

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT  
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie  
Réunion du jeudi 04 septembre 2025 / Zitting van donderdag 04 september 2025

**Avis / Adviezen**

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

<b>AVENUE PAUL DESCHANEL 245</b> .....	2
<b>AVENUE ROGIER 401</b> .....	2
<b>RUE LÉON FRÉDÉRIC 44</b> .....	3
<b>SQUARE VERGOTE 24</b> .....	4
<b>RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 229</b> .....	6
<b>AVENUE ALBERT DESENFANS 10</b> .....	7
<b>BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 276</b> .....	9
<b>RUE JOSEPH COOSEMANS 46</b> .....	12
<b>AVENUE ROGIER 58</b> .....	13
<b>RUE JOSAPHAT 130</b> .....	14
<b>BOULEVARD AUGUSTE REYERS 147</b> .....	16
<b>RUE PAUL HYMANS 30</b> .....	17
<b>AVENUE DE LA REINE 104</b> .....	18
<b>BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 280</b> .....	21
<b>RUE DE LOCHT 108</b> .....	21
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT 102</b> .....	22

---

**AVENUE PAUL DESCHANEL 245**

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

Réf. / Ref.: 2024/531=208/243-245

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport de douze logements, isoler les deux façades pignons par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de douze logements, isoler les deux façades pignons par l'extérieur ;

**PREAMBULE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mars 1927 en vue de construire une maison ;
2. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;
3. Vu que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

**ISOLATION :**

1. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble de rapport en isolant les pignons gauche et droit ;
2. Considérant que les pignons sont isolés à l'aide d'un enduit sur isolant d'une épaisseur de 14 cm, de couleur gris sable, rappelant les pierres en façade avant ;
3. Considérant que le gabarit de ce bâtiment surpasse celui des constructions voisines et rend l'isolation des mitoyens visible depuis l'espace public ;
4. Considérant que la situation actuelle, avec un pignon gauche recouvert d'un bardage en ardoise Eternit et un pignon droit d'un enduit blanc jaunie, est peu harmonieuse ; que la modification est plus qualitative et se rapproche de la teinte principale de la façade avant ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

**AVENUE ROGIER 401**

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

Réf. / Ref.: 2025/44=233/401

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser la modification de la vitrine commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser la modification de la vitrine commerciale (changement des divisions) ;

**HISTORIQUE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1933 en vue de « construire [des] annexes et wc » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 septembre 1947 en vue de « transformer l'intérieur et la façade principale » ;
3. Vu le permis de bâtir du 18 novembre 1976 visant à « renouveler l'enduit de la façade principale au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis de bâtir du 9 août 1978 visant à « construire une annexe à rez-de-chaussée » ;
5. Vu le permis de bâtir du 18 janvier 1983 visant à « modifier la vitrine du rez-de-chaussée sans toucher à la maçonnerie existante » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 10 février 2015 ayant pour objet « régulariser des annexes en façade arrière au rez-de-chaussée et au sous-sol, une terrasse, un escalier donnant accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et une

rehausse de toiture en façade arrière » ;

7. Vu le permis d'urbanisme du 28 mars 2017 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce/logement), régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack avec consommation sur place, régulariser le conduit d'évacuation des fumées de cuisson, remplacer la vitrine commerciale, créer un accès séparé aux logements, modifier la teinte de la façade au niveau du rez-de-chaussée (bleue) et placer des enseignes » ;
8. Vu le procès-verbal du 1 décembre 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) modification de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce par l'installation d'une porte coulissante en lieu et place d'une porte battante,
  - 2) en façade arrière, le conduit d'évacuation de la hotte professionnelle, n'a pas été déplacé,
  - 3) le placement d'un encadrement en bois sur tout le pourtour de la vitrine du rez-de-chaussée commercial,
  - 4) le placement d'une enseigne au-dessus de la vitrine du rez-de-chaussée non conforme,
  - 5) la pose d'une grille de ventilation au niveau du 1<sup>er</sup> étage, dans l'imposte de la fenêtre de gauche ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant que la vitrine commerciale est remplacée par un ensemble coulissant en aluminium avec quatre vantaux de mêmes dimensions et de ton noir, à la place d'une vitrine fixe en PVC avec des largeurs différentes ; que cet ensemble s'inscrit de manière plus homogène dans la typologie existante ;
2. Considérant que le recouvrement en lambris bois sur le pourtour de la vitrine est supprimé au bénéfice d'un crépis de ton beige de même teinte que les niveaux supérieurs, ce qui permet de retrouver une homogénéité en façade avant ;
3. Considérant que l'enseigne parallèle proposée est conforme aux règlements en vigueur et est donc dispensée de permis d'urbanisme ; que celle-ci est réduite en largeur pour se limiter au droit de la vitrine commerciale et ne s'étend plus jusqu'à la porte des logements ; que ces modifications sont plus qualitatives et respectueuses de la composition architecturale du bien ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

#### RUE LÉON FRÉDÉRIC 44

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

Réf. / Ref.: 2025/124=167/044

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol, l'aménagement d'un troisième logement dans les combles, la réalisation de travaux structurels, la modification esthétique de la façade avant et le comblement de la citerne d'eau pluviale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité :
  - 6) l'extension du logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol, en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RCU) (éclairage chambres insuffisant),
  - 7) l'aménagement d'un troisième logement dans les combles, en dérogation 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),
  - 8) la réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier, mezzanine R+1),
  - 9) la modification esthétique de la façade avant (porte et châssis en PVC sans le respect du cintrage, des divisions et sans petit-bois),
  - 10) le comblement de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU ;

#### REPARTITION :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble comprend deux logements, réparti de la manière suivante :
  - 11) aux sous-sol et demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements,
  - 12) au rez-de-chaussée surélevé : un logement,
  - 13) au 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - 14) au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : locaux accessoires aux logements ;

1. Considérant qu'en situation projetée, la demande vise à régulariser trois logements, réparti de la manière suivante :
  - 15) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
  - 16) aux et demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un duplex 2 chambres,
  - 17) au 1<sup>er</sup> étage : un studio,
  - 18) au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un studio avec grenier privatif ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du demi sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée surélevé ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex avec 2 chambres ;
2. Considérant que les chambres et la salle de bain prennent place dans la partie inférieure ;
3. Considérant que les chambres présentent un déficit en éclairage naturel (1,6 au lieu de 1,8m<sup>2</sup> et 2,4 au lieu de 2,8m<sup>2</sup>) ;
4. Considérant que celles-ci dérogent également en hauteur (2,42 au lieu de 2,5m) ;
5. Considérant qu'une trémie d'escalier est prévue pour permettre une circulation verticale intérieure entre les deux niveaux ; que sa position en plein milieu de la cuisine/salle à manger n'est pas idéale mais néanmoins acceptable compte tenu de la configuration du bien avec seulement deux pièces en profondeur ;
6. Considérant que la privatisation de la partie arrière du sous-sol permet à ce logement de bénéficier d'un accès direct au jardin et d'en avoir la jouissance privative ;
7. Considérant qu'une mezzanine est créée dans la pièce avant du studio au 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci est conforme et dispose d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,10m (2,25m) ;
8. Considérant que les combles sont transformés en un studio de +/- 30m<sup>2</sup> ; que les espaces de rangement sous toiture sont alors privatisés par l'adjonction d'un escalier au 2<sup>ème</sup> étage ;
9. Considérant que plus de la moitié de la superficie de ce bâtiment de +/- 228m<sup>2</sup> est dédié à des petits logements, ce qui entraîne une densification importante de son occupation ;
10. Considérant que l'escalier placé dans la pièce principale réduit la surface habitable du studio ;
11. Considérant que ce nouveau logement ne dispose pas d'un espace extérieur ;
12. Considérant que trois caves sont représentées au sous-sol mais les caves 2 et 3 ne peuvent pas être privatisées car l'une donne dans l'autre, et dès lors, une seule ne peut être reconnue, ce qui fait un total de deux caves pour ce sous-sol ; que le troisième espace de rangement est prévu dans les combles du studio ;
13. Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes mais que celui-ci est absent du projet, ce qui entraîne une dérogation aux règlements en vigueur ;
14. Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives est condamnée, ce qui équivaut à une suppression de celle-ci, sans être remplacée, en dérogation au Titre I RCU ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant que le remplacement des menuiseries en façade à rue sans le respect des divisions et du matériau d'origine nuit fortement aux qualités architecturales de ce bâtiment, d'autant plus que ce bâtiment forme, avec le n° 46, un ensemble cohérent ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à une porte moulurée en bois présentant plusieurs panneaux, en prenant soit les plans d'origine soit la bâtisse droite au n°46 comme référence ;
3. Considérant qu'il y a lieu de prévoir également, pour la travée de gauche, des châssis cintrés avec une division bi-partite ; pour la travée de droite, des châssis avec impostes de hauteur différentes ;
4. Considérant que les petits bois en parties inférieures participent aussi à la qualité architecturale de la façade avant et qu'il y a lieu de les rétablir ;
5. Considérant que seul le sous-bassement semble avoir été modifié depuis la construction ; que celui-ci est séparé par un meneau central et peut-être conservé avec une division à double vantaux, sans imposte ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il a lieu de respecter les caractéristiques d'origine en façade avant (matériau bois, cintrage, division, ...), afin d'assurer la cohérence et la continuité avec le bâtiment au n°46 ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant que cet immeuble comporte déjà deux logements de petite taille et que l'ajout d'une troisième unité ne ferait que densifier l'occupation de cet immeuble ; qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; qu'il y a de retrouver les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant ;

**AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)**

---

#### SQUARE VERGOTE 24

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

Réf. / Ref.: 2024/544=274/024

Objet / Betreft: dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche) mettre en conformité le changement d'affectation vers un logement unifamilial et des

modifications en façade avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et construire une lucarne en toiture arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche),
  - 19) mettre en conformité ;
  - 20) le changement d'affectation vers un logement unifamilial,
  - 21) les modifications en façade avant (remplacement des matériaux et divisions des menuiseries),
  - 22) réaliser des travaux structurels intérieurs (création de trémie et d'un escalier vers les combles),
  - 23) construire une lucarne en toiture arrière ;

### **PREAMBULE**

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 13 juillet 1923 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 15 avril 1924 visant à « effectuer des modifications » ;
3. Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'acte de bâtir du 10 août 1956 visant à « établir un escalier d'accès en façade principale » ;
4. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en date du 20 mai 2025 indiquant que : « les travaux concernés par la demande n'auront pas d'impact négatif sur le bien classé. En ce qui concerne la nouvelle toiture arrière, la CRMS estime qu'il s'agit d'un élément peu en phase avec la typologie de la maison (reprise à l'inventaire) et que son implantation n'est pas adéquate. Elle demande de réétudier la lucarne de manière à mieux s'intégrer dans la toiture » ;
5. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir : un bâtiment affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et utilisé comme équipement scolaire (crèche) ;
6. Considérant que la superficie totale du bâtiment en situation de droit est de 360m<sup>2</sup> et que celle-ci reste inchangée ;

### **AFFECTATION**

1. Considérant que le changement d'affectation d'équipement vers du logement est autorisable selon les prescriptions relatives aux zones d'habitation du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) ; que par ailleurs, la typologie d'origine du bâtiment est une maison unifamiliale ;
2. Considérant que les espaces de jours sont aménagés au bel-étage avec le salon et la salle à manger en enfilade et une cuisine au sein de l'annexe arrière située à la fin du hall d'entrée ;
3. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage suivent le même aménagement avec à chaque étage : 2 chambres et une salle de bain ;

### **TRAVAUX ET LUCARNE**

1. Considérant que des travaux structurels sont réalisés afin de rendre les combles habitables ; qu'à cette fin l'ancien escalier est démolé et une nouvelle trémie est conçue afin de rendre l'accès plus aisé ;
2. Considérant qu'une chambre d'ami et une salle de douche sont aménagées ; qu'afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la pièce, il est prévu de construire une lucarne en toiture arrière ; que celle-ci est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et ne vient pas créer de nuisances pour le bâtiment voisin ;
3. Considérant que la toiture et la façade arrière sont isolées, ce qui améliore de la performance énergétique de l'immeuble et le confort thermique des espaces dans les combles ;

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

1. Considérant que la parcelle dispose d'un jardin d'une superficie conséquente de 172m<sup>2</sup> ; que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et qu'afin de lutter contre ces phénomènes il y a lieu de mettre en place des dispositifs de gestion intégrées des eaux pluviales sur la parcelle ;
2. Considérant que les informations sont lacunaires en ce qui concerne le renvoi des eaux de pluie depuis la toiture et qu'il serait souhaitable de les rediriger vers le jardin et s'infiltrer vers la nappe phréatique plutôt que de les renvoyer vers les égouts ;
3. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'existence d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 5350 litres ; que celle-ci est encore présente sur les plans de la situation projetée et que la note explicative stipule que cette citerne est bien connectée aux usages du bâtiment (3 WC + machine à laver + arrosage du jardin), ce qui est bénéfique en termes d'exploitation rationnelle des ressources en eau ;

### **FACADE AVANT**

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; que par ailleurs celui-ci est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique faisant partie d'un ensemble avec le n°26 ; qu'il y a donc lieu de veiller au maintien et à la valorisation des caractéristiques architecturales d'origine pour les parties de l'immeuble visible depuis l'espace public ;
2. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois de ton naturel ont été remplacés par des châssis en bois

- de ton blanc, ce qui est convenable ;
3. Considérant que la division du châssis central de l'oriel au bel étage a été modifiée ; que la partie ouvrante en guillotine a été remplacée par une division bipartite ; que cette modification n'affecte pas pour autant l'esthétique de la façade et que la mise en conformité est acceptable ;
  4. Considérant que la porte d'origine en bois de ton bleu foncé comprenant des parties vitrées est conservée et que celle-ci est en bon état ce qui est qualitatif ;
  5. Considérant que la façade dans son ensemble est maintenue en bon état ce qui est qualitatif et qu'il y a lieu de veiller à sa bonne conservation dans le temps ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

## **RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 229**

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

Réf. / Ref.: 2024/461=074/229

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte affecté à du commerce et un logement, mettre en conformité le changement d'affectation du sous-sol et du rez de chaussée de locaux accessoires au commerce situé au rez-de-chaussée du bien sis n°227 rue Docteur Elie Lambotte vers du logement, l'aménagement intérieur du logement, la fermeture des baies entre les deux bâtiments (n°227 et n°229), la démolition d'une annexe afin de recréer une zone de jardin, des modifications en façade avant,

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement) :
  - 24) mettre en conformité ;
  - 25) le changement d'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée de locaux accessoires au commerce situé au rez-de-chaussée du bien sis n°227 rue Docteur Elie Lambotte vers du logement,
  - 26) l'aménagement intérieur du logement en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
  - 27) la fermeture des baies entre les deux bâtiments (n°227 et n°229),
  - 28) la démolition d'une annexe afin de recréer une zone de jardin,
  - 29) des modifications en façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade avant) ;

#### **PREAMBULE**

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 3 octobre 1913 visant à exhausser d'un étage " les maisons rue Elie Lambotte 229 et 231 ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 25 aout 1932 visant à transformer la façade ;
3. Vu le permis de bâtir du 10 juin 1966 visant à transformer le bâtiment ;
4. Vu le permis de bâtir du 24 juin 1966 visant à transformer l'aménagement du rez-de-chaussée ;
5. Vu le refus du permis de bâtir du 25 aout 1966 suite à la demande visant à ajouter une terrasse au 1er étage dans la façade arrière ;
6. Vu le permis du 10 octobre 1978 visant à renouveler le revêtement de la façade avec des plaques de faïence ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 25 mars 1997 visant à « étendre une boulangerie et aménager un garage (ancien magasin) au rez-de-chaussée » ;
8. Vu le permis d'environnement de classe 2 du 17 juillet 2007, délivré pour 15 ans, visant à exploiter une boulangerie au n°227 ;
9. Vu le constat de cessation d'exploitation d'une boulangerie au n°227 en date du 30 septembre 2020 ;
10. Vu la situation régulière du bien à savoir : un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement avec la répartition suivante) :
  - 30) au sous-sol : des locaux accessoires au logement du bâtiment et au commerce du rez-de-chaussée du bâtiment sis 227 rue Docteur Elie Lambotte,
  - 31) au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au logement du bâtiment et au commerce du rez-de-chaussée du bâtiment sis 227 rue Docteur Elie Lambotte (dont garage/parking),
  - 32) aux étages 1 et 2 : 1 logement,
  - 33) dans les combles : des locaux accessoires au logement du bâtiment ;

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation des locaux accessoires au commerce (boulangerie située au n°227) au sous-sol et au rez-de-chaussée (garage) ;
2. Considérant que les baies qui apparaissent sur les plans du permis d'urbanisme de 1997 entre les deux immeubles au sous-sol et au rez-de-chaussée ont été refermées ; que ces travaux n'impliquent pas la stabilité de l'édifice ;
3. Considérant que le projet vise également à démolir une annexe en partie arrière (ancien vestiaire et salle de douche) au rez-de-chaussée afin de créer un jardin sur une superficie de 12,43m<sup>2</sup> ; que ces travaux n'impactent pas non plus la stabilité de l'immeuble et que d'après l'art. 17 de L'AGRBC du 13 Novembre 2008 déterminant les actes et travaux dit de « minime importance » ceux-ci sont dispensés de permis d'urbanisme ;
4. Considérant qu'il est positif de créer un jardin dans cet intérieur d'îlot fortement densifié ; que cela contribue aux qualités paysagères et végétales et permet l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique ;
5. Considérant que le choix des espèces végétales est essentiel pour l'amélioration de la biodiversité en ville ; que de ce fait l'aménagement du jardin devra favoriser l'indigénat et s'inspirer de la liste des espèces locales et adaptées prescrites par Bruxelles Environnement ;

#### AFFECTATION

1. Considérant que les locaux accessoires au commerce situés au sous-sol et au rez-de-chaussée sont réaffectés au logement, ce qui est conforme à la prescription relative à la zone d'habitation du Plan Régional d'affectation des Sols (PRAS) ;
2. Considérant que le garage est conservé et mis à disposition du logement ;
3. Considérant que ce changement d'affectation permet au logement de retrouver son entièreté, ce qui est qualitatif et que la mise en conformité est acceptable ;

