-ci de +/-1m² ; que le projet prévoit de récupérer ce déficit sur le parterre en fond de parcelle, passant alors de 17,2 m² à 18,4 m², ce qui permet de retrouver la moitié de la superficie du jardin en pleine terre et plantée, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES MIMOSAS 64

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

Réf. / Ref.: 2026/75=195/064

Objet / Betreft: dans un bâtiment d'angle à usage mixte (bureau et logement), mettre en

conformité la modification de la porte d'entrée et de garage, faire des transformations pour revenir à une maison unifamiliale, construire une extension au rez-de-chaussée gauche (+3m²), remplacer les châssis en façade avant, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment d'angle à usage mixte (bureau et logement) :
mettre en conformité la modification de la porte d'entrée et de garage, la porte de garage est en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (élément patrimonial),
faire des transformations pour revenir à une maison unifamiliale,
construire une extension au rez-de-chaussée gauche (+3m²),
remplacer les châssis en façade avant (sans double cadres), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
modifier la façade arrière (création de nouvelles baies),
réaliser des travaux structurels (modification de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1932 visant à bâtir une maison ;

Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1960 visant à transformer la terrasse et la façade à rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 1999 visant à installer un ascenseur, surélever la toiture plate et réaliser des transformations intérieures ;

Vu le permis d'urbanisme du 1er août 2000 visant à étendre l'appartement du 2ème étage et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n°26 Avenue des Jacinthes) ;

HABITABILITE :

Considérant qu'en situation licite, l'immeuble comprend un bureau aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ainsi qu'un logement au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du bureau pour transformer l'ensemble en logement unifamilial de 5 chambres ; que le projet prévoit l'occupation du rez-de-chaussée aux pièces de vie (salon-SAM-cuisine) tandis que les étages abritent les chambres ; que la modification n'entraîne que peu de transformations car ce bâtiment était déjà à l'origine destiné à de l'habitation ;

Considérant que la cuisine est maintenue à son emplacement actuel ; qu'il est prévu de démolir l'annexe WC attenant pour créer un volume vitré ouvert sur le jardin ; que les baies sont agrandies et la structure portante adaptée en conséquence ; que la partie gauche s'étend d'un mètre en profondeur ; que la toiture de la cuisine est prolongée pour créer une casquette pour la petite terrasse de jardin ;

Considérant que ce volume n'a pas d'impact car il est établi sur la partie creuse arrière et s'accolle au mur mitoyen gauche existant ; qu'il s'inscrit aussi dans les gabarits admissibles ;

Considérant que le nouvel aménagement propose des espaces confortables, offrant de très bonnes qualités d'habitabilité ;

FACADES AVANT ET ARRIERE :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Quartiers des fleurs" ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée ne correspond pas à la situation d'origine, avec un oculus supérieur ; que la porte a été réalisée avec un bandeau vitré vertical et muni d'une ferronnerie avant, comme l'atteste les photos d'époque fourni dans la note explicative ;

Considérant que la porte de garage, elle, n'est pas d'origine et a fait l'objet d'un remplacement ; qu'à la place d'une porte avec un dessin à 5 vantaux, la porte en place est en aluminium et comporte 3 panneaux ; que cela déroge aux réglementations en vigueur ;

Considérant néanmoins, que le garage se situe en contrebas, ce qui la rend moins visible depuis l'espace public ; que la porte de garage est discrète et de couleur sombre ; qu'elle est acceptable en l'état ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en PVC blanc, en situation de droit, par des châssis en aluminium blanc, comme ce qui a été posé lors de la construction ; que les divisions sont identiques à l'exception de l'absence de double-cadres sur les bandeaux munis d'une division en tripartite, sans que ne nuise à l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que deux percements sont prévus en façade arrière ; que l'œil de bœuf du WC démolie est récupéré et installé dans le nouveau WC au rez-de-chaussée droit ; qu'une nouvelle baie verticale est créée au 1^{er} étage pour fournir un éclairage naturel au palier ; que ces transformations sont minimales et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

GRANDE RUE AU BOIS 157

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

Réf. / Ref.: 2026/55=025/157

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement au 1er étage, mettre en conformité le changement d'affectation du commerce vers un logement, l'extension du logement du 1er étage dans les combles, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la fermeture d'un balcon en façade arrière et les modifications apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement au 1er étage :

mettre en conformité le changement d'affectation du commerce vers un logement, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 8 (accès aux compteurs) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

l'extension du logement du 1er étage dans les combles, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la fermeture d'un balcon en façade arrière,

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

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 décembre 1931 visant à construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 novembre 1936 visant à ajouter des annexes ;

Vu l'autorisation de bâtir du 3 juin 1960 visant à modifier le revêtement de la façade ;

AFFECTATION :

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble est affecté comme suit :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce,

1er étage : un logement,

mansarde et combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS, et que la prescription 3.1 permet l'aménagement d'un logement en lieu et place d'un commerce au rez-de-chaussée ;

VOLUME :

Considérant qu'une petite annexe est construite dans la cour, ce qui permet d'intégrer le WC au volume global du bâtiment ;

Considérant que l'annexe s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant qu'un balcon est refermé au 1er étage en façade arrière, de manière à former une logette qui s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant qu'un logement studio se situe au rez-de-chaussée et, bien que la salle de douche se situe dans le prolongement de la cuisine et soit très petite, il répond favorablement aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir une ouverture d'au moins 2 m entre les 2 pièces afin de permettre un apport de lumière plus important ;

Considérant qu'un appartement duplex de 2 chambres se situe entre le 1er étage et l'étage mansardé et que sa pièce principale de séjour déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface nette éclairante requis (2,1m² en lieu et place de 6,8m²) ;

Considérant toutefois qu'en situation de droit se trouve déjà un appartement licite au 1er étage, et que la fermeture de balcon n'empire pas la situation existante en termes d'éclairage naturel et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que la partie supérieure du duplex accueille 2 chambres, et que la chambre 2 déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface nette éclairante requis (1,34m² en lieu et place de 1,82m²) ;

Considérant également que la chambre 1 déroge à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,94m² en lieu et place de 14m²) ;

Considérant toutefois que les dérogations sont minimales et que dès lors elles sont acceptables ;
Considérant que les sous-sols disposent de suffisamment de caves pour les 2 logements, mais que les compteurs ne sont pas indiqués, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU, et qu'il y a lieu dès lors de les dessiner sur les plans et d'assurer qu'ils soient dans un local commun accessible par tous ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bien ne se trouve pas dans un périmètre protégé et n'est pas lui-même protégé ;
Considérant toutefois que sa façade, de style moderniste, est largement dévalorisée par le remplacement de tous ses châssis, y compris ceux du bow-window, ainsi que les portes par des modèles en PVC qui aplatissent et épaississent les profilés, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
Considérant néanmoins que l'enfilade dans laquelle se situe le bien est hétéroclite et qu'elle ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier ;
Considérant que les châssis reprennent au mieux les formes et divisions d'origine et que dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
Considérant que la porte d'entrée principale de l'immeuble est en PVC, ce qui déprécie fortement l'esthétique générale de la façade et qu'il y a lieu de proposer une porte en bois respectueuse de la situation de droit ;
Considérant que la porte du commerce n'est plus utile puisqu'il n'y a plus de commerce et que dès lors il y a lieu de faire une proposition qui reflète la fonction de logement en prolongeant le soubassement en pierre bleue ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir une ouverture d'au moins 2 m entre les 2 pièces pour le logement au rez-de-chaussée,
installer les compteurs dans un local commun accessible par tous,
proposer une porte d'accès aux logements en bois inspirée de la situation de droit,
prolonger le soubassement en pierre bleue existant au niveau de la porte de l'ancien commerce.

