



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 07 mai 2026 / Zitting van donderdag 07 mei 2026

Avis / Adviezen

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

RUE JACQUES JANSEN 8	2
RUE VANDEWEYER 65	3
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 183	4
RUE RENKIN 95	6
RUE VERGOTE 25	10
AVENUE DES CLOS 1	11
RUE D'HOOGVORST 2	12
AVENUE MILCAMPS 49	17
RUE DU NOYER 296	19
AVENUE VOLTAIRE 180	22
CHAUSSÉE DE HAECHT 164	22
RUE GALLAIT 160	24
AVENUE DAILLY 80	26
AVENUE JAN STOBBAERTS 63 - 69	28

RUE JACQUES JANSEN 8

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

Réf. / Ref.: 2025/67=145/006-008

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser l'isolation de la façade arrière, les aménagements intérieurs des logements, la modification de l'aménagement de la zone de cours et jardins, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser :
l'isolation de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
les aménagements intérieurs des logements, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (déficit de superficie minimale et d'éclairage naturel),
la modification de l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement des zones de cours et jardins),
la réalisation de travaux structurels,
la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 28 du Titre I du RCU (dispositif d'intérêt public) ;

Historique :

Vu le permis de bâtir du 7 août 1964 visant à « ajouter des annexes et effectuer des transformations intérieures (immeuble sans véritable sous-sol) » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 mars 2018 suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la construction d'une annexe en façade arrière, l'ajout de deux logements, le réaménagement des logements existants, les travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 novembre 2021 suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, l'aménagement des logements existants et la modification apportée à la façade avant, construire une lucarne en façade arrière, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4), revoir l'aménagement des parties communes de l'immeuble et de la zone de cours et jardins, modifier la façade avant » ;

Vu le permis d'urbanisme du 24 janvier 2023 visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, la création de balcons latéraux aux étages en façade arrière, le placement d'un conduit d'évacuation en façade arrière, la modification apportée à la façade avant et revoir l'aménagement des logements existants, des parties communes et de la zone de cours et jardins » ;

Vu la mise en demeure du 17 septembre 2024 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme du 24 janvier 2023, à savoir :

l'aménagement différent des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée n'a pas été végétalisée,

la zone de cour et jardin n'est pas en pleine terre et plantée sur la moitié de sa superficie,

l'isolation de la façade arrière,

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;

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

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 12 mois ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2017.0863/3) ;

Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir trois logements répartis comme suit :

rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements,

1^{er} étage : un logement 1 chambre avec balcon,

2^{ème} étage : un logement 1 chambre avec balcon,

3^{ème} étage, 4^{ème} étage mansardé et combles : un logement triplex 2 chambres avec balcon ;

Volume :

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la surépaisseur (16cm) induite par l'isolation de la façade arrière dépasse les gabarits admissibles mais que ce dépassement reste minime et n'entraîne aucune nuisance pour les constructions voisines ;

Logements :

Considérant que le réaménagement intérieur des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages en a pour effet de déplacer leur chambre en partie arrière ; que cette nouvelle chambre fait, dans les deux cas, +/-10 m², ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (14 m² minimum) ; que la situation de droit prévoyait une chambre de 13,6 m² et que cette réduction de superficie est jugée excessive ;

Considérant que le séjour déroge aux normes d'habitabilité, avec une superficie de 27,5 m² au lieu de 28 m² minimum, et une surface éclairante de 5,1 m² au lieu de 5,5 m² ;

Considérant, en outre, que la salle de bain a été réduite de 4,3 m², selon le permis d'urbanisme de 2023, à 2,3m², ce qui compromet le confort sanitaire ;

Considérant que la demande est lacunaire concernant les hauteurs sous plafond des espaces de vie et du logement du 1^{er} étage et qu'il y a lieu de le renseigner dans les plans ;

Considérant que la demande est également lacunaire quant au type de dispositif de ventilation mécanique prévu dans les espaces d'eau et que celui-ci doit être conforme aux prescriptions de l'art. 12 du Titre II du RRU ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la nouvelle proposition d'aménagement constitue un recul manifeste de la qualité d'habitabilité de ces logements par rapport à la dernière autorisation en date, qu'il y a lieu de soit de prévoir un véritable logement à locaux non différenciés (studio), par la suppression du mur séparant le bureau du séjour, soit revenir à l'aménagement autorisé en 2023 ;