#### HABITABILITE

1. Considérant que ce logement unifamilial est réparti sur 3 niveaux avec les espaces de jour au 1er étage et les espaces de nuit au 2ème étage et dans les combles ; que l'éclairage de la chambre 4 déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le seuil minimal de la superficie nette éclairante n'est pas atteint (0,54m<sup>2</sup> au lieu de 1,8m<sup>2</sup>), ce qui est regrettable et qu'il y a lieu de transformer la chambre 4 en local non habitable ;
2. Considérant que d'après les plans, la toiture n'est pas isolée ; que cela est susceptible de nuire au confort thermique du logement et de créer des « bouilloires thermiques » notamment lors de températures de surchauffe extrême ;

#### FAÇADE AVANT

1. Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage au rez-de-chaussée ne correspondent pas aux éléments du permis d'urbanisme de 1997 ; qu'en effet les deux portes sont censées être en bois et moulurées or d'après les photos et les plans, les portes sont en PVC et ne présentent pas de moulures ; que ces modifications dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur et nuisent à l'esthétique de la façade en ce que les nouveaux matériaux s'écartent des caractéristiques architecturales d'origine ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir un parement homogène au rez-de-chaussée qui s'accorde aux plaques de faïence aux étages (matériau et teinte) ;
3. Considérant que les châssis aux étages ne présentent pas les mêmes divisions aux niveaux des impostes supérieures tel qu'indiqué sur les plans de la situation licite ; que les petits bois et le cintrage des châssis ont été supprimés ; que cependant ces transformations ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade et que la mise en conformité est acceptable ;
4. Considérant que les lucarnes existantes en toiture avant diffèrent de celles représentées sur les plans de la situation licite ; que celles-ci ont été placées dans le pan de la façade plutôt que celui de la toiture ; que celle de gauche n'est pas centrée avec la travée inférieure, ce qui est regrettable ; que ces modifications n'altèrent pas de manière conséquente l'esthétique de la façade et que dès lors la mise en conformité est acceptable ;

#### AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑pour le rez-de-chaussée en façade avant, proposer des menuiseries s'inspirant de la situation licite de 1997 (portes en bois moulurées) et prévoir un parement autour des baies homogène au restant de la façade,

☑transformer la chambre 4 en local non habitable,

☑remplacer la notion d'atelier présente sur les plans par la destination envisagée soit local accessoire au logement.

---

#### AVENUE ALBERT DESENFANS 10

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

Réf. / Ref.: 2023/212=009/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant, régulariser la construction d'une lucarne en toiture arrière ainsi que des

modifications en façade avant et aménager 1 logement supplémentaire (passer de une à deux unités), réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 9 juin 2023 visant à dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant, régulariser la construction d'une lucarne en toiture arrière ainsi que des modifications en façade avant et aménager deux logements supplémentaires (passer d'une à trois unités) ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que la division de cette maison unifamiliale en 3 logements ne répond pas au bon aménagement des lieux et densifie exagérément l'immeuble ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 30 avril 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 7 août 2025 et portant la référence : CP.2024.0598/2 ;
6. Considérant que les motivations de l'avis défavorable portent sur l'aménagement d'un logement quadruplex du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage (mezzanine inclus), ce qui n'est pas autorisable ;
7. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
  - 34) mettre en conformité la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant,
  - 35) régulariser :
  - 36) la construction d'une lucarne en toiture arrière,
  - 37) des modifications en façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade),
  - 38) aménager 1 logement supplémentaire (passer d'une à deux unités) en dérogation à l'art. 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local wc, éclairage naturel) et à l'art.7 du Titre II du RCU (local wc),
  - 39) réaliser des travaux structurels (création de trémie),
  - 40) modifier la façade avant (remplacement des châssis existants en PVC par des châssis en bois) ;
1. Considérant que la superficie de la maison en situation de droit est de 297,58m<sup>2</sup> ; que celle-ci est légèrement augmentée à 300,64m<sup>2</sup> et qu'il est prévu d'ajouter 1 logement ;
2. Considérant que la répartition de la situation projetée est la suivante :
  - 41) au sous-sol et au bel étage : un logement duplex de 2 chambres d'une superficie de +/- 120m<sup>2</sup>, (logement 1) ;
  - 42) du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : un logement quadruplex d'une superficie de +/-165m<sup>2</sup> (logement 2) ;

### Habitabilité et volumes

#### Logement 1 (duplex)

1. Considérant que ce logement est scindé en deux avec les espaces de nuit au bel étage et les espaces de jour au demi-sous-sol ; que des travaux structurels sont entrepris afin de créer une nouvelle circulation indépendante entre les deux niveaux en partie avant ; que les chambres au bel-étage sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ; que cependant aucun local wc n'est indiqué sur les plans et que la salle de bain semble trop étroite pour en accueillir ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique qui n'est pas accordable ;
2. Considérant qu'un espace de rangement est aménagé à l'étage inférieur, ce qui constitue une amélioration à la demande précédente qui prévoyait un espace habitable inadapté de par le manque d'éclairage naturel ainsi que l'exposition aux nuisances sonores et la pollution de l'air provenant de la rue ; qu'en partie arrière, la cuisine et le séjour sont aménagés autour de la cour ; que toutefois l'éclairage de cette pièce déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'en effet la cour est fort enclavée par les murs mitoyens et qu'elle est orientée coté nord-est ; que seul la baie donnant sur la cuisine peut être comptabilisée et que la superficie nette éclairante est insuffisante (2,8m<sup>2</sup> au lieu de 6m<sup>2</sup>) ; que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiable ;
3. Considérant par ailleurs que le bien se situe en zone d'aléas d'inondations moyen ; que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et que par conséquent l'emplacement d'espaces habitables au demi-sous-sol n'est pas recommandable et nécessite à minima des adaptations ;
4. Considérant dès lors que le logement tel que proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

#### Logement 2 (quadruplex)

1. Considérant que les espaces de jours sont aménagés au 1<sup>er</sup> étage ; que ceux-ci sont conformes et disposent de vues traversantes ; qu'un espace de rangement intégré est aménagé sur le palier ;
2. Considérant que la lucarne en façade arrière a été réalisée sans l'octroi d'un permis d'urbanisme valable ; qu'elle est néanmoins conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que les espaces de nuit prennent place au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages avec deux chambres et une salle de douche par niveau ; que la salle de bain proposée au 3<sup>ème</sup> étage reste très étroite (3,3m<sup>2</sup>) ; qu'il est regrettable que le logement le plus spacieux au sein de l'immeuble ne bénéficie pas d'un espace extérieur ;

### Communs

1. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.es de l'immeuble et qu'un local poubelle est aménagé au demi-sous-sol ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que la cour est désimperméabilisée et qu'un massif drainant qu'une terrasse en bois ajouré est placé par-dessus un massif drainant ; que cela constitue une amélioration notamment au vu de l'emplacement du bien en zone d'aléas d'inondations moyens ;
2. Considérant que la pose de toiture végétalisée sur la toiture plate contribuerait également à la temporisation et l'évapotranspiration des eaux pluviales afin de décharger le réseau d'égouttage ;

#### FACADE AVANT

1. Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il forme une enfilade cohérente avec les immeubles du n°7 au n°12 ; que dès lors il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant que l'historique des photos (google street view) indique qu'une descente d'eaux pluviales (DEP) a été rajoutée en façade avant, côté droit ; que les plans sont lacunaires concernant le matériau de la DEP ; que toutefois la note explicative fait mention de zinc ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois peint en blanc a été remplacé par des châssis en PVC en situation existante ; que ceux-ci sont retirés afin de retrouver des châssis en bois de ton naturel avec respect du cintrage, ce qui est qualitatif ;
4. Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis dont les cintrages suivent la modénature des baies afin de respecter les caractéristiques patrimoniales de la façade avant ;
5. Considérant que les portes fenêtres du bel-étage au 3ème étage ne disposent pas de bas de portes fenêtres pleines ; que par ailleurs, la porte d'entrée existante en bois ne respecte pas les qualités patrimoniales de l'immeuble, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur qui n'est pas accordable ;
6. Considérant que la corniche est en bois de ton blanc et que celle-ci semble bien entretenue ;

#### CONCLUSION

1. Considérant que la demande ne peut aboutir à un avis favorable au vu de l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ; que par ailleurs, la division de cette maison unifamiliale en deux logements tels que présentés ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements ou bien de maintenir un logement unifamilial ;
2. 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)**

---

#### BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 276

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

Réf. / Ref.: 2025/111=115/276

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages), changer l'affectation d'une partie du commerce au sous-sol en locaux accessoires aux logements, modifier la volumétrie en façade arrière, modifier l'aménagement intérieur des logements, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages) :
  - 43) modifier la volumétrie en façade arrière,
  - 44) changer l'affectation d'une partie du commerce au sous-sol en locaux accessoires aux logements,
  - 45) modifier l'aménagement intérieurs des logements, en dérogation aux art. 3 des Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et du Règlements Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimale de superficie) et 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
  - 46) réaliser des travaux structurels,
  - 47) régulariser les modifications en façade avant (mise en peinture de la façade en blanc), en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions) ;

#### HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 février 1934 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juin 1934 visant à « bâtir un WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1934 visant à « établir un grillage » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1936 visant à « transformer les combles et ajouter une arrière-construction à son immeuble » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 septembre 1937 visant à « revêtir la façade de l'immeuble » ;
6. Vu l'autorisation du Collège du 9 octobre 1980 visant à « placer un plancher de 35m<sup>2</sup> entre les deux allées d'accès pour créer une terrasse de café et recevoir tables et chaises » ;
7. Vu le procès-verbal du 18 septembre 2009 et la mise en demeure du 2 octobre 2009 portant sur :
  - 48) la construction d'une annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
  1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 août 2011 visant à « modifier l'aménagement de la zone de recul et l'aspect de la façade à rue, construire des annexes et y installer deux cheminées d'évacuation, changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée de débit de boissons en restaurant, étendre l'activité commerciale au premier étage en remplacement du logement, aménager un appartement au 2<sup>ème</sup> étage et construire un volume supplémentaire dans le versant de toiture arrière » ;
  2. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 16 mars 2016 portant sur :
    - 49) la construction d'une annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage,
    - 50) la pose d'enseignes non conformes,
    - 51) les modifications en façade avant ;
    1. Vu le permis d'urbanisme du 6 juin 2017 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce – logement), couvrir la totalité de la parcelle au niveau du sous-sol, construire une annexe au rez-de-chaussée contre le mitoyen droit, aménager un espace de commerce de service "bien-être" au sous-sol (débit de boisson accessoire au rez-de-chaussée) et aménager deux logements dans les étages en lieu et place d'un logement » ;
    2. Vu la mise en demeure du 4 septembre 2023 portant sur le non respect du PU 2016/325, à savoir :
      - 52) la non végétalisation de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
      1. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 4 septembre 2023 portant sur :
        - 53) la construction d'une annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage,
        - 54) la pose d'enseigne non conformes (maintien),
        - 55) les modifications en façade avant (maintien),
        - 56) l'installation d'une PAC dans la zone de recul,
        - 57) la modification de l'aménagement intérieur ;
        1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
        2. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
        3. Considérant qu'en ce qui concerne les infractions, la présente demande vise, d'une part, à en supprimer certaines et à régulariser les autres ; qu'elle prévoit également la mise en œuvre de la toiture végétalisée sur l'annexe du rez-de-chaussée, imposée en tant que condition dans le permis d'urbanisme délivré le 6 juin 2017 ;

#### VOLUME

1. Considérant que le volume de la pompe à chaleur placé dans la zone de recul est retiré afin de supprimer l'infraction relative à celui-ci ;
2. Considérant que l'annexe arrière en infraction, située au 1<sup>er</sup> étage côté droit, est également supprimée ;
3. Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière, une partie de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage est constituée d'une couverture légère, légèrement inclinée, est remplacée par une toiture plate, dans la continuité du reste de la toiture plate ;

#### AFFECTATION

1. Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
  - 58) au sous-sol avant droit : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 59) dans le reste du sous-sol : commerce (centre de bien-être),
  - 60) au rez-de-chaussée : commerce (avec consommation sur place de boissons ou nourriture),
  - 61) au 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre,
  - 62) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre ;
  1. Vu qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
    - 63) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - 64) au rez-de-chaussée : commerce (+/-86m<sup>2</sup>),
    - 65) au 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres (+/-92m<sup>2</sup>),
    - 66) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre (+/-53m<sup>2</sup>) ;
    1. Considérant que le commerce (débit de boisson) devient un commerce de bien ; que ce changement d'utilisation est dispensé de permis d'urbanisme ;
    2. Considérant toutefois que les plans indiquent qu'il s'agit toujours d'un commerce à débit de boisson et qu'il y aura lieu d'adapter ces plans en supprimant la notion de « débit de boisson » ;
    3. Considérant que la demande vise ensuite à changer l'affectation d'une partie du sous-sol, initialement affecté à un

commerce (centre de bien-être), en locaux accessoires aux logements, afin d'y aménager des espaces de rangement ; que cette intervention contribue à améliorer les conditions d'habitabilité des logements existants ;

4. Considérant ainsi qu'en situation projetée, le commerce prend place uniquement au rez-de-chaussée tandis que le sous-sol est entièrement affecté à des locaux accessoires, en partie avant au profit des logements, et en partie arrière pour le commerce ;

#### HABITABILITÉ

##### Logement 1 :

1. Considérant qu'au 1er étage, des travaux structurels sont prévus et l'aménagement intérieur est revu afin de permettre l'aménagement d'une seconde chambre en façade arrière et que la cuisine est désormais intégrée au séjour/salle à manger ;
2. Considérant que les aménagements proposés sont conformes et améliore les conditions d'habitabilité du logement existant ;
3. Considérant par ailleurs que la suppression de l'annexe arrière en infraction permet de retrouver une terrasse arrière, telle que prévu en situation licite ;
4. Considérant en effet que le permis d'urbanisme du 6 juin 2017 autorise l'aménagement de cette terrasse, ainsi que la rehausse du mur mitoyen de droite, qui, bien qu'elle n'ait pas été dessinée en coupe, est bien représentée sur les plans ;

##### Logement 2 :

1. Considérant qu'au 2<sup>e</sup> étage, la salle de bain initialement située en façade arrière est déplacée afin de dégager une baie de fenêtre au profit de la chambre à coucher, ce qui permet d'améliorer l'éclairage naturel de cette dernière ;
2. Considérant que, malgré cela, la chambre à coucher reste en dérogation en termes d'éclairage naturel (2,6m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup>) mais que l'écart est minime et donc acceptable ;
3. Considérant que le séjour/salle à manger/cuisine présente également un léger déficit en superficie (26,7m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>) ; que toutefois, l'écart n'est pas démesuré et que la proposition offre de meilleures conditions d'habitabilité que la situation licite, laquelle comprenait une kitchenette de +/-3m<sup>2</sup> servant de passage pour accéder à la salle de bain ;
4. Considérant que les aménagements proposés, bien que présentant des légères dérogations, sont qualitatifs ;

#### PARTIES COMMUNES

1. Considérant que la présente demande prévoit un espace de rangement privatif à chaque logement en sous-sol, ainsi qu'un espace destiné au stockage des vélos et poussettes, ce qui améliore les conditions d'habitabilité des logements existants puisqu'aucun locaux de services n'étaient prévus en situation existante ;
2. Considérant que les compteurs sont accessibles en tout temps pour l'ensemble des habitants ;

#### TOITURE VÉGÉTALISÉE

1. Considérant que la présente demande vise à réaliser une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, telle que prévue dans le permis d'urbanisme délivré le 6 juin 2017 ;
2. Considérant en effet qu'il s'agit d'une condition imposée par ce permis et qu'elle s'inscrit dans l'objectif de la prescription 0.6 du PRAS, laquelle vise à améliorer la qualité végétale des intérieurs d'îlot ;
3. Considérant qu'une ouverture de baie en façade arrière et l'installation de 2 portes-fenêtres sont prévues afin d'améliorer l'éclairage naturel du commerce ; qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que la toiture attenante ne soit pas accessible à la clientèle, afin de préserver la quiétude de l'intérieur d'îlot (prescription 2.5 §1 du PRAS) ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un dispositif fixe (ex : garde-corps, vitrage fixe, ...) empêchant l'accès à la toiture végétalisée depuis le commerce ;

#### ZONE DE REcul

1. Considérant qu'une clôture, composée d'un muret bas surmonté d'une haie, est prévue à l'alignement et que cette intervention, par ailleurs dispensée de permis d'urbanisme, améliore les qualités végétales de la zone de recul ;
2. Considérant que le choix des espèces végétales est essentiel pour l'amélioration de la biodiversité en ville ; que de ce fait l'aménagement de la zone de recul et de la toiture végétalisée devra favoriser l'indigénat et s'inspirer de la liste des espèces locales et adaptées prescrites par Bruxelles Environnement ; que dans ce cadre la solution de bacs sedum préplantés n'est pas forcément idéal, de par la composition potentiellement limitée et le recours important aux matériaux hydrocarbonés ;

#### FAÇADE AVANT

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la porte d'entrée et les châssis en PVC en infraction sont supprimés au profit d'une nouvelle porte d'entrée et de nouveaux châssis en bois, respectant le dessin d'origine ;
3. Considérant que la présente demande vise à régulariser la mise en peinture en blanc des briquettes d'origine ; que cette intervention constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, dans la mesure où elle altère tant les matériaux que la teinte d'origine ; que cette modification nuit à l'esthétique de l'immeuble et ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment ; qu'il y a dès lors lieu de soit retirer la peinture afin de restituer l'aspect initial des briquettes, soit fournir la preuve de l'impossibilité de décaper la peinture ;
4. Considérant que les caissons à volets placés en infraction sont également supprimés ;
5. Considérant qu'il en va de même pour les enseignes non conformes et qu'il y a lieu d'introduire une demande de

permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme ;

**AVIS / ADVIES** : Favorable sous conditions (unanime)

☑ adapter les plans projetés en supprimant la notion de « débit de boisson »,

☑ en façade arrière, prévoir un dispositif fixe (ex : garde-corps, vitrage fixe, ...) empêchant l'accès à la toiture végétalisée depuis le commerce au niveau du rez-de-chaussée,

☑ en façade avant, soit retirer la peinture afin de restituer l'aspect initial des briquettes, soit fournir la preuve de l'impossibilité de décaper la peinture,

☑ 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.