RUE WAELEHEM 104

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

Réf. / Ref.: 2026/30=286/104

Objet / Betreft: Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement et locaux accessoires) et un bâtiment arrière (activité productive), isoler la façade latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement et locaux accessoires) et un bâtiment arrière (activité productive), isoler la façade latérale ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 août 1921 visant à construire une maison avec atelier ;
Vu le permis d'urbanisme du 7 mai 2019 visant à, sur une parcelle composée de deux bâtiments, changer l'affectation d'un atelier (activité productive), en magasin d'articles de chauffage et sanitaires (commerce de 472m²) avec la mise en conformité de modification en façade avant ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 juillet 2021 visant à changer l'affectation des ateliers, modifier les annexes et réaménager le parking et ses accès afin d'implanter un grand commerce spécialisé ;
Vu le permis d'urbanisme du 13 septembre 2023 concernant la parcelle voisine du 102 et visant à changer l'affectation d'un atelier en grand commerce spécialisé, aménager un parking et des zones de stockage, placer des enseignes ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 28 juillet 2026 ;

FACADE :

Considérant que la façade latérale est inchangée par rapport à la situation autorisée par le permis d'urbanisme du 13 septembre 2023 ;
Considérant que la demande vise à isoler la façade pignon du bâtiment avant ainsi que du bâtiment arrière, le tout couvert par un bardage métallique continu ;
Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'il appelle une attention particulière quant aux modifications esthétiques visibles depuis l'espace public ;
Considérant que si l'isolation en elle-même ne pose pas de problème particulier, le choix du matériau de parement implique un changement d'esthétique peu cohérent et intégré ;
Considérant en effet que la façade pignon est relativement étendue et visible depuis la rue, et que les autres façades pignons visibles depuis la parcelle sont toutes en briques de teinte naturelle ;
Considérant également que la façade du bâtiment en fond de parcelle, d'une teinte pierre naturelle (beige) a une présence

forte et peut servir de référence de couleur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de privilégier un enduit minéral peint dans une couleur qui s'harmonise avec le contexte environnant ;

Considérant que le soubassement proposé est isolé et enduit puis peint d'une couleur gris béton, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un enduit minéral peint dans une couleur qui s'harmonise avec le contexte environnant.

RUE WAELHEM 104

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

Réf. / Ref.: 2025/485=286/104

Objet / Betreft: sur le mur pignon entre le n°102 et 104-108 de la rue Waelhem, placer 2 dispositifs de publicité de 17 m² chacun pour un total de 34 m²

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur le mur pignon entre le n°102 et 104 de la rue Waelhem, placer 2 dispositifs de publicité de 17 m² chacun pour un total de 34 m² ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1935 en vue de : « construire [une] terrasse et [un] W.C. dans sa maison, et la surélever » ;

Vu le permis de bâtir du 19 juillet 1963 visant à : « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;

Vu le permis de bâtir du 27 novembre 1984 visant à : « établir une friterie au rez-de-chaussée en lieu et place d'un bureau » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 septembre 1995 visant à : « modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial (en locaux de réunion pour une asbl) d'un immeuble de logement » ;

Vu le permis d'urbanisme du 15 avril 1997 visant à : « établir une boulangerie avec atelier de 136m² (ex-restaurant), couvrir la cour de +- 58m² au niveau du rez-de-chaussée et démolir un arrière-bâtiment de +- 15m² » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 novembre 2002 visant à : « démolir la toiture et le premier étage de l'arrière-bâtiment et construire une annexe au premier étage » ;

Vu le permis d'urbanisme du 29 mars 2005, prorogé le 23/1/2007 visant à : « construire au premier étage une extension sur la toiture plate du rez-de-chaussée commercial existant » ;

Vu l'avis du Collège d'Urbanisme du 30 novembre 2023 réf. 15/PU/2008110 tenant lieu de permis d'urbanisme suite au recours introduit par la commune, permis accordé sous conditions avec effet au 15 mars 2024 (suite à l'absence de décision du gouvernement de la région Bruxelles Capitale dans les 30 jours du rappel (art. 188/3 du COBAT) de la commune visant à : « changer l'affectation d'un atelier en grand commerce spécialisé (Brico), aménager un parking et des zones de stockage, placer des enseignes, rue Waelhem 102 à 108 » et dont les conditions sont le paiement de charges d'urbanisme et une validité de 9 ans en ce qui concerne les enseignes ;

Vu la situation régulière du bien en attendant que le permis réf. : 15/PU/2008110 ne soit contrôlé :

Pour le n°102 :

une activité productive,

Pour le n°104 :

Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Rez-de-chaussée :

Gauche : entrée cochère,

Droit : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment,

Arrière : activité productive (atelier),

1er et 2e étages : 1 logement,

Combles : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Soit un total de 1 logement,

Pour le n°106 :

Rez-de-chaussée : activité productive (atelier) ;

MOTIFS :

Considérant que le mur en question se situe sur une parcelle privée en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant les enseignes et publicités mais visible depuis l'espace public ;

Considérant que les publicités respectent l'article 12 du titre VI du RRU en ce que :
la superficie unitaire du dispositif publicitaire fait 17m² (pour un maximum admissible de 17 m²) ;
la superficie cumulée des dispositifs publicitaires fait 34m² (pour un maximum admissible de 34 m²) ;
la superficie du pignon occupée par les dispositifs publicitaires fait 25 % de la surface du mur pignon (pour un maximum admissible de 40% de la surface du mur pignon) ;
Considérant que les 2 publicités ne sont pas lumineuses ;
Considérant que le placement des 2 publicités ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de la rue Waelhem et du quartier ;
Vu l'article 102 du COBAT sur les permis à durée limitée ;
Vu l'arrêté du Gouvernement du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la durée du permis à 6 ans ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