Considérant que les dimensions des locaux communs ont été revues, et ce sans incidence sur leur fonctionnalité ;

Zone de cours et jardins :

Considérant que la zone de cours et jardins est un espace d'aération nécessaire et indispensable au maintien de conditions d'habitabilité suffisantes pour les constructions environnantes ;

Considérant que cette zone a été réaménagée par la pose de gravier sur surface perméable, ce qui déroge aux prescriptions en vigueur qui imposent au moins 50 % de surface en pleine terre et plantée ;

Considérant, de plus, que l'aménagement d'un jardin de 12,7 m² constituait un élément ayant orienté la décision d'octroi du permis de 2023, notamment en lien avec l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée du fait de l'amélioration des qualités environnementales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, le nouvel aménagement ne se justifie pas ;

Considérant l'importance du choix des essences et le fait que, dès lors, il y a lieu de favoriser les espèces indigènes pour l'aménagement de cette zone (voir à cet effet la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non-envahissantes établie par Bruxelles Environnement) ;

Façade :

Considérant que les châssis ont été modifiés en ce qui concerne le matériau (PVC au lieu du bois), sans porter préjudice à l'esthétique de la façade ;

Considérant que, selon les photographies fournies, une plaque portant un seul numéro de police, à savoir le n° 8, est présente alors que l'immeuble en comporte deux, en l'occurrence le 6 et le 8 ; que cela déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

pour les logements des 1er et 2èmes étages, soit prévoir un véritable logement à locaux non différenciés (studio) par la suppression du mur séparant le bureau du séjour, soit revenir à l'aménagement autorisé en 2023, avec l'indication des hauteurs sous plafond dans l'espace de vie du logement du 1er étage ;

prévoir une zone de cours et jardin conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, comprenant au moins 50 % de surface en pleine terre et plantée et privilégiant les espèces indigènes ;

installer en façade avant une plaque portant le numéro de police « 6 » ;

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

RUE VANDEWEYER 65

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

Réf. / Ref.: 2024/221=261/063-065

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un immeuble comprenant un équipement d'intérêt collectif (équipement culturel - théâtre), mettre en conformité l'installation d'un système de ventilation en façade arrière et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu, pour rappel, le permis d'environnement de classe 2 du 8 avril 2008 visant à « exploiter un théâtre » pour une durée de 15 ans ainsi que la demande de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 12 avril 2023 et visant à exploiter un théâtre, en cours d'instruction ;

Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 29 mai 2024 visant à « dans un immeuble comprenant un équipement d'intérêt collectif (équipement culture – théâtre), mettre en conformité l'installation d'un système de ventilation en façade arrière » ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10 avril 2025 sur cette demande ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 25 septembre 2025, complétés le 12 décembre 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant un équipement d'intérêt collectif (équipement culturel – théâtre) :

mettre en conformité l'installation d'un système de ventilation en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),

modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 février 2026 sur ce projet modifié (réf. T.1996.1231/14) ;

Considérant que la demande concerne exclusivement la façade avant du bâtiment, côté rue Vandeweyer, et la façade arrière, côté rue Brichaut ;

Système de ventilation :

Considérant que la demande modifiée prévoit une réduction significative de l'emprise des conduits en façade arrière, lesquels demeurent toutefois en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en raison du dépassement des gabarits admissibles ; que les buses restantes sont néanmoins peintes de la même couleur que les châssis, ce qui réduit l'impact visuel depuis l'intérieur d'ilot ; que le dispositif permet par ailleurs d'assurer une aération efficace de la salle de répétition et qu'il peut dès lors être jugé acceptable ;

Considérant que, selon la note explicative, les verrières ont été couvertes et isolées en raison de leur mauvais état, ne garantissant plus la protection de la salle située en-dessous ; qu'il est impératif que le propriétaire s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour rétablir l'état originel des verrières ou, à défaut, introduire une demande de permis visant à mettre en conformité ou à modifier cette structure ; que ces actes et/ou travaux ne font cependant pas partie de l'objet de la présente demande ;

Façade :