---

## RUE JOSEPH COSEMANS 46

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

Réf. / Ref.: 2025/127=156/044-046

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (1 bureau privé pour les télécommunications au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages), modifier les façades à rue au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 bureau privé pour les télécommunications au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages), modifier les façades à rue avant au rez-de-chaussée, par la mise en peinture des briques de parement et le remplacement des menuiseries, en dérogation à l'art. 3 et 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

### PRÉAMBULE

1. Considérant que la situation licite comprend un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;
2. Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications esthétiques en façades à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
3. Considérant que les modifications intérieures et/ou qui seraient apportées au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

### FAÇADES À RUE

1. Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle, de style éclectique, faisant parti d'un ensemble cohérent allant du n°44 au 50 et du n°122 à 126 de la Grande rue au Bois ; que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade (matériau, composition, division, section, ...) ;
2. Considérant que la présente demande vise, d'une part, à retirer la mise en peinture blanche appliquée sans autorisation sur les éléments en pierre bleue au rez-de-chaussée, afin de supprimer l'infraction relative à celle-ci ; et d'autre part, de remplacer la mise en peinture blanche des briques de parement, également réalisée sans autorisation au rez-de-chaussée, par une teinte gris clair ;
3. Considérant que cette intervention n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dénature les matériaux et l'aspect d'origine de cet immeuble, conçu en cohérence avec son contexte bâti, notamment par son style architectural, le traitement des matériaux et l'alignement des bandeaux ; que dès lors, cette modification n'est pas acceptable ;
4. Considérant qu'il y a lieu de soit décaper la peinture au niveau du rez-de-chaussée, soit fournir la preuve de l'impossibilité de décaper la peinture, auquel cas, il y aura lieu de proposer une couleur s'intégrant à l'architecture du bâtiment ;
5. Considérant que la demande vise ensuite à mettre en conformité le remplacement du châssis d'origine de la fenêtre de gauche, côté grande rue au Bois, par des nouveaux châssis en bois, dont le dessin ne respecte pas celui d'origine en ce qu'il est dépourvu de cintrage ; que cela n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et nuit aux qualités architecturales d'origine de l'immeuble ; que dès lors, cette modification n'est pas acceptable ;
6. Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériaux, couleur, cintrage et double cadre) ;
7. Considérant qu'à l'exception de ce châssis, le reste de la vitrine commerciale, composée de 3 châssis fixes et d'une porte d'entrée de commerce, est conforme à la situation licite ;
8. Considérant que la porte d'entrée d'origine des logements, quant à elle, est remplacée par une nouvelle porte en PVC blanc, et ce, sans le respect du style d'origine ; que cela nuit aux qualités architecturales de l'immeuble, ainsi

- qu'à la cohérence d'ensemble de la façade, conçue en harmonie avec les immeubles voisins ; que dès lors, cette modification n'est pas acceptable ;
9. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte a précisé que la porte d'entrée n'appartenait pas au demandeur, mais bien à la copropriété ;
  10. Considérant dès lors qu'il y a lieu soit de prévoir une porte d'entrée des logements respectant le style d'origine (matériaux, dessin et moulures), en s'inspirant notamment du voisin de droite (n°48), soit de l'exclure de la demande ;
  11. Considérant par ailleurs que la demande prévoit le placement de dispositifs d'éclairage sur les façades à rue ; qu'ils présentent une saillie inférieure à 12cm (9cm), ce qui les dispense de permis d'urbanisme ;
  12. Considérant, au vu de ce qui précède, que les modifications prévues en façade à rue au niveau du rez-de-chaussée nuisent aux qualités architecturales du bâtiment et ne sont dès lors pas acceptables ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

☒ soit décaper la peinture au niveau du rez-de-chaussée, soit fournir la preuve de l'impossibilité de décaper la peinture, auquel cas, il y aura lieu de proposer un couleur s'intégrant à l'architecture du bâtiment,

☒ pour la fenêtre de gauche, coté Grande rue au Bois, prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine (matériaux, couleur, cintrage et double cadre),

☒ soit prévoir une porte d'entrée des logements respectant le style d'origine (matériaux, dessin et moulures), soit l'exclure de la demande.

---

**AVENUE ROGIER 58**

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

Réf. / Ref.: 2025/10=233/058

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et trois logements) et un bâtiment arrière (un logement), au 3ème étage, mettre en conformité le changement d'affectation de l'équipement en logement (passer de quatre à cinq unités au total) ainsi que l'aménagement d'une terrasse et réaliser des travaux structurels au niveau des baies des façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et trois logements) et un bâtiment arrière (un logement), au 3<sup>ème</sup> étage,
  - 67) mettre en conformité;
  - 68) le changement d'affectation de l'équipement en logement (passer de quatre à cinq unités au total), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (déficit d'éclairement naturel),
  - 69) l'aménagement d'une terrasse,
  - 70) réaliser des travaux structurels, à savoir la rehausse de 1m de la façade par rapport au permis accordé en 1963 et la modification des baies avant et arrière ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 10 mai 1889 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 16 décembre 1902 visant à « effectuer des modifications et construire une véranda avec terrasse » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mars 1924 visant à « [construire] une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1948 visant à « transformer l'intérieur » ;
5. Vu le permis de bâtir du 22 mars 1963 visant à « exhausser l'immeuble d'un étage » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 20 décembre 2011 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ; qu'il n'a pas encore été contrôlé ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 20 décembre 2011 visant à « changer l'affectation du deuxième étage de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ; qu'il n'a pas encore été contrôlé ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2012 visant à « changer l'affectation du premier étage de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 2013 visant à « démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs dans le logement du 2<sup>ème</sup> étage et revoir son aménagement » qu'il n'a pas encore

- été contrôlé ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 27 mars 2014 visant à « modifier la volumétrie d'un arrière-bâtiment et en changer l'affectation d'équipement d'intérêt collectif en logement », délivré en recours par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale et n'ayant pas encore été contrôlé ;
  11. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 janvier 2019, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, suite à la demande visant à « réaliser des travaux structurels au niveau des baies des façades avant et arrière du troisième étage, modifier l'aspect architectural de la façade avant (en supprimant la corniche au 3<sup>ème</sup> étage et les allèges des portes fenêtres des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages), placer des caissons à volet au niveau du rez-de-chaussée, changer l'affectation du troisième de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement (appartement 3 chambres) et aménager une terrasse ;
  12. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 août 2024 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et trois logements) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité le changement d'affectation de l'équipement en logement (passer de quatre à cinq unités au total) ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels au niveau des baies des façades avant et arrière du 3<sup>ème</sup> étage » ; qu'un recours administratif est ouvert à son encontre ;
  13. Vu la situation licite du bien, à savoir :
    - 71) bâtiment avant :
      - rez-de-chaussée : un logement,
      - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
      - 2<sup>ème</sup> étage : un logement,
      - 3<sup>ème</sup> étage : un équipement d'intérêt collectif,
    - 72) bâtiment arrière : un logement ;
      1. Considérant que le bâtiment avant présente une superficie de plancher de 635m<sup>2</sup> ;
      2. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 juillet 2025 (réf. CP.2011.0391/7) ;
      3. Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment avant et plus spécifiquement le 3<sup>ème</sup> étage ainsi que la façade avant à ce niveau ; qu'elle vise à répondre aux remarques formulées lors du refus de permis d'urbanisme de 2024 susvisé ;

Terrasse :

1. Considérant qu'une terrasse a été aménagée au 3<sup>ème</sup> étage ; que celle-ci respecte les gabarits admissibles et que, selon l'acte de base du 28 avril 1994, elle existe depuis au moins 30 ans ; qu'en conformité avec le Code civil, cela implique que la servitude de vue vis-à-vis de la propriété voisine droite semble acquise ;

Logement :

1. Considérant que le changement d'affectation du 3<sup>ème</sup> étage en logement permet de revenir à l'affectation d'origine de cet immeuble ; qu'au vu des dernières autorisations, il est préférable d'avoir un immeuble entièrement affecté au logement plutôt qu'un immeuble à usage mixte, synonyme d'une répartition moins qualitative (équipement au 3<sup>ème</sup> étage partageant les parties communes avec les logements des autres niveaux) ;
2. Considérant que la chambre 1 du logement projeté présente un déficit en éclairage naturel, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que cet espace présente de bonnes dimensions (23,7m<sup>2</sup>) ;
3. Considérant qu'il en va de même pour l'espace de vie, d'autant plus que le déficit y est moins conséquent (<15%) que dans la chambre 1 (22%) ;
4. Considérant que ces deux espaces sont aménagés de manière qualitative et que, dès lors, la demande de dérogation en termes d'éclairage naturel peut être acceptée ;
5. Considérant qu'un sas est prévu entre le hall d'entrée et le séjour, permettant un aménagement qualitatif du WC ;
6. Considérant qu'aucun local habitable n'est prévu dans les combles ;
7. Considérant que l'immeuble dispose d'un grand sous-sol qui permet l'aménagement des locaux de rangement privatifs de qualité, ainsi que de locaux vélos à proximité de la cage d'escalier bien que la moindre accessibilité de locaux en sous-sol ne constitue pas une solution optimale ;
8. Considérant en outre que les espaces communs au rez-de-chaussée sont suffisamment grands pour accueillir des vélos et des poussettes supplémentaires ;

Façade :

1. Considérant que la proposition des baies au dernier étage du bâtiment en façade avant s'accorde avec l'esthétique de celle-ci ;
1. Considérant que les plans prévoient la suppression des caissons à volets et des briques de verre ainsi que le placement de châssis en bois et d'allèges pleines dans les portes fenêtres, conformément à la situation d'origine ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