AVENUE DE ROODEBEEK 15

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

Réf. / Ref.: 2026/43=235/015

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte, changer l'affectation du 2ème étage de bureau vers du logement et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte :
changer l'affectation du 2ème étage de bureau vers du logement, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace privatif destiné au rangement), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 10 mars 1972 visant à « reconstruire un ensemble pour bureaux, parking et appartements" (périmé concernant la porte côté rue Linthout) ;

Vu le permis d'urbanisme du 14 janvier 2003 visant à « démolir des couvertures de cours en fond de parcelle, démolir la toiture et aménager une sortie de secours, daller et verduriser la zone dégagée, rehausser le niveau du sol de l'atelier et la toiture de la dernière travée de l'atelier, percer trois baies dans le mur mitoyen, annexer 379 m² à la surface commerciale existante de 1.998 m² au n°17 de l'avenue de Roodebeek, installer une nouvelle vitrine commerciale à l'alignement et aménager une surface commerciale indépendante de 92 m² » ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 8 juillet 2019 visant à « démolir la surface commerciale existante et le parking ouvert attenant ; Construire une surface commerciale avec un parking couvert et 17 logements aux étages ; Transformer le rez-de-chaussée du n° 15 de l'avenue de Roodebeek en un logement » ; Vu la péremption du permis selon l'intitulé de la demande du PUFD int. Le 20/06/2023) ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 19 avril 2023 visant à « ajouter un réseau de géothermie fermé foré sous le bâtiment, supprimer le local chaufferie de la surface commerciale et déplacer la cabine MT y afférent à l'intérieur du bâtiment, aménager un parking vélo extérieur à la place de la cabine MT; ajouter 9 caves pour les logements sous la rampe de parking et augmenter le nombre d'emplacements pour vélos (intérieur et extérieur) (Permis modificatif du PU 15/PFD/679524 octroyé le 08/07/2019) » (permis modificatif d'un permis périmé) ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 2 mai 2024 visant à « démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble mixte comprenant une surface commerciale de 3.497m², 25 logements et 129 emplacements de parking en sous-sol ; réaliser des forages géothermiques sous le nouveau bâtiment ; installer 2 enseignes et abattre 18 arbres (régularisation du PU 15/PFD/679524 délivré le 08/07/2019 (périmé) et du PU modificatif 15/PFD/1842948 délivré le 19/04/2023) » ;

Vu le permis d'urbanisme du 8 octobre 2024 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée, bureau et un logement aux étages), rehausser l'immeuble d'un étage (R+4) afin d'étendre le logement du 3e étage, aménager une terrasse en façade arrière sur la toiture du 3e étage et réaliser des travaux structurels » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 octobre 2025, suite à la demande visant à « dans un immeuble mixte (1 logement au rez-de-chaussée, du bureau aux 1er et 2e étages et 1 logement aux 3e et 4e étages) mettre en conformité des travaux

structurels, changer l'affectation de bureau vers du logement en vue d'aménager un logement duplex à l'entresol et au 1er étage en partie avant côté droit » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 mai 2025 sur la présente demande (réf.T.1990.0677/10) ;

SITUATION LICITE :

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir :

Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Rez-de-chaussée avant : commerce,

Rez-de-chaussée arrière : extension du commerce du rez-de-chaussée du bien sis Avenue de Roodebeek 17-21,

Étages 1 et 2 : bureau,

Étage 3 : 1 logement ;

Considérant que la situation licite définitive du bien ne sera modifiée qu'après la mise en œuvre effective des permis d'urbanisme du 2 mai 2024 et du 8 octobre 2024, et conformément aux plans délivrés ;

Vu le recours introduit le 19 novembre 2025 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale suite au refus du permis du 20 octobre 2025, concernant la demande visant à « dans un immeuble mixte (1 logement au rez-de-chaussée, du bureau aux 1er et 2e étages et 1 logement aux 3e et 4e étages) mettre en conformité des travaux structurels, changer l'affectation de bureau vers du logement en vue d'aménager un logement duplex à l'entresol et au 1er étage en partie avant côté droit ;

Vu l'avis favorable émis par le Collège d'urbanisme le 2 février 2026 concernant la mise en conformité de travaux structurels et le changement d'affectation de bureaux en logement (création d'un duplex à l'entresol et au 1er étage) ;

Considérant dès lors que l'immeuble est destiné à accueillir, à termes, un total de 3 logements ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du 2ème étage de bureau vers du logement à savoir un appartement de 3 chambres (passer de 3 à 4 unités d'habitation) ;

Considérant l'organisation spatiale proposée, avec les espaces de nuit en façade avant et les pièces de vie en façade arrière, ne soulève aucune remarque ;

Considérant toutefois qu'en partie centrale se situent les sanitaires ainsi qu'un bureau ; que ce dernier ne dispose ni d'une superficie suffisante, ni d'un éclairage naturel adéquat pour être qualifié de local habitable conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

COMMUNS :

Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour l'ensemble des occupants du bâtiment ;

Considérant que le logement projeté ne dispose d'aucun espace de rangement, en dérogation aux dispositions du RRU ;

qu'il y a dès lors lieu d'y remédier, par exemple en requalifiant le bureau central (dépourvu d'éclairage naturel) en espace de stockage ;

Considérant que le projet prévoit deux emplacements pour vélos intégrés au hall d'entrée de l'appartement, que l'immeuble dispose par ailleurs d'un local vélo commun ;

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation d'une surface de bureau en logement, sans augmenter le nombre d'unités au sein de l'immeuble, que, par conséquent, le maintien de la capacité actuelle est jugé acceptable ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la demande vise la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en aluminium par de nouveaux châssis en PVC blanc ;

Considérant que cette intervention ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

soit indiquer le bureau du logement du 2ème étage comme un local non habitable, soit garantir un éclairage naturel suffisant (par exemple en supprimant la paroi coulissante) pour celui-ci.