Considérant, pour rappel également, que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional du 19 août 2024 (cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Considérant que la demande modifiée prévoit l'adaptation de la baie d'accès au théâtre, ceci afin de satisfaire les normes de sécurité incendie (SIAMU) et de garantir un accès conforme pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; que cette intervention ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade et peut dès lors être autorisée ;

Permis d'environnement :

Considérant que la présente demande modifiée impacte la demande de permis d'environnement en cours d'instruction (cf. supra) et qu'une mise à jour de celle-ci est dès lors attendue ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 183

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

Réf. / Ref.: 2025/70=018/185

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité les modifications réalisées dans le logement du rez-de-chaussée, à savoir la fermeture de la cour de la véranda, l'agrandissement de la « cour anglaise », la réalisation de travaux structurels, l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, les réaménagements intérieurs et les modifications de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité les modifications réalisées dans le logement du rez-de-chaussée, à savoir :

- la fermeture de la cour de la véranda, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
- l'agrandissement de la « cour anglaise » (modification du relief du sol > à 50 cm),
- la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies aux rez-de-chaussée et sous-sol, nouvelle trémie d'escalier vers le sous-sol), en dérogation à l'art.35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
- l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol,
- les réaménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel – chambres),
- les modifications de la façade avant (châssis et ferronneries), en dérogation avec l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade – châssis) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1924 visant à « [construire] une maison » ;

Vu le permis d'urbanisme du 6 février 2007 visant à « construire une véranda » ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 juin 2007 visant à « construire une lucarne, aménager une terrasse et étendre un logement dans les combles arrière » ;

Vu l'avertissement du 10 décembre 2021 portant sur la situation infractionnelle découlant du non-respect des plans du permis d'urbanisme de juin 2007 de par :

la couverture de la zone « plein air » située à droite de la véranda,

la réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier, ouverture mur porteur),

le placement de deux dispositifs d'air conditionné (ajout de deux volumes),

le changement d'utilisation d'une partie du sous-sol en extension du logement du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19 février 2026 sur la présente demande (réf.T.2025.0541/2) ;

Vue que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

Considérant que le projet concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble et une partie du sous-sol, accessibles depuis l'entrée située au n° 185 ;

VOLUME :

Considérant que la fermeture de la cour située entre la chambre et la véranda (reprise sur les plans de la situation de droit) constitue une dérogation à la réglementation en vigueur puisque cette construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la cour, qui garantissait l'habitabilité de la chambre qui lui était contiguë et située derrière la véranda, n'a plus lieu d'être puisque la chambre a été déplacée en façade arrière (à la place de la salle de bain) et qu'elle bénéficie donc d'une ouverture vers la zone de cour et jardin ; que la couverture de la cour ne nuit pas aux habitations voisines et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que la cour anglaise (terrasse située au niveau du rez-de-chaussée, en contrebas de 1,40 m par rapport au niveau du jardin) a été agrandie ; que cette modification de niveau permet de prolonger l'espace de vie à l'extérieur, dans la continuité des espaces intérieurs ;

Considérant que les deux dispositifs techniques d'air conditionné, situés respectivement sur le mur arrière de l'annexe existante et sur le mitoyen de gauche, sont supprimés ; que la coupe BB est erronée puisqu'il y subsiste un de ces dispositifs, indiqué comme « à régulariser » ; qu'il convient de corriger ce plan en concordance avec les autres documents ;

Considérant que le « débarras », situé sous la zone de recul en face du bureau, ne figure pas sur les plans d'archives ; qu'il semble qu'une pente était prévue à l'endroit de la plateforme au niveau du trottoir ; que cet espace de stockage (en sous-sol) pourrait être d'origine et qu'il peut être mis en conformité dans le cadre de la présente demande ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET DE REAMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que la chambre à coucher, située précédemment derrière l'annexe arrière, a été réaménagée dans cette dernière en lieu et place de la salle de bain ;

Considérant qu'une fenêtre donnant vers le jardin y a été créée afin d'assurer une ventilation et un éclairage naturel optimal ; que la pièce a également été étendue ; que l'escalier existant (et menant au sous-sol) a été supprimé et le mur porteur ouvert ; que ces modifications améliorent l'habitabilité des lieux ;

Considérant toutefois que la chambre est en léger déficit en matière d'éclairage naturel (5,2 m² au lieu de 5,36 m² requis) ; que la dérogation est néanmoins minime et peut donc être accordée ;