**RUE JOSAPHAT 130**

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

Réf. / Ref.: 2023/121=154/130

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), changer l'affectation du commerce en logement (passer de 2 à 3), revoir les aménagements intérieurs (vers la création d'un sousplex rez-de-jardin et rez-de-chaussée), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la construction d'une lucarne par versant et la modification de l'aspect architectural 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 et 2 logements) :  
changer l'affectation du commerce en logement (passer de 2 à 3),  
revoir les aménagements intérieurs (vers la création d'un sousplex rez-de-jardin et rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),  
réaliser des travaux structurels,  
mettre en conformité :

la construction d'une lucarne par versant,  
la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

### Historique :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1934 visant à « bâtir des annexes et faire des transformations intérieures et à la façade » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 novembre 1954 visant à « renouveler l'enduit de la façade » ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 1998 visant à « construire une annexe aux 3<sup>ème</sup> entresol et 4<sup>ème</sup> étage (régularisation) » ;

Vu le permis d'urbanisme du 12 février 2002 visant à « installer une salle de réunion de 60m<sup>2</sup> dans un ancien rez-de-chaussée commercial, pour une ASBL (Association de la Pensée d'Atatürk de Bruxelles-Capitale) » ;

Vu le permis d'urbanisme du 28 septembre 2004 visant à « changer l'utilisation d'un commerce (débit de boissons) en salon de coiffure » ;

Vu le permis d'urbanisme du 31 mars 2009 visant à « changer l'utilisation du commerce en café » ;

Vu le permis d'urbanisme du 1er octobre 2013 visant à « construire des lucarnes à l'avant et à l'arrière et construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 mai 2016 suite à la demande visant à « dans un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, ajouter un logement au sous-sol et construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol, modifier la vitrine commerciale et le revêtement au rez-de-chaussée en façade avant » ;

Vu la situation de droit, à savoir un commerce et deux logements au sein de l'immeuble ;

### Répartition :

Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation du commerce en logement ;

Considérant que la nouvelle répartition au sein de l'immeuble est la suivante :

rez-de-jardin et rez-de-chaussée : 1 logement sousplex avec jardin (+/- 94,37m<sup>2</sup>),

1<sup>er</sup> étage : 1 logement avec balcon (+/-70m<sup>2</sup>) -inchangé-,

2<sup>ème</sup> étage et combles : 1 logement duplex (+/- 101,09m<sup>2</sup>),

sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que cette transformation affecte l'immeuble entièrement à l'habitation ;

### Logement duplex :

Considérant que les lucarnes n'ont pas été construites conformément au permis de 2013 ;

Considérant qu'en façade avant, la largeur de la lucarne est réduite, ce qui affecte l'éclairage naturel de la chambre attenante et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'en façade arrière, la lucarne a été construite avec une hauteur plus importante, sans présenter de particularités notables ;

Considérant que les aménagements intérieurs de ce logement restent inchangés ;

### Logement sousplex :

Considérant que le nouveau logement présente une configuration qualitative, avec les pièces de jour à l'avant et les pièces de nuit à l'arrière ;

Considérant que la chambre 1 présente un déficit d'éclairage naturel (4%) mais que celui-ci reste minime et dès lors acceptable ;

### Communs :

Considérant que la suppression de locaux communs dans le niveau sous-sol ne porte pas préjudice aux qualités d'habitabilité des logements ;

Considérant toutefois que les plans indiquent un espace de rangement privatif pour le nouveau logement à un niveau différent, sans que ce niveau soit clairement représenté et qu'il y a lieu d'y remédier ;  
Considérant que le local vélos existant au -1 en situation de droit est maintenu et que ses dimensions sont suffisantes pour l'augmentation du nombre de logements prévue bien que son accès ne soit pas optimal ;  
Considérant qu'un espace pour poussettes est prévu au rez-de-chaussée arrière, apportant un confort supplémentaire aux habitants de l'immeuble ;

**Façade :**

Considérant que projet prévoit la modification de la composition de la façade au rez-de-chaussée par la création d'une baie sur l'alignement ; que cette baie respecte l'alignement des travées gauche et centrale et reflète mieux la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;

Considérant que la baie du sous-sol est maintenue mais qu'en raison des modifications apportées à la baie du rez-de-chaussée, elle crée une disproportion dans les niveaux inférieurs et qu'elle devrait être retravaillée ;

Considérant en outre, que les châssis de cette baie sont en PVC ; que ce matériau est hétérogène avec le reste des menuiseries en bois et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les ferronneries du balcon du 1<sup>er</sup> étage semblent d'être remplacées par une typologie plus simple mais que selon les photos fournies, les ferronneries existantes présentent un style délicat qui doit être conservé ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

prévoir une chambre au 3<sup>ème</sup> étage conforme en termes d'éclairage naturel, par la pose d'une ou plusieurs fenêtre de toiture ;

faire figurer avec clarté l'espace de rangement privatif pour le nouveau logement ;

centrer la baie du soubassement par rapport à celle du rez-de-chaussée, la réduire en conséquence et y prévoir un châssis en bois ;

aligner la porte d'entrée à la baie de fenêtre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;

conserver les ferronneries de balcon existantes.

---

**BOULEVARD AUGUSTE REYERS 147**

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

Réf. / Ref.: 2025/40=018/137

Objet / Betreft: placer une enseigne éclairée de format rectangulaire (300 x 35cm) et un totem éclairé sur la zone de recul d'un immeuble à usage mixte (commerce, équipement d'intérêt collectif et 36 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à placer une enseigne éclairée de format rectangulaire (300 x 35cm) et un totem éclairé sur la zone de recul d'un immeuble à usage mixte (commerce, équipement d'intérêt collectif et 36 logements), en dérogation aux art. 34 et 39 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (enseigne parallèle sur une baie et enseigne posée au sol) et à l'art. 3 du Titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (enseigne parallèle) ;

**HISTORIQUE :**

1. Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2016 visant à « transformer une maison de repos en immeuble de logements, modifier partiellement l'affectation du rez-de-chaussée en commerce et en équipement, effectuer des transformations structurelles intérieures (demande modifiée) » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 décembre 2018 suite à la demande visant à « dans un immeuble de logements, supprimer les allèges des baies et peindre les façades avant et arrière » ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 18 décembre 2024, en cours d'instruction à ce jour et visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce, équipement d'intérêt collectif et 36 logements), changer l'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en commerce et modifier l'aspect architectural de la façade au niveau du rez-de-chaussée » ; que la demande est liée directement à la présente demande ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir du commerce, de l'équipement d'intérêt collectif et 36 logements ;
5. Vu l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur les permis d'urbanisme à durée limitée ;
6. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée ;

7. Considérant que le bien se situe en zone restreinte, tel que disposé dans le RRU ;
8. Considérant que la présente demande ne porte que sur les enseignes placées en façade avant et en zone de recul détaillées ci-dessous ;

#### ENSEIGNES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. Considérant que le projet prévoit l'installation d'une enseigne parallèle de type rectangulaire (300 x 35cm) ; que celle-ci n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'elle est apposée partiellement sur la baie commerciale et qu'elle est située à une hauteur inférieure à 2,70m du sol ; qu'au vu de l'avancée continue de la façade aux étages rendant peu visible le rez-de-chaussée ; que cette proposition ne nuit pas à la vitrine commerciale et que dès lors la demande de dérogations peut être accordée ;
3. Considérant que le projet prévoit la pose d'un autocollant (80 x35 cm) dans la vitrine du commerce ; que cet élément est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et il est dispensé de permis d'urbanisme ;
4. Considérant que la demande inclut également le placement d'un totem au sol, en zone de recul ; que ce dispositif contrevient les prescriptions urbanistiques en vigueur car sa hauteur excède la limite maximale requise (4m au lieu de 3m) ; qu'il est compréhensible qu'un tel dispositif vise à améliorer la visibilité du commerce en retrait mais que cette hauteur ne se justifie pas au regard du contexte paysager environnant, composé d'éléments de faible gabarit et que la demande de dérogation ne se justifie pas ;

**AVIS / ADVIES :** Favorable sous conditions (unanime)

SOUS RESERVE de l'obtention du permis d'urbanisme relatif au changement d'affectation d'équipement d'intérêt collectif en commerce;

☒supprimer le totem éclairé sur la zone de recul .

---

#### RUE PAUL HYMANS 30

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

Réf. / Ref.: 2024/374=209/030

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (4 logements et 1 entrée carrossable) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), régulariser les aménagements intérieurs, les modifications esthétiques en façade avant et les aménagements en zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (4 logements et 1 entrée carrossable) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements), régulariser :
  - 73) les aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du RCU (hauteur sous-plafond insuffisante de la chambre au niveau -1 / rez-de-jardin) ;
  - 74) les modifications esthétiques en façade avant (dont division du châssis du 3<sup>ème</sup> étage en façade avant) ;
  - 75) les aménagements en zone de recul, en dérogation aux art. 38 et 42 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement et clôtures) et à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1932 visant à bâtir une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2011 visant à rehausser la toiture en remplaçant la toiture en pente par une toiture mansardée ; ajouter trois terrasses aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, réaménager les 4 logements existants ;
3. Vu la mise en demeure du 15 septembre 2023 pour les raisons suivantes :
  - 76) l'aménagement de la zone de recul ;
  - 77) l'installation d'une bouche de ventilation non-conforme à l'art. 31 du RCU, au niveau de la face arrière de l'annexe au R0 ;
  - 78) en façade arrière, l'installation d'une buse d'une chaudière non-conforme à l'art. 33 du RCU, débouchant sous la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
  - 79) en façade avant, l'installation de 2 buses de ventilation non-conforme à l'art. 31 du RCU, au niveau du mitoyen droit, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - 80) en façade avant, la modification de l'aspect architectural par: la modification des divisions (châssis unique transformée en tripartite) de l'imposte du châssis de fenêtre au 3<sup>ème</sup> étage, du côté du mitoyen gauche ;
  - 81) le non-respect de la hauteur sous-plafond de la chambre au sous-sol (2,37 m au lieu de 2,70 m) ;