PLACE COLIGNON 5

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

Réf. / Ref.: 2026/78=050/005

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce avec consommation sur place et trois logements) aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités) et réaliser des travaux structurels et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce avec consommation sur place et trois

logements) ;
aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités), en dérogation à l'art. 5 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (mezzanine), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
réaliser des travaux structurels,
modifier l'esthétique de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 9 juillet 1900 visant à "construire une maison" ;
Vu l'autorisation du 28 août 1903 visant à "construire une petite annexe", délivrée le par l'Administration communale de Schaerbeek ;
Vu le permis de bâtir du 8 juillet 1981 visant à "effectuer des transformations et construire des annexes au rez-de-chaussée" ;
Vu le permis d'urbanisme du 20 septembre 2011 visant à "changer l'utilisation d'un commerce en commerce avec possibilité de consommer sur place, boissons et nourriture (crèmerie - glacier)" ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 septembre 2020 visant à "dans un immeuble à usage mixte (bureau et 3 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du bureau en commerce Horeca, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 vers 4 unités) et modifier l'esthétique de la façade avant", Vu qu'il a été délivré en recours le 23 décembre 2021 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'aménagement d'un 4ème logement dans l'immeuble et le réaménagement du sous-sol (sur base de plans modifiés) et ayant fait l'objet d'une prorogation d'un an délivrée le 1er décembre 2024 ;
Vu le permis d'urbanisme du 2 juillet 2024 visant à "dans un immeuble à usage mixte (commerce de type snack et trois logements), changer l'utilisation du commerce de snack vers restaurant, placer un conduit d'évacuation des gaz brûlés en façade arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la porte d'entrée du commerce" ;
Vu que cet immeuble de l'architecte BISSCHOPS date de 1900 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 juin 2026 sur la présente demande modifiée (réf. PU/1981.1372/9/T) ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
au sous-sol : locaux accessoires à l'affectation du rez-de-chaussée,
au rez-de-chaussée : commerce (avec consommation sur place),
aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage,
dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande prévoit la création d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités de logements), que la nouvelle répartition se présente comme suit :

au sous-sol : locaux accessoires à l'affectation du rez-de-chaussée,
au rez-de-chaussée : commerce (avec consommation sur place),
aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage,
dans les combles : duplex d'1 chambre ;

Considérant que le logement sous comble a été autorisé en recours mais que le permis n'a pas été mis en œuvre malgré la prorogation ;

Considérant cependant qu'il n'y a donc pas lieu de remettre en cause la possibilité d'accorder ce logement, d'autant plus que la configuration proposée améliore encore son aménagement ;

Considérant que les combles sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ; que la demande prévoit une isolation thermique en laine de bois afin de répondre à cette problématique ; que cette proposition est acceptable ;

Considérant que l'espace sous combles accueille : le séjour sur une double hauteur en façade avant, ainsi qu'une chambre et la cuisine en partie arrière ;

Considérant que la mezzanine, desservie par un escalier en colimaçon, comprend un espace de bureau ouvert sur la pièce de vie et un local technique ;

Considérant que le projet déroge au RRU en ce que le volume total du local est inférieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres ;

Considérant toutefois que le séjour bénéficie d'une double hauteur sur la majeure partie de sa surface, ce qui en accroît le confort de vie ; que, de surcroît, les fenêtres de toit créées dans le versant arrière garantissent un apport conséquent en éclairage naturel ; que la dérogation sollicitée peut dès lors être accordée ;

COMMUNS :

Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;

Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible, que toutefois, l'aménagement proposé est identique à celui accordé lors du recours devant le Gouvernement ; que, dès lors, la demande de dérogation peut être accordée ;

FAÇADE :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), que dès lors, une attention

particulière doit être apportée aux éléments visibles depuis l'espace public ;
Considérant que le projet prévoit le placement, en façade avant, d'une porte-fenêtre en bois de teinte gris clair ; que cette proposition s'intègre harmonieusement à la façade et ne soulève aucune objection ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 200

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

Réf. / Ref.: 2024/56=074/198-200

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 16 février 2024 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex), mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant (châssis, porte d'entrée, ...), affecter le commerce au logement, démolir et reconstruire des toitures, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager deux logements supplémentaires (passer d'un à trois) » ;
Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10 avril 2025 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que les trois logements avaient des superficies brutes très faibles (moins de 60m²) et qu'il s'agissait d'une densification excessive pour cet immeuble de 193,8 m² ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 26 mai 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi modifié visait désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex) :

mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et les modifications apportées à la façade avant (châssis aux étages),

affecter le commerce au logement afin d'en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer d'une à deux unités d'habitation),

démolir et reconstruire des toitures,

effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant ;

Vu les avis favorables de la Commission de Concertation du 19 février 2026 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 3 mars 2026 sur cette demande, aux conditions suivantes :

proposer un logement unifamilial qualitatif, avec ou sans commerce, conforme au Titre II du RRU ;

prévoir, pour la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, une toiture végétalisée optimisant les couches de substrat (type semi-intensif avec substrat de min. 10 cm) et reprendre cette information en plan et coupe ;

fournir un détail reliant le raccord entre la toiture plate végétalisée et le châssis qui éclaire la partie centrale du rez-de-chaussée ;

proposer une façade avant harmonieuse dont :

la porte d'origine est maintenue,

le châssis du rez-de-chaussée respecte une division tripartite,

dessiner fidèlement le garde-corps ou indiquer dans la légende que le garde-corps d'origine en fer forgé noir est maintenu,

le garde-corps du châssis du fronton s'harmonise avec celui déjà en place,

l'habillage autour de la gouttière est retiré,

le dispositif de ventilation permanent n'est pas visible depuis l'espace public,

le cas échéant, un profil de rattrapage est prévu aux profils ne nécessitant pas de grille de ventilation non-visible depuis l'espace public.

Vu la demande de plans modificatifs (art. 191 du CoBAT) du 4 mars 2026 ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 31 mars 2026, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet modifié vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement en duplex),

mettre en conformité :

la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (côté droit),

les modifications apportées à la façade avant (châssis aux étages),

affecter le commerce au logement afin d'en faire un immeuble de rapport de deux logements (passer de une à deux unités d'habitation),

démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),

démolir et reconstruire la toiture à versants du bâtiment principal, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),

effectuer des travaux structurels intérieurs (ajout de deux escaliers internes),

modifier la façade avant (châssis du rez-de-chaussée et porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU

(suppression de la porte d'entrée d'origine et du châssis d'origine au rez-de-chaussée) ;

PREAMBULE :

Considérant que le projet modifié vise à respecter la plupart des conditions demandées, à l'exception des points suivants : le maintien d'un commerce + un logement ou d'un seul logement ;

Considérant en effet que le projet prévoit toujours deux duplex, que cependant le duplex inférieur est maintenant aménagé en logement une chambre et qu'il est désormais conforme ;

Considérant dès lors que la nouvelle répartition est la suivante :

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

au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un duplex 1 chambres dont la superficie brute est de +/- 88 m²,

au 2^{ème} étage et dans les combles : un duplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 79 m² ;

Considérant que le bâtiment contenait déjà deux unités différenciées en situation licite (un commerce et un logement) et que ce nombre n'est dès lors pas modifié ;

Considérant que la proposition de deux logements est maintenant acceptable ;

Considérant que concernant la verdurisation des toitures, les coupes ont été fournies avec le complexe semi-intensif situé sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée et celui-ci passe devant la fenêtre située entre la salle à manger et la cuisine et qu'il y a lieu d'adapter le châssis en conséquence en réduisant sa hauteur afin d'éviter les problèmes au niveau des raccords ;

Démolitions/travaux structurels intérieurs :

Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC 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'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;

Façade avant :

Considérant qu'en façade avant, il n'est toujours pas apporté de précision dans la légende concernant le système de ventilation (grilles d'amenée d'air) et que dès lors, celles-ci sont considérées comme invisibles ;

Considérant que les précisions concernant le garde-corps du châssis du fronton et l'habillage autour de la gouttière font également défaut ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

adapter le châssis en lien avec la toiture végétalisée de l'annexe du rez-de-chaussée en réduisant sa hauteur,

préciser que l'habillage autour de la gouttière sera retiré,

préciser le garde-corps qui sera mis en place au niveau du châssis du fronton.