Considérant que les espaces de séjour situés côté rue sont inchangés par rapport à la situation de droit ; que, cependant, la mention « salon » en lieu et place de la cuisine autorisée précédemment doit être supprimée puisque cet espace ne bénéficie pas des superficies éclairantes suffisantes ; qu'il convient par conséquent de l'indiquer en tant qu'« espace non-habitable » ;

Considérant qu'un nouvel escalier en colimaçon a été réalisé pour accéder à l'espace situé au sous-sol en extension du logement existant ; qu'une partie du sous-sol est dès lors privatisée pour ce logement afin d'y intégrer une buanderie, une cuisine, des sanitaires et un bureau ;

Considérant que le sous-sol dispose de caves en suffisance (quatre), accessibles via la circulation commune, dans le respect de la réglementation en vigueur ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise afin d'y aménager une « terrasse en carrelage » implique une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ; que, en outre, la citerne de récupération des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives (1924) n'est pas reprise sur les plans ni dans le l'annexe I de la présente demande ; que cette suppression représente une dérogation au RCU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'assurer une GIEP en prévoyant, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie) ;

Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

FACADE AVANT :

Vu, pour rappel, que cet immeuble à appartements de style Art Déco est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et que, de plus et pour rappel, il est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;

Considérant que la demande concerne uniquement les baies du rez-de-chaussée et sous-sol ;

Considérant que les divisions des deux châssis centraux des rez-de-chaussée et du sous-sol ont été modifiées ; que, au rez-de-chaussée, l'imposte est maintenue mais que la partie basse est divisée en trois (deux ouvrants et un fixe) afin de permettre l'ouverture de cette baie ;

Considérant que cette division tripartite avec imposte pourrait être accordée puisque le châssis du sous-sol présentait déjà une telle division ; qu'il convient cependant de réaliser trois parties égales avec double cadre, également pour les parties fixes afin de garantir l'harmonie de cette façade ;

Considérant donc que le châssis du sous-sol était divisé en trois à l'origine ; que seuls les petits-bois ont été supprimés ; qu'il convient cependant de maintenir un double cadre pour les trois parties, conformément aux plans d'origine et comme requis pour le rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois qu'il convient de proposer des châssis en bois ; que le PVC appauvrit en effet l'esthétique de cette façade inscrite à l'inventaire ;

Considérant que des ferronneries ont été placées au niveau des baies du sous-sol et du rez-de-chaussée ; que celles-ci ne sont pas d'origine ; que celles du rez-de-chaussée ne s'intègre pas au bâti existant et qu'il convient de les supprimer ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

corriger la coupe BB et supprimer le dispositif d'air conditionné indiqué comme étant « à régulariser », indiquer sur les plans « espace non-habitable » pour le « salon » situé en pièce centrale en lieu et place de la cuisine autorisée dans le permis du 6 juin 2007,

prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie) ;

pour la façade avant, encadrer la zone concernée par la demande,

pour le châssis central rez-de-chaussée : réaliser trois parties égales avec double cadre pour les parties fixes et ouvrantes,

pour le châssis du sous-sol : maintenir des doubles cadres pour les trois parties conformément aux plans d'origine et dans l'alignement de ceux du rez-de-chaussée,

remplacer les châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol en PVC par des modèles en bois mouluré (de couleur blanche),

supprimer les ferronneries sur la baie du rez-de-chaussée.

RUE RENKIN 95

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

Réf. / Ref.: 2025/296=228/095

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant, pour la première (rue Renkin n° 95), un commerce de gros et un logement et, pour la seconde (rue Floris n° 53), des locaux accessoires au commerce de gros, changer l'affectation commerciale en logement et porter à quatre le nombre total d'unités d'habitation sur les deux parcelles, mettre en conformité la modification du volume de l'annexe arrière (rehausse) et du versant avant de la toiture côté rue Renkin (y compris la pose de panneaux photovoltaïques), isoler les façades arrière, aménager une terrasse ainsi qu'une toiture

accessible depuis le 1er étage de l'annexe arrière et rehausser les murs mitoyens, modifier les façades avant rue Renkin et rue Floris