1. 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 ;
2. 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 12 mois après la notification de la décision ;
3. Vu que le bien n'est pas repris à l'inventaire ;

#### SITUATION LICITE ET PROJETEE :

- 82) Bâtiment avant ;
- 83) Sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 84) Sous-sol arrière et rez-de-chaussée droit : 1 logement duplex,
- 85) Rez-de-chaussée gauche : entrée carrossable,
- 86) Etages 1 et 2 : 1 logement par étage,
- 87) Etage 3 : mansardé : 1 logement,
- 88) Soit 4 logements au total ;
- 89) Bâtiment arrière ;
- 90) Entièrement du bâtiment : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que lors de la mise en œuvre du permis précédent, il a été constaté que la mise en conformité de la hauteur sous-plafond de la chambre située au sous-sol était impossible pour des raisons techniques liées à la présence de poutres sur pieux au niveau des fondations ;
2. Considérant dès lors que les travaux de déblais seraient démesurés et que la hauteur sous-plafond ne s'écarte que de 13 cm de la hauteur légale, ce qui rend la dérogation acceptable ;

#### FACADE :

1. Considérant que la division en 3 de l'imposte du châssis du dernier étage ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade avant du fait qu'il présente les mêmes divisions que le châssis situé au rez-de-chaussée et est dès lors autorisable ;
2. Considérant que le dessin du bardage de la toiture mansardée a été modifié (de bardage sur pic à bardage droit) sans que cela ne porte préjudice à l'ensemble de la façade et est dès lors autorisable ;
3. Considérant que les encadrements de châssis situés dans la toiture mansardée ont également été légèrement modifiés du fait que ceux-ci ne remontent pas jusqu'à la corniche ; que cette modification n'atténue pas l'esthétique de la façade et est dès lors autorisable ;
4. Considérant que la corniche blanche d'origine située dans le haut de la toiture mansardée a été remplacée par une corniche de ton anthracite ; qu'elle s'intègre de façon esthétique dans l'ensemble de la façade et est dès lors autorisable ;
5. Considérant cependant qu'il est nécessaire d'intégrer tous les matériaux dans les plans de façade ;
6. Considérant que les différentes buses installées en infraction sont supprimées, rétablissant de ce fait la situation licite ;

#### ZONE DE REcul :

1. Considérant que les zones de recul sont des espaces participant à la qualité de l'espace public et à l'absorption de l'eau par le sol ;
2. Considérant que la clôture de la zone de recul n'a pas été réalisée telle qu'en situation autorisée par le permis précédent, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en s'y conformant ;
3. Considérant que la zone de recul se compose d'un espace pour les véhicules 2 roues en matériaux semi-perméables (pavés en terre cuite posés sur chant, sans joint), ce qui contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu d'adapter la clôture de la zone de recul à la situation autorisée de 2011 et de modifier les plans des façades avant et latérale en conséquence ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

faire correspondre le dessin des châssis situés dans la façade latérale en plan et en élévation au niveau du rez-de-chaussée,

respecter les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul,

revenir à la situation légale (2011) en ce qui concerne la clôture de la zone de recul,

intégrer tous les matériaux dans les plans de la façade avant.

---

#### **AVENUE DE LA REINE 104**

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

Réf. / Ref.: 2023/271=226/104

Objet / Betreft: sur une parcelle traversante avec un immeuble (av. de la Reine) comprenant 2 logements et 1 immeuble (rue Gaucheret) comprenant des locaux accessoires à l'affectation du

bâtiment avant, régulariser la création d'une trémie d'escalier (liaison entre le rez-de-chaussée et le sous-sol), ajouter 1 logement, aménager une terrasse au 2ème étage, 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, sur une parcelle traversante avec un immeuble (av.de la Reine) comprenant 2 logements et 1 immeuble (rue Gaucheret) comprenant des locaux accessoires à l'affectation du bâtiment avant : régulariser la création d'une trémie d'escalier (liaison entre le rez-de-chaussée et le sous-sol), en dérogation à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage), ajouter 1 logement supplémentaire, aménager 1 terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, modifier la façade avant en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification visible depuis les espaces publics) ;

### **HISTORIQUE**

Vu l'autorisation du 5 mai 1903 visant à « construire une véranda » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 1 octobre 1920 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu le permis de bâtir du 15 mars 1988 visant à « abattre un frêne situé dans le jardin » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 mai 2014 visant à « augmenter le nombre de logements dans un immeuble de rapport (passer de 2 à 4) » ;

Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2019 visant à « sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (2 logements) et 1 bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant), abattre 2 arbres à haute-tige dans la zone de cours et jardins » ;

Vu que cet immeuble de style « maison bourgeoise », construit en entre 1880 et 1890, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 juin 2025 sur la présente demande (réf. T.2012.0696/2) » ;

### **INFRACTION**

Vu la mise en demeure 9 juin 2022 reprenant les infractions suivantes :

la modification du nombre de logements : 4 logement en lieu et place de 2 autorisés :

au sous-sol et rez-de-chaussée : 1 logement duplex non-conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), art. 8 et 10,

au 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,

au 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement non-conforme au Titre II du RRU, art. 3,

combles : 1 logement non-conforme au Titre II du RRU, art. 3, 8 et 10 ;

la réalisation de travaux structurels par la création d'une trémie d'escalier dans la pièce sise en façade avant, côté mitoyen droit, afin de créer une circulation privative au sein du logement en duplex du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

l'aménagement de la toiture plate de l'entresol 1er étage/2ème étage en terrasse par le placement d'une rambarde en fer forgé. Des chaises y sont installées et les poubelles y sont stockées ;

la création de 2 auvents en matériaux légers de +/- 11m<sup>2</sup> et +/- 15m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, recouvrant partiellement la zone de cour et jardin (modification de volume) ;

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des 2 châssis du rez-de-chaussée sans le respect du matériau et des divisions d'origine : châssis en PVC brun avec croisillons en lieu et place de châssis en bois sans croisillons ;

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 LICITE**

Considérant que la situation licite est la suivante :

entièreté du bâtiment avant (avenue de la Reine 104) : 2 logements (répartition inconnue) ;

entièreté du bâtiment arrière (rue Gaucheret 208) : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

### **SITUATION PROJETEE**

Considérant que la situation projetée est la suivante :

entièreté du bâtiment avant :

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

sous-sol et rez-de-chaussée : logement en duplex d'1 chambres (228 m<sup>2</sup>),

1<sup>er</sup> étage : 1 logement de 2 chambres (106 m<sup>2</sup>),

2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement en duplex de 3 chambres (133 m<sup>2</sup>),

entièreté du bâtiment arrière (rue Gaucheret 208) ;  
locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (local vélo) ;

#### VOLUME

Considérant qu'une lucarne est prévue au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'elle est conforme en termes de gabarit et qu'elle apporte du confort à la chambre 1 du duplex ;

#### TERRASSE

Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2<sup>ème</sup> étage ; que celle-ci est conforme en termes de gabarit et au Code civil en matière de vue ;

Considérant cependant qu'elle n'est pas comprise dans le duplex des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ; que cela est regrettable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### HABITABILITE

Considérant qu'une trémie d'escalier a été réalisée sans l'autorisation d'un permis d'urbanisme afin de relier le rez-de-chaussée au sous-sol et créer ainsi un duplex ;

Considérant que ce duplex n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité en ce que le bureau ne bénéficie pas d'une surface éclairante suffisante ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un espace non habitable en lieu et place du bureau ;

Considérant de plus que la cloison dans la chambre à coucher au rez-de-chaussée porte atteinte aux qualités spatiales de l'étage et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme aux normes d'habitabilité en ce que la chambre de 12.20 m<sup>2</sup> ne possède pas la surface d'éclairage minimale requise (soit 2,28 m<sup>2</sup> au lieu de 2,44 m<sup>2</sup>) ; que la dérogation est cependant minime et est donc acceptable ;

Considérant que le duplex (entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) est conforme aux normes d'habitabilité prescrites par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### COMMUNS

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement ;

Considérant qu'un local vélo est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ; que celui-ci est adéquat pour l'ensemble des logements de l'immeuble comprenant 6 chambres ;

Considérant que l'accès aux logements situés aux étages de l'immeuble de l'avenue de la Reine ne peut s'effectuer via la parcelle, mais uniquement par la voie publique, sans que cela ne nuise à leur utilisation ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

Considérant que la zone de cours et jardins respecte les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur en termes de pourcentage de superficie de zone de pleine terre et plantée ;

#### FACADE

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

Considérant par ailleurs que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la façade de l'immeuble situé avenue de la Reine 104 fait partie de la présente demande ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée proposés sont en PVC ; que des croisillons sont proposés ; que cela porte atteinte à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois mouluré sans croisillons ;

Considérant que les châssis des étages sont quant à eux en bois mais qu'ils ne respectent pas le cintrage ; que cela porte également atteinte à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que la corniche, les consoles du balcon et les encadrements de fenêtre ont été peints en gris ; que cela porte atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble et qu'il y a lieu de revenir à une teinte blanche uniforme sur l'ensemble de la façade avant ;

Considérant que la façade de l'immeuble situé sur la même parcelle rue Gaucheret 208 ne fait pas partie de la présente demande ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

prévoir un espace non habitable en lieu et place du bureau situé au sous-sol ;

supprimer la cloison dans la chambre à coucher au rez-de-chaussée ;

prévoir l'accès du duplex à l'étage inférieur afin d'inclure la terrasse au logement ;

proposer des châssis en bois mouluré sans croisillons au rez-de-chaussée de la façade avant ;

proposer des châssis en bois mouluré respectant le cintrage pour les châssis des étages de la façade avant ;

;

prévoir une teinte blanche uniforme sur l'ensemble de la façade avant ;

commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

## BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 280

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

Réf. / Ref.: 2025/173=115/278

Objet / Betreft: sur un immeuble comprenant 1 commerce et 4 logements, placer une bâche de chantier publicitaire en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, sur un immeuble comprenant un commerce et 4 logements, placer une bâche de chantier publicitaire en façade avant ;
2. Vu l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux permis à durée limitée ;
3. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée ;
4. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 3 mai 2001 ;
5. Considérant que le bien se situe en zone restreinte au RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) (Titre VI) ;
6. Considérant que la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.