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 201

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

Réf. / Ref.: 2025/526=018/201

Objet / Betreft: dans immeuble comprenant neuf logements mettre en conformité les modifications en façade avant, placer des garde corps en verre au 1er étage en façade avant, placer un cache d'aération en ferronnerie en façade avant et peindre le pignon de droite en blanc et la cheminée de gauche (n°199)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans immeuble comprenant neuf logements :
mettre en conformité les modifications en façade avant, par le changement de la porte de garage et des châssis et le placement de ferronneries au rez-de-chaussée, le placement d'un garde-corps au 4^{ème} étage et la suppression du bardage en bois au 4^{ème} étage,
placer des garde-corps en verre au 1^{er} étage en façade avant,
placer un cache d'aération en ferronnerie en façade avant, en dérogation à l'art. 31 du titre I du RCU (systèmes de ventilation à usage domestique) et à l'art. 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éléments en saillie sur la façade),
peindre le pignon de droite en blanc et la cheminée de gauche (n°199) ;

HISTORIQUE :

Vu le refus de la demande de permis d'urbanisme du 25 octobre 2016 pour « transformer deux maisons mitoyennes de chacune 3 logements en un immeuble à appartement de 9 logements » ;
Vu le permis d'urbanisme du 2 août 2018 visant à « transformer 2 maisons mitoyennes de chacune 3 logements en un immeuble à appartements de 9 logements » ;
Vu l'avertissement du 3 février 2023 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme du 2 août 2018, à savoir :
la non-réalisation de la toiture végétalisée sur la toiture plate au 4^{ème} étage en façade avant,
la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la pose de 2 grilles de ventilation aux 1^{er} et 2^{ème} étages et par le placement de châssis sans respect du dessin au 1^{er} étage ;
Vu le refus de la demande de permis d'urbanisme du 18 février 2025 pour « dans immeuble de neuf logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage en façade avant et les modifications en façade avant, placer un cache d'aération en ferronnerie en façade avant et peindre la cheminée de gauche et le pignon de droite en blanc » ;
Considérant que la présente demande vise à répondre aux principales remarques formulées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme précédemment refusée ;

FAÇADE AVANT :

Vu que ces immeubles (maisons bourgeoises modernistes) construits en 1927 (n° 203) et en 1936 (n° 201) sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ; que les biens se situent en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, des nouvelles grilles en ferronnerie sont placées devant les châssis du rez-de-chaussée et que leurs dessins s'intègrent à l'esthétique du bâtiment ;
Considérant que les châssis du rez-de-chaussée au n°201 ne correspondent pas au dessin d'origine en ce que l'imposte est supprimée, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois, la combinaison des châssis et des ferronneries s'intègre à l'aspect architectural de la façade ; que dès lors ce changement est acceptable ;
Considérant par ailleurs que la nouvelle porte de garage est légèrement différente de celle d'origine, qui prévoyait des petites ouvertures, mais garde néanmoins la même teinte et matériau que celle-ci ; que cette petite modification s'intègre aux bâtiments ;
Considérant que la demande prévoit ensuite de placer des garde-corps en verre devant les châssis du 1^{er} étage ; que leurs aspects discrets s'intègrent au style du bâtiment et permet de renforcer la sécurité des occupants de l'immeuble ;
Considérant qu'au 2^{ème} étage, les grilles de ventilation débouchent en façade avant et sont visibles depuis l'espace public ;
Considérant que la grille d'aération est ornée d'un cache en ferronnerie dont le dessin rappelle celui des ferronneries, des garde-corps et de la porte d'entrée ;
Considérant que, bien que les systèmes de ventilation ne soient normalement pas autorisés façade avant, ce dispositif orné s'intègre non seulement à la typologie du bâtiment mais participe également à l'esthétique de la façade ; qu'il constitue une alternative acceptable et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
Considérant qu'au 4^{ème} étage, le claustra en bardage en bois en façade avant est supprimé et que cela ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade avant ;
Considérant que la partie visible du pignon de droite depuis la toiture végétalisée du 4^{ème} étage en façade avant est peint en blanc et que cela s'intègre à l'esthétique du projet ;
Considérant enfin que la demande prévoit de repeindre la cheminée du voisin de gauche afin d'harmoniser les abords ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA CIBLE 33

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

Réf. / Ref.: 2024/389=047/033

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande modifiée du 5 novembre 2025 visant à, dans une maison unifamiliale :

rehausser le bâtiment d'un étage (passer de R+1 à R+2), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarit de construction et hauteur de la façade) ;

Vu les avis favorables de la Commission de concertation du 2 avril 2026 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 15 avril 2026, aux conditions suivantes :

prévoir une rehausse d'une profondeur maximale de 4,10m correspondant à la jonction entre la rive de toiture et le mur mitoyen de gauche (n° 31),

en façade avant, reproduire un léger décrochage au niveau de la nouvelle rehausse,

végétaliser les toitures plates et prévoir une couche de substrat de minimum 10 cm,

veiller à connecter la citerne de réutilisation des eaux pluviales aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC ;

Vu la demande de plans modifiés du 15 avril 2026, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

PROJET MODIFIÉ :

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

rehausser le bâtiment d'un étage (passer de R+1 à R+2), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarit de construction et hauteur de la façade) ;

Considérant que la demande modifiée prévoit une rehausse d'une profondeur de 4,19m, correspondant à la jonction entre la rive de toiture et le mur mitoyen de gauche ; qu'elle conserve cette profondeur sur une largeur de 3,44 m, puis s'élargit progressivement jusqu'à 90 cm supplémentaires, tout en maintenant un recul de 1,50 m par rapport au fond de la parcelle, puis de rejoindre le reste de la façade arrière donnant sur la cour, située à 2,3m du fond de la parcelle ;

Considérant que le dépassement généré par ce nouveau volume, est limité et permet d'aménager une salle de douche pour les deux nouvelles chambres ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande modifiée prévoit ensuite de végétaliser la toiture plate de la rehausse, ainsi que la toiture plate du 1^{er} étage, avec une couche de substrat de minimum 10cm, ce qui permet de contribuer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de constituer une surface de rétention temporaire des eaux de pluie ;