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant, pour la première (rue Renkin n° 95), un commerce de gros et un logement et, pour la seconde (rue Floris n° 53), des locaux accessoires au commerce de gros :
changer l'affectation commerciale en logement et porter à quatre le nombre total d'unités d'habitation sur les deux parcelles, en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (logement en intérieur d'îlot - vues), à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie éclairante), à l'art. 4 du titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) et aux art. 13 du Titre II du RCU et 17 du Titre II du RRU (local vélos),
mettre en conformité la modification du volume de l'annexe arrière (rehausse), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes), et du versant avant de la toiture côté rue Renkin (y compris la pose de panneaux photovoltaïques),
isoler les façades arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
aménagement une terrasse ainsi qu'une toiture accessible depuis le 1^{er} étage de l'annexe arrière et rehausser les murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (murs mitoyens),
modifier les façades avant rue Renkin et rue Floris ;

PREAMBULE :

Rue Floris n° 51-53 :

Vu l'autorisation du 17 avril 1896 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation du 18 mai 1897 visant à « construire une annexe à la maison » ;

Vu l'autorisation du 19 septembre 1899 visant à « agrandir une partie de l'annexe de la maison » ;

Rue Renkin n° 95 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1951 visant à « surélever d'un étage en façade principale » ;

Rue Renkin n° 95 & rue Floris n° 53 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} février 1957 visant à « couvrir la cour à usage de salle d'exposition et transformer l'intérieur » ;

Vu le permis de bâtir du 22 décembre 1966 visant à « transformer la cour en salle d'exposition » ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir :

rue Renkin n° 95 : un immeuble comprenant un commerce de gros aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage, avec combles et sous-sol accessoires aux affectations,

rue Floris n° 53 : rez-de-chaussée et entresol (côté droit de l'immeuble) : locaux accessoires au commerce de gros du bâtiment sis rue Renkin n° 95 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 25 janvier 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0032/1) ;

AFFECTATION :

Considérant que le commerce de gros, qui prenait place aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment sis rue Renkin n° 95 (en ce compris l'annexe arrière) et rue Floris n° 53 est affecté à trois nouveaux logements et que le logement existant au 2^{ème} étage sous combles est maintenu ;

Considérant dès lors que trois nouveaux logements sont projetés, pour un total de quatre unités d'habitation réparties de la façon suivante :

rez-de-chaussée (avant et arrière) : un logement 2 chambres avec garage accessoire rue Floris [logement 1],

1^{er} étage (arrière) : un logement 1 chambre accessible depuis le 1^{er} pallier du bâtiment avant (rue Renkin) [logement 2],

1^{er} étage (avant) : un logement 1 chambre [logement 3],

2^{ème} étage (avant) : un logement 1 chambre [logement 4] ;

HABITABILITE :

Logement 1 (+/- 150 m²) :

Considérant que ce logement prend place sur l'entièreté du rez-de-chaussée des deux parcelles réunies ; qu'il se développe autour d'une cour intérieure de 13 m² ;

Considérant que le grand séjour, d'une superficie de 59 m² (salon et salle à manger réunis) déroge à la réglementation en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que la première dérogation est minime (2,48 m et 2,49 m au lieu de 2,50 m) et dès lors admissible ;

Considérant que la seconde dérogation est plus conséquente (5,79 m² au lieu de 11,8 m²) ; que la superficie du séjour est cependant bien plus grande que le minimum requis (59 m² au lieu de 20 m²) et qu'il est également éclairé par

l'intermédiaire du hall de liaison entre les bâtiments avant et arrière (3,47 m²) ; que l'habitabilité semble donc suffisante et, par conséquent, la dérogation en matière d'éclairage naturel admissible elle aussi ;

Considérant que le garage est accessible uniquement via la rue Floris ; que celui-ci est étroit et semble donc peu praticable puisqu'une voiture présente une largeur d'environ 180 cm alors que celle de la porte de garage est de 188 cm ; que le garage lui-même ne bénéficie que d'une largeur de 219 cm, ce qui laisse à peine 20 cm de chaque côté du véhicule appelé à y stationner ;

Considérant également qu'il est regrettable que cet espace (s'il reste accessoire au logement 1) ne bénéficie pas d'un accès direct au logement ; que la configuration projetée pourrait être modifiée afin d'y remédier, et ce en supprimant la douche (dont l'emplacement est questionnable) ;