**AVIS / ADVIES** : Favorable sous conditions (unanime)

pour la durée du chantier ou 6 mois maximum

---

## RUE DE LOCHT 108

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

Réf. / Ref.: 2025/148=065/108

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité des aménagements intérieurs et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements,  
91) mettre en conformité des aménagements intérieurs,  
92) apporter des modifications à la façade avant ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 avril 1925 visant à " construire un WC " ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2007 visant à " diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec modification du versant avant de la toiture pour aménager une terrasse " ;
3. Vu la situation licite du bien :
- 93) Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 94) Rez-de-chaussée et étage 1 : 1 logement duplex,
- 95) Etage 2 et combles : 1 logement duplex ;

#### PROJET :

1. Considérant que le permis d'urbanisme du 16 janvier 2007 a bien été exécuté mais que des travaux différents de la situation projetée dudit permis et que de nouvelles modifications sont ajoutées (lisses et châssis du sous-sol) ;

#### AMENAGEMENTS INTERIEUR :

##### *DUPLEX INFÉRIEUR (R+0/R+1) :*

1. Considérant que la baie arrière du séjour n'a pas été élargie comme prévu mais que la destination de ce niveau n'a pas été modifiée par rapport à la situation d'origine et que les aménagements restent acceptables et les pièces suffisamment éclairées naturellement ;
2. Considérant que dans le permis de 2007 il était prévu d'améliorer l'espace extérieur en termes de végétalisation,

que le retour à la situation d'origine (une cour dallée) est moins qualitatif mais que cet espace se situe sur cave et au-dessus d'une citerne de récupération des eaux pluviales et qu'un jardin en pleine terre planté ne peut donc pas être aménagé ;

3. Considérant que le projet ne précise pas si la citerne est en état de fonctionnement et qu'il y a lieu de s'en assurer et idéalement de la reconnecter au(x) wc de la maison ;
4. Considérant que le cloisonnement de la pièce au R+1 intitulée « Chambre 2 » n'a pas été réalisé mais que le projet prévoit que cette pièce soit utilisée comme un bureau et que dès lors ces modifications sont acceptables ;
5. Considérant néanmoins que les portes de la salle de bain et du wc semblent avoir été oubliées dans les plans et qu'il serait souhaitable d'en prévoir pour la privacité de ce type de local ;
6. Considérant que l'implantation de la mezzanine de rangement a été réalisée plus simplement mais que cette modification n'apporte pas de remarque particulière ;

#### *DUPLEX SUPÉRIEUR (R+2/Combles) :*

1. Considérant que pour le plafond des combles, le permis prévoyait le démontage du plafond existant dans la chambre arrière et la mise en place d'un nouveau plancher sur l'ensemble du grenier pour en faire une pièce de rangement mais que cet espace a été réduit et son accès modifié ;
2. Considérant que l'espace de rangement initialement prévu en grenier sera remplacé par une des pièces en cave (« cave à vin » sur le plan PU 2007 soit 7m<sup>2</sup>) qui sera affectée au duplex supérieur, offrant ainsi un espace suffisant et accessible et que cette modification est acceptable ;

#### **FACADE ARRIERE :**

1. Considérant que la lucarne prévue en façade arrière, jusqu'au niveau du sol (impliquant une interruption de la corniche arrière), n'a pas été réalisée et que le souhait est de maintenir la situation actuelle (fenêtre de toiture) compte tenu que la surface éclairante est largement supérieure à la norme et que la vue droite du logement (RCU) est bien assurée (dans les 2 chambres) ;
2. Considérant que la fenêtre de toit arrière offre aujourd'hui une vue droite à 155cm du niveau du sol, soit quasiment la norme du Règlement Communal d'Urbanisme ; que si la lucarne permettait une vue plus franche, cette vue est cependant moins souhaitable compte tenu de la grande proximité avec le voisin arrière ;
3. Considérant de plus, cela permet de maintenir la corniche en état et permet d'éviter une double évacuation pour les eaux pluviales ;
4. Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière en enduit sur isolant (14cm) : l'alignement du volume reconnu de l'immeuble voisin de droite (n°110) est bien dépassant du n°108 et l'immeuble voisin de gauche (n°106) est actuellement aligné au n°108, la pose d'un enduit sur isolant répond donc au RRU (Titre I article 4 § 1) et ne nécessite pas de permis d'urbanisme (dispensée par l'AG de minime importance) ;

#### **FACADE AVANT :**

1. Considérant que le projet prévoit le placement de lices au niveau des châssis afin d'assurer une meilleure sécurité aux occupants de l'immeuble, la hauteur des allèges étant trop basse ;
2. Considérant que cette modification ne porte pas atteinte à l'esthétique de cette façade et est intégrée à celle-ci ;
3. Considérant que les briques de verre (licites) situées au sous-sol sont remplacées par un châssis ouvrant et que celui-ci s'intègre à cette façade ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

☑ indiquer sur le plan le panneau plein en partie inférieure de la porte-fenêtre au 1er étage en façade avant ;

☑ s'assurer que la citerne soit en état de fonctionnement (le préciser dans les plans) et idéalement de la reconnecter au(x) wc de la maison.

---

#### **CHAUSSÉE DE HAECHT 102**

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

Réf. / Ref.: 2023/197=129/102

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comportant un commerce et un logement, mettre en conformité la modification du volume du bâtiment arrière (rehausse de 84 cm), l'extension du commerce au 2ème étage, la réalisation de travaux structurels et la modification de la façade avant (division du châssis du 1er étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 23 mai 2023 visant à « dans un immeuble à usage mixte comportant un commerce et un logement, mettre en conformité la modification du volume du bâtiment arrière (rehausse de 84 cm), l'extension du commerce à l'ensemble du bien (aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages avant) dont 1 logement (studio) accessoire au commerce, la réalisation de travaux structurels, la modification de la façade avant (division du châssis du 1<sup>er</sup> étage) et modifier les châssis du 2<sup>ème</sup> étage » ;
2. Vu les avis favorables de la Commission de concertation du 20 juin 2024 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 2 juillet 2024, aux conditions suivantes :
  - 96) maintenir le logement duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages,
  - 97) maintenir les baies et châssis du 2<sup>ème</sup> étage dans leurs états autorisés,
  - 98) se conformer aux exigences du SIAMU reprises dans l'avis du 26 avril 2024, notamment en ce qui concerne l'évacuation du 2<sup>ème</sup> étage arrière accessible au public (si l'exploitation comme telle souhaite être maintenue) ;
1. Vu la demande de plans modifiés du 3 juillet 2024, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 30 décembre 2024 ;

**SITUATION PROJETEE :**

1. Considérant que le projet modifié vise désormais à,
  - 99) la modification du volume du bâtiment arrière (rehausse de 84 cm) en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
  - 100) l'extension du commerce au 2<sup>ème</sup> étage,
  - 101) la réalisation de travaux structurels,
  - 102) la modification de la façade avant (division du châssis du 1<sup>er</sup> étage) ;
1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Échevins et que les dérogations concernant la rehausse ont été accordées lors de la version initiale ;
2. Considérant que concernant la troisième condition relative aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) (avis réf : T.1981.1025/10), la proposition d'aménager un couloir d'évacuation menant aux fenêtres avant du bâtiment (côté rue) pour le commerce ne respecte pas complètement la condition n°1, à savoir le maintien de superficie de logement sur ce niveau et ne rencontre pas les exigences de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que concernant la réduction des superficies de logement sur ce niveau, un duplex est toutefois maintenu et les pièces aménagées sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme ;
4. Considérant cependant que, pour mémoire, la prescription 0.12 du PRAS permet la création ou l'extension d'un commerce en lieu et place d'un logement en liseré de noyau commercial qu'au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
5. Considérant dès lors que la nouvelle affectation n'est pas conforme aux prescriptions du PRAS et que, au vu de l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions, ce changement d'affectation n'est pas autorisable ;
6. Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir aux aménagements proposés dans le permis de 2018 ou de ne pas exploiter le niveau du 2<sup>ème</sup> étage arrière pour les clients du commerce ;

**AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

supprimer l'extension du commerce au deuxième étage du bâtiment avant et obtenir un nouvel avis du SIAMU favorable.