Considérant en outre que la citerne de récupération des eaux pluviales de 1500 litres existante est maintenue et qu'il est prévu de la connecter aux usages du bâtiment, dont à un WC, d'après la note explicative ;

Considérant qu'en façade avant, la rehausse modifiée reste en retrait par rapport au volume existant et qu'un léger décrochage est réalisé au niveau du nouveau volume afin de rappeler celui de la façade existante et de préserver la cohérence de l'expression architecturale de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE LOUIS BERTRAND 6

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

Réf. / Ref.: 2026/115=176/006

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, placer des nouvelles tuiles sur isolant en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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, placer des nouvelles tuiles sur isolant en toiture ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 9 mai 1909 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 novembre 1937 visant à « construire un WC » ;

Vu le permis d'urbanisme du 21 septembre 2010 visant à « modifier les châssis de la façade avant » ;

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 19 mai 2026 sur la présente

demande (réf : SBK20244_759_PU) ;

ISOLATION THERMIQUE :

Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications en toiture ; que tout autre modification qui serait apportée au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

Vu 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 se situe dans le périmètre de protection d'un monument classé (Eglise Saint-Servais) ; qu'il se situe à moins de 20m d'un site classé (Avenue Louis Bertrand), ainsi que d'un monument classé (deux immeubles éclectiques à Avenue Louis Bertrand) ; qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la présente demande prévoit d'isoler la toiture de l'immeuble par l'extérieur afin d'améliorer ses performances énergétiques ; que pour ce faire, un isolant d'une épaisseur de 14cm est prévu sous la couverture de toit ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer des tuiles de béton de teinte rouge, par des nouvelles tuiles en terre cuite, d'aspect similaire et de même teinte que celles d'origine afin de conserver l'esthétique d'origine ;

Considérant que la corniche d'origine sera rénovée à l'identique ;

Considérant que cette intervention ne modifie pas l'aspect esthétique de l'immeuble, à l'exception de la légère surépaisseur générée par l'isolation de la toiture, et s'inscrit dans les gabarits autorisables puisqu'il s'agit de l'immeuble le plus bas ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE LIEDTS 20

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

Réf. / Ref.: 2025/122=171/020

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement), régulariser la construction d'une annexe au 3^{ème} étage (+/- 3 m²), le réaménagement du logement et les modifications esthétiques du rez-de-chaussée de la façade avant (matériau, tente solaire)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement) régulariser : la construction d'une annexe au 3^{ème} étage (+/- 3 m²),

le réaménagement du logement,

les modifications esthétiques du rez-de-chaussée de la façade avant (matériau, tente solaire) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 11 juin 1883 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mars 1932 visant à « transformer la façade » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mai 1942 visant à « transformer la façade » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 août 1945 visant à « remettre en état l'immeuble sinistré » ;

Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 2006 visant à « changer l'utilisation d'un commerce (salon de coiffure) en snack » ;

Vu le permis d'urbanisme du 30 juillet 2013 visant à « régulariser l'extension du commerce du rez-de-chaussée (snack) au premier étage, les travaux structurels (escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage), les modifications de l'aspect architectural de la façade avant et réaménager les étages supérieurs en un logement duplex » ;

Vu le permis d'urbanisme du 17 février 2015 visant à « modifier l'aspect architectural de la façade avant au rez-de-chaussée et déplacer la conduite d'évacuation de la hotte industrielle » ;

Vu la mise en demeure du 22 juillet 2024 portant sur :

le non-respect du permis d'urbanisme du 30 juillet 2013 par la construction d'une annexe (+/- 2,25m²) au 3^{ème} étage arrière gauche et les réaménagements intérieurs du logement, non conformes à la réglementation,

le non-respect du 17 février 2015 (PU 2014/207) par la modification de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée commercial ;

Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer dans les 12 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 9 juillet 2026 réf. CP.2006.0566/10 ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir : 1 commerce (avec consommation sur place) en duplex au rez-de-chaussée et 1^{er}

étage et 1 logement en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages avec sous-sol accessoires aux affectations du bâtiment ;

ANALYSE DU PROJET :

Considérant que l'annexe construite au dernier étage, dans le prolongement des annexes des étages inférieurs est conforme à la réglementation en vigueur et ne nuit pas aux constructions voisines ; qu'en outre, ce petit volume permet l'aménagement d'un WC supplémentaire au niveau du séjour qui prend place au dernier niveau ;

Considérant que l'organisation intérieure du logement est modifiée par rapport à la situation autorisée en 2013 ; que les espaces de « jour » prennent place au 3^{ème} étage et ceux de « nuit » au 2^{ème} étage ; que cette modification est regrettable puisque l'agencement proposé initialement permettait entre autres d'aménager 2 chambres et une salle de bain plus confortables ;

Considérant toutefois que les aménagements restent conformes à la réglementation en vigueur en termes d'habitabilité des logements ; que le bureau ne pourra pas être aménagé en chambre puisque sa configuration en fait un espace de passage ;

Considérant que le permis de 2015 concernant le parement du rez-de-chaussée commercial était conditionné par la pose d'un matériau uni et mat (échantillon à soumettre), que dans les faits, un carrelage noir et mat a été apposé (sans qu'un échantillon n'ait été approuvé par nos services) et qu'un joint blanc a été réalisé ; que l'aspect de la façade n'étant pas uni ; il convient donc de réaliser un joint foncé du même ton que le carrelage ;

Considérant que la mise en couleur « brique » du bandeau de part et d'autre n'est pas souhaitable ; que d'une part une brique peut avoir une variété de couleur et qu'ensuite cela ajouterait une couleur supplémentaire à la brique et au carrelage déjà présent ;

Considérant qu'il convient de traiter ce « bandeau » en harmonie avec le rez-de-chaussée et la devanture commerciale ; qu'une couleur noire – gris anthracite (de même couleur que les carrelages) serait plus appropriée afin de traiter le rez-de-chaussée jusqu'au bandeau de façon uniforme ;

Considérant que la largeur de la tente solaire dépasse l'ouverture de la baie de la vitrine commerciale ; que ceci avait déjà été accordé dans le permis de 2015, mais positionné plus bas ; que cette configuration avait été autorisée précédemment et qu'elle peut donc être accordée également ;

Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celles-ci sont donc dispensées de permis d'urbanisme au sens de l'art. 25 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié à ce jour, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et dits de « minimales importance » ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

proposer une teinte se rapprochant de la teinte des carrelages du rez-de-chaussée pour le bandeau du rez-de-chaussée,

réaliser un joint foncé du même ton que le carrelage,

commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer dans les 12 mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