Logement 2 (+/- 68 m²) :

Considérant que ce logement, situé en intérieur d'îlot au 2^{ème} étage de l'annexe arrière et prolongé à l'entresol (droit) de la rue Floris, déroge à la réglementation en vigueur puisqu'il est situé à moins de 10 m du bâtiment principal (rue Renkin) ; Considérant en effet que les baies de la chambre et du séjour sont situées à seulement 7,20 m de la fenêtre de la chambre du logement 1 situé en contrebas, ce qui constitue une dérogation à la réglementation communale concernant les logements en intérieur d'îlot ; que, en outre, ces baies se situent également à 7,20 m de la terrasse du logement 3, situé un peu plus haut ; que, enfin, le balcon de ce logement est quant à lui situé à seulement 6,27 m des deux logements qui lui font face (logements 1 et 3) ; que cette promiscuité n'est pas souhaitable ;

Considérant, de plus, que l'accès à ce logement se fait depuis le palier du bâtiment rue Renkin, via la toiture plate du logement du rez-de-chaussée, le long du mur mitoyen de droite (rue Renkin n° 93) ; que des panneaux translucides sont placés le long de cette limite mitoyenne pour se conformer au Code civil en termes de vues ; que ce passage rend la promiscuité avec les logements du bâtiment avant encore plus importante ;

Considérant par ailleurs que ces panneaux sont non-conformes à la réglementation en termes de gabarits admissibles puisqu'il s'agit de rehausser la limite mitoyenne de plus d'1,90 m sur une longueur de 6,39 m en intérieur d'îlot ;

Considérant, de surcroît, que cette rehausse ainsi que celle réalisée au niveau du balcon avec le mitoyen de gauche, pour éviter également toute vue intrusive vers celui-ci, sont non-conformes à la réglementation communale qui impose une composition du mur mitoyen en bonne et due forme (épaisseur minimum de 28 cm ou 1,5 brique) ;

Considérant que la surface éclairante de ce séjour, qui n'atteint pas la superficie minimale requise (27,5 m² calculés sur plans au lieu de 28 m²), est non-conforme (5,10 m² au lieu de 5,6 m² requis) ;

Considérant, enfin, que le bureau/dressing (situé en façade rue Floris) ne peut être considéré comme une pièce habitable puisque ni la surface éclairante ni la hauteur sous plafond (indiquée en plan est de 2,15 m) ne sont conformes (information contradictoire avec la coupe qui indique une hauteur de 2,65 m) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement ne peut pas être autorisé ;

Logement 3 (+/- 60 m²) :

Considérant que ce logement prend place au 1^{er} étage du bâtiment avant de la rue Renkin ; que la chambre est en léger déficit d'éclairage naturel (3,20 m² au lieu de 3,41 m²) ; que le reste du logement répond aux normes d'habitabilité et que cette seule dérogation, minime, peut donc être admise ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée et accessible depuis la chambre ; qu'une palissade en panneau de verre translucide est placée afin de se conformer au Code civil en termes de vue sur la parcelle voisine (n° 97) ; que cette palissade est non-conforme aussi bien en termes de gabarits que de composition (épaisseur de mur mitoyen) ; que cette terrasse pourrait être maintenue moyennant la suppression de toute rehausse (y compris la palissade) et dans le respect du Code civil, et ce via, soit l'obtention d'une servitude de vue (actée), soit la réduction de la superficie de la terrasse en garantissant une zone inaccessible de 1,90 m depuis l'axe mitoyen non-accessible ;

Logement 4 (+/- 60 m²) :

Considérant qu'un logement licite est reconnu à cet étage ; que le logement proposé est conforme aux normes d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le projet, qui prévoit pour rappel la création de trois logements supplémentaires, ne procure pas, au sein de l'immeuble, de local vélos/poussettes qui soit à disposition de l'ensemble de ses habitants ; que, au vu de la densification projetée, une attention doit être portée à l'aménagement des espaces communs et que la dérogation ne peut dès lors pas être accordée ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave et que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;

VOLUME :

Considérant que la toiture du bâtiment arrière a été rehaussée et que des panneaux photovoltaïques y sont placés ; que le volume de cette toiture est réalisé au-delà des gabarits admissibles et n'apporte aucune plus-value au projet puisque ce volume n'est pas intégré au volume utile ; que cependant, le volume semble exister depuis les années 1970 (selon les vues bruciel) et s'appuyait sur un bâtiment voisin de même gabarit ; qu'il ne porte pas préjudice aux voisins (aucune remarques lors de l'enquête publique) ; que dès lors il peut être maintenu ;

Considérant que la forme de la toiture du bâtiment principal rue Renkin est différente de celle des plans d'origine ; que son versant avant présente en effet une pente bien plus faible et que le faite de toiture est plus bas également ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques (surface de +/- 22 m²) sont placés dans un plan plus haut que celui de la toiture ; que ce plan suit la pente des constructions voisines, sans les dépasser ; que, en ce sens, le volume engendré par cette installation ne déroge pas à la réglementation et peut être autorisé ; que, en outre, la toiture et les installations visées sont peu visibles depuis l'espace public ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les

actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
Considérant que la situation de droit présente une parcelle déjà entièrement perméabilisée et largement bâtie ; que le projet améliore légèrement la situation par la végétalisation partielle des toitures plates non utilisées en terrasses ;

FACADES AVANT :

Rue Renkin n° 95 :

Considérant que l'ensemble des châssis est maintenu en bois ;
Considérant que les divisions et les petits-bois sont prévus tels que dans la dernière situation de droit aux étages (plans de 1951), à l'exception de la porte-fenêtre du 1^{er} étage, ce qui n'est pas cohérent ;
Considérant qu'il convient, afin d'assurer une harmonie à l'ensemble de la façade, de simplifier le dessin en supprimant les petits bois des étages supérieurs (telle qu'à l'origine) et de réaliser une allège pleine au niveau du double ouvrant de la baie centrale ;
Considérant que, au rez-de-chaussée, les châssis à guillotine sont remplacés par des châssis à double ouvrant, plus appropriés à la nouvelle affectation de logement ; que les impostes vitrées sont simplifiées ;
Considérant que la porte d'entrée, qui a été remplacée par du PVC dans les faits, est projetée en bois avec une imposte vitrée (également simplifiée par rapport au dessin de 1951) ; que cette proposition s'intègre parfaitement dans le bâti existant ;
Considérant, enfin, qu'il convient de peindre les ferronneries en noir au lieu du blanc proposé, et ce afin de s'harmoniser au bâti existant et environnant ;

Rue Floris n° 53 :

Considérant que cette façade est située dans le périmètre de protection d'un monument classé, à savoir l'Hôtel Communal de Schaerbeek ; qu'un soin particulier doit donc être porté à celle-ci ;
Considérant que les proportions de l'imposte de la porte sont peu harmonieuses ; que celle-ci semble en effet proportionnellement trop basse ; qu'il convient de s'aligner avec l'imposte et la porte du n°51 ;
Considérant que les deux aérateurs réalisés dans l'imposte et visibles dans le reportage photographique fourni doivent être supprimés s'ils sont maintenus (non dessinés dans les plans) ; que le plancher du dressing (lié au logement 2), visible à travers cette dernière ne doit pas l'être ; que cela implique, soit de revoir la configuration de cet espace, situé en demi-niveau (par exemple maintenir ce passage sur toute sa hauteur ou supprimer partiellement le plancher et réaliser une mezzanine de rangement), soit de réaliser une imposte en verre translucide ou dépoli (pas de panneaux opaques), afin de minimiser l'apparence du plancher ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'accessibilité B au RRU (bien desservie en transports en commun) ;
Considérant que le projet prévoit la création de deux emplacements de parking, en enfilade, dans le garage accessible depuis la rue Floris ; que le projet ne propose par contre pas de stationnement vélo ;
Considérant que les emplacements de parking tels que proposés sont peu qualitatifs au vu de leurs dimensions réduites (cf. remarque supra ; que, de plus, ce type d'aménagement n'est pas acceptable dans la mesure où chaque emplacement doit être accessible depuis une voie de circulation (cf. art. 5 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings) ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer, a minima, un emplacement vélo par chambre et min. 2 m² par vélo, et ce dans un local fermé, sécurisé, situé au rez-de-chaussée et facilement accessible depuis la voirie ; que ce local doit être aménagé conformément aux recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* » édité par Bruxelles Mobilité (Stationnement vélo) ;
Considérant que la parcelle se trouve à proximité immédiate de zones d'aléas d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
Considérant que, en situation de fait, la parcelle est totalement imperméabilisée ; que le placement d'une toiture végétalisée extensive/semi-intensive participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
Considérant dès lors que le projet améliore la situation en proposant des toitures végétalisées ; que, toutefois, les caractéristiques de ces toitures ne sont pas représentées sur plans et qu'il convient d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Affectations :