AVENUE GUSTAVE LATINIS 55

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

Réf. / Ref.: 2025/214=127/055

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte comprenant un commerce de service au rez-de-chaussée (agence bancaire) et des logements aux étages, réaliser 2 rampes dans la zone de recul mettre et modifier une baie de fenêtre au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met gemengd gebruik met een dienstenhandel op het gelijkvloers (bankkantoor) en woningen op de verdiepingen:

aanleggen van 2 toegangshellingen in de achteruitbouwstrook in afwijking op art. 4 van titel IV van de GSV (toegangsweg - kenmerken van de helling);

wijzigen van een raamopening op het gelijkvloers (plaatsen van een grijskleurig sandwichpaneel aanbrengen[AH1] aan de kant van de G. Latinislaan) in afwijking op art. 15 van de Gezzoneerde GemSV Bloemenwijk (deuren en vensters zichtbaar vanuit de openbare ruimte);

PREAMBULE

Gelet op de bouwtoelating van 3 juni 1932 voor het « bouwen van een huis »;

Gelet op de bouwvergunning van 11 augustus 1972 met het oog op de « verbouwing van het gelijkvloers »;

Gelet op de vergunning voor het kappen van een boom van 6 februari 1990 met als doel « het kappen van een boom in de voortuinstrook »;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 1998 voor « uitbreiden van het agentschap in de kelderverdieping en onder de voortuinstrook (88 m²), met daarin een kluisenzaal, sanitaire voorzieningen, een refter, een opslagruimte en kantoren, herinrichten van de kelders voor de woningen in een deel van de kelderverdieping, herinrichten van de ingang en het gelijkvloers van het agentschap, verlagen van de keldervloer en verhogen van die van het gelijkvloers en heraanleggen van de achteruitbouwzone : groene daken (40 cm aarde) en aanplanting van twee bomen op de hoek (totale kantooroppervlakte: 244 m² – totale opslagoppervlakte: 47 m²) »;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur ingediend op 12 augustus 2025 voor het « plaatsen van een gelijklopend uithangbord en een sticker op de voordeur van de handelszaak op het gelijkvloers », momenteel in behandeling;

Gelet op de regelmatige toestand van het onroerende goed, zijnde een handelszaak op het gelijkvloers (bankkantoor) en zes woningen op de verdiepingen (met een kelderverdieping horende bij de bestemmingen van het gebouw);

ANALYSE

Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het commerciële gelijkvloers en meer in het bijzonder op de herinrichting van de achteruitbouwstrook door de aanleg van twee toegangshellingen en de wijziging van een raam; dat de geplande binnenwerken geen voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereisen; dat de bestemming en het gebruik ongewijzigd blijven (dienstenhandel: bank);

Overwegende eveneens dat het in overeenstemming brengen van alle ramen op het gelijkvloers, waarvan de indeling en de kleur zonder toelating werden gewijzigd, uit de huidige aanvraag uitgesloten zijn (net als de wijziging van de ramen op de bovenverdiepingen);

ACHTERUITBOUWSTROOK

Overwegende dat de geplande helling aan de kant van de G. Latinislaan een hellingsgraad van 8,5 % heeft over een lengte van 2 meter, om de toegang tot de bank voor personen met beperkte mobiliteit te vergemakkelijken; dat deze hellingsgraad niet in overeenstemming is met de regelgeving, die een maximum van 8 % over een maximale lengte van 2 meter voorschrijft;

Overwegende dat de toegangshelling aan de kant van de Blauweregelaan eveneens niet aan de reglementering voldoet, aangezien deze over een lengte van 2 m een hellingsgraad van 9,5 % heeft;

Overwegende echter dat de geplande hellingen een verbetering inhouden ten opzichte van de huidige toestand, waarin momenteel enkel trappen en treden aanwezig zijn; dat het weliswaar betreurenswaardig is dat deze voorzieningen niet volledig voldoen aan de geldende normen inzake toegankelijkheid, maar dat het in overeenstemming brengen ervan met deze normen een aanzienlijke verlenging van de toegangshellingen zou betekenen, waardoor de lengte ervan op zijn minst verdubbeld zou moeten worden; dat de realisatie ervan geen verplichting vormt in het kader van deze aanvraag; dat, gezien de verbetering van de bestaande toestand, de gevraagde afwijking kan worden toegestaan;

VOORGEVEL

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de plaatsing van een geïsoleerd sandwichpaneel in dezelfde kleur als de bestaande ramen op een van de raamopeningen langs de G. Latinislaan (voor de geplande „bunker“-zone in de bank); dat de bestaande ramen lichtgrijs van kleur zijn, maar niet de vergunde toestand weergeven (en dat zij niet in de aanvraag begrepen zijn) en dat de ramen in de rechtstoestand antracietkleurig zijn; dat de aanvraag onvolledig is wat de geplande kleur betreft;

Overwegende dat het dichtmaken van deze raamopening betreurenswaardig is maar niettemin noodzakelijk is noodzakelijk is vanuit veiligheidsoverwegingen; dat deze ingreep omkeerbaar is en bijgevolg dat om die reden de afwijking op de gezoneerde gemeentelijke reglementering (over de Bloemenwijk) aanvaardbaar is;

Overwegende bovendien dat, hoewel in de verklarende nota melding wordt gemaakt van de plaatsing van dit sandwichpaneel (net als in de eerdere versies van de ingediende plannen), de laatste versie van de ingediende ontwerpplannen deze wijziging niet meer lijkt in te houden (niet meer omcirkeld als „voorwerp van de aanvraag”);

Overwegende dat alle buitenschrijnwerken die niet in overeenstemming met de rechtstoestand zijn, uit de aanvraag uitgesloten zijn en dat hiervoor later een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd indien zij worden behouden;

Overwegende dus dat het aangewezen is de plannen en de documenten te verduidelijken, zodat de (niet-vergunde) onderverdelingen van de bestaande ramen en ingang niet op de plannen van het gelijkvloers van de geplande toestand voorkomen (zoals reeds gevraagd tijdens de samenstelling van het vergunningsdossier); dat het aangewezen is om ofwel het volledige grondplan (uitgesloten uit de aanvraag) door te strepen en alleen de toegangshellingen te omcirkelen, ofwel de raamindelingen van de rechtstoestand weer te geven;

UITHANGBORDEN

Overwegende dat voor uithangborden een afzonderlijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend indien deze niet aan de reglementering voldoen;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het « plaatsen van een gelijklopend uithangbord en een sticker op de voordeur van de handelszaak op het gelijkvloers », ingediend op 12 augustus 2025 en momenteel in behandeling;

Overwegende bijgevolg dat de uithangborden uit de plannen van deze aanvraag moeten worden verwijderd;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

verduidelijken van het materiaal van hetsandwichpaneel,

verduidelijken van de aanvraag: ofwel doorstrepen van het volledige grondplan van het gelijkvloers en aangeven "NIET BEGREPEN IN DE AANVRAAG" en slechts omcirkelen van de leuning (zoals in de gevelplannen), ofwel weergeven van de ramen van de wettelijke toestand; verwijderen op de plannen en in de documenten van alle uithangborden (met inbegrip van de legendes van de plannen).

AVENUE ROGIER 218

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

Réf. / Ref.: 2025/279=233/218

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de volumes en partie arrière, des modifications en façade avant et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :

la modification de volumes en partie arrière avec :

la construction d'une annexe au rez-de-jardin et bel étage (côté gauche),

la construction d'une annexe (véranda) et d'un escalier extérieur au bel étage (côté gauche),

des modifications en façade avant (modification de la forme des châssis) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU

(remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 3 juin 1913 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1927 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir : un logement unifamilial ;

VOLUMES :

Considérant qu'une annexe a été construite en partie arrière (côté droit) au rez-de-jardin et au bel étage ; que le volume s'inscrit dans les gabarits admissibles et sert d'espace de rangement au sous-sol et d'extension à la cuisine au rez-de-chaussée ; que l'extension n'entraîne pas de nuisances vis-à-vis des bâtiments voisins ; que dès lors la mise en conformité est acceptable ;

Considérant qu'une annexe (véranda) ainsi qu'un escalier extérieur ont été construits au bel étage en partie arrière (côté gauche) au-dessus du WC existant ; que les volumes sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et ne génèrent pas de nuisances pour les parcelles voisines que dès lors la mise en conformité est également acceptable ; que toutefois, une partie du mur mitoyen de gauche au niveau de l'escalier extérieur n'est pas suffisamment haut pour être conforme à la servitude de distance du code civil et qu'il y a lieu de se conformer au code civil ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants ; que partant, il y a lieu de favoriser le renvoi des eaux pluviales vers la nappe phréatique et/ou de prévoir des dispositifs de rétention et de récupération des eaux pluviales afin de lutter contre ces phénomènes et de décharger le réseau d'égouttage qui devient vétuste ;

Considérant que les plans de la situation de droit de 1913 indiquent la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10m³ et que celle-ci est conservée ; que la note explicative mentionne que celle-ci est en fonction mais reste lacunaire sur le type de raccord en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU ; que par ailleurs, au vu de la superficie du jardin, un système d'évacuation du trop-plein vers un dispositif infiltrant pourrait être envisagé ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que dès lors, il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine afin de valoriser le patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les divisions des châssis au bel étage ont été modifiés d'une division en guillotine à une division bipartite ; que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade et que la mise en conformité est acceptable ;

Considérant que la division du châssis central du bow-window a été modifié d'un châssis fixe à un châssis à division bipartite avec une imposte fixe ; que la modification est acceptable ; que par ailleurs, les petits bois situés sur les impostes des châssis latéraux ainsi que sur l'imposte du châssis de droite ont été supprimés ; toutefois que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant et dès lors que la dérogation est acceptable ; qu'il en va de même pour les petits bois des

châssis au 2^{ème} étage ;

Considérant que la porte sectionnelle de garage existante en PVC de ton brun est remplacée par une porte en bois de ton brun ; que le dessin de celle-ci est simplifié par rapport à celui de la situation de droit en ce que les ferronneries sont supprimées ; que toutefois la nouvelle porte s'accorde de manière harmonieuse avec la façade et que dès lors la modification est convenable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

se conformer au Code civil au niveau du mur mitoyen et de l'escalier extérieur côté gauche,
raccorder la citerne de collecte des eaux pluviales aux usages sanitaires de l'immeuble de manière conforme aux dispositions du RCU.

RUE METSYS 8

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

Réf. / Ref.: 2026/270=192/008

Objet / Betreft: Régulariser l'installation d'une station-relais de télécommunication.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la parcelle de la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'installation d'une station-relais de télécommunication sur une ancienne cheminée industrielle ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

Application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Application de l'article 207 §3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :

Bien inscrit à l'inventaire (art 207 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ; que l'intérêt patrimonial concerne un ancien ensemble industriel remontant aux environs de 1860 et agrandi et modifié à de nombreuses reprises ; que celui-ci est implanté au centre de l'îlot triangulaire formé par les rues des Ailes, Général Eenens et Metsys ; que la cheminée en brique fait partie de cet ensemble ;

Considérant que l'installation concerne un relais de télécommunication mobile INSKY 5G sur la cheminée et sur la terrasse-toiture de la construction à la base de la cheminée ;

Considérant que ces nouveaux équipements INSKY se composent de 3 antennes 800442802, d'une hauteur de 2,00 m, de type panneaux directionnels fixées avec dispositifs de fixation sur la cheminée, de 12 boîtiers techniques RRU installés sur potelets ballastés sur la toiture-terrasse, à la base de la cheminée, ainsi que d'une antenne GPS ;

Considérant que les armoires techniques seront installées sur poteaux ballastés, sur la même terrasse-toiture ;

Considérant que les équipements seront reliés aux antennes par des câbles insérés dans des chemins de câbles le long de la cheminée ;

Considérant que la nouvelle station sera reliée aux réseaux de distribution électrique et fibres ; qu'un compteur électrique sera installé au sous-sol du bâtiment ;

Considérant qu'il y aura lieu d'apporter un soin particulier aux installations placées et à leur intégration sur cette tour-cheminée, tant en ce qui concerne l'aspect et la disposition des antennes que l'intégration des câbles, chemins de câbles et armoires techniques ;

Considérant que la cheminée constitue un élément vertical caractéristique de l'ancien ensemble industriel inscrit à l'inventaire légal ; qu'il convient dès lors de veiller à ce que l'installation des antennes, boîtiers techniques, câbles et chemins de câbles ne porte pas atteinte à sa lisibilité ni à son caractère patrimonial ;

Considérant que les équipements projetés doivent présenter une teinte et une finition sobres, adaptées au support existant, et que les câblages doivent être regroupés et intégrés de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public ;

Considérant que les dispositifs de fixation et les équipements techniques doivent être mis en œuvre de manière réversible, sans altération significative de la cheminée ni des éléments présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant eu égard au nombre restreint d'immeubles utilisables, l'emplacement proposé dans la présente demande est judicieux tant au niveau de l'efficacité que de l'intégration dans le cadre bâti ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

limiter au maximum l'impact visuel des antennes, boîtiers techniques, chemins de câbles et armoires techniques en alignant et centrant les différents dispositifs ;

prévoir une teinte et une finition adaptées à la cheminée existante ;
regrouper et intégrer les câblages de manière discrète et mutualiser les chemins de câble ;
garantir la réversibilité des dispositifs de fixation et l'absence d'altération significative des éléments présentant un intérêt patrimonial.