supprimer le logement 2 situé au 1^{er} étage du bâtiment arrière et maintenir uniquement trois unités d'habitation au sein du projet (duplexer éventuellement cet espace au logement du rez-de-chaussée en s'assurant de ne pas créer de nouvelles vues intrusives sur les logements situés dans le bâtiment avant via des persiennes, vues hautes, fenêtre de toiture, ...),
supprimer les emplacements de parking situés au rez-de-chaussée de la rue Floris n° 53 et reconfigurer cet espace,
supprimer les pare-vues nécessaires à l'utilisation des toitures plates liées au fonctionnement du logement 2 et en supprimer tout accès (végétaliser l'entièreté de la toiture) ;
terrasse du logement 3 : supprimer la palissade et respecter le Code civil en termes de vues, soit par l'obtention d'une servitude de vue (actée), soit en réduisant la superficie de la terrasse en garantissant

une zone inaccessible de 1,90 m depuis l'axe mitoyen,
aménager un local vélos conforme à la réglementation et dont les dimensions sont compatibles avec le nombre d'occupants de l'immeuble (par exemple en remplacement du garage situé rue Floris) ;

Façade avant rue Renkin :

simplifier le dessin des châssis en supprimant les petits bois des étages supérieurs (tel qu'à l'origine) et réaliser une allège pleine au niveau du double ouvrant de la baie centrale,

peindre les ferronneries en noir,

Façade avant rue Floris :

revoir les proportions de l'imposte de la porte dans l'alignement de la porte du n°51 et soit revoir la configuration de cet espace (par exemple maintenir le passage sur toute sa hauteur ou supprimer partiellement le plancher et réaliser une mezzanine de rangement), soit réaliser une imposte en verre translucide ou dépolis (pas de panneaux opaques) afin de minimiser l'apparence du plancher,

Environnement :

représenter sur les plans et les coupes les caractéristiques des toitures végétalisées (épaisseur du complexe et du substrat) ;

RUE VERGOTE 25

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

Réf. / Ref.: 2025/271=273/025

Objet / Betreft: dans un immeuble de 41 logements avec 40 emplacements de parking, mettre en conformité le changement d'affectation bureau, au rez-de-chaussée et au 7^{ème} étage, en vue d'aménager 2 nouveaux logements (passer de 41 à 43 unités) et la suppression de 3 emplacements de parkings (2 en plein air au rez-de-chaussée en partie arrière et 1 au sous-sol) afin d'aménager un local vélos (passer de 40 à 37 emplacements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 41 logements avec 40 emplacements de parking, mettre en conformité :

le changement d'affectation bureau, au rez-de-chaussée et au 7^{ème} étage, en vue d'aménager 2 nouveaux logements (passer de 41 à 43 unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) ;

la suppression de 3 emplacements de parking (2 en plein air au rez-de-chaussée en partie arrière et 1 au sous-sol) afin d'aménager un local vélos (passer de 40 à 37 emplacements) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 28 décembre 1973, délivré en recours par le Gouvernement Provincial du Brabant sur base des plans modifiés, visant à « construire un immeuble à appartements de 6 étages »

Vu le permis de bâtir du 22 janvier 1985 visant à « aménager un bureau au 7^{ème} étage gauche » ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 9 janvier 2018 visant à « l'exploitation d'un parking à l'air libre de 14 emplacements, d'un parking couvert de 19 emplacements et d'une chaudière de 365KW » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 26 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.1984.2275/3) ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de 41 logements avec la répartition suivante :

Au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont 21 emplacements de garage/parking et des locaux poubelles)

Au Rez-de-chaussée :

Côté gauche : des locaux accessoires aux logements du bâtiment (9 emplacements de garage/parking)

Côté droit : 2 logements et 1 bureau,

Du 1^{er} au 6^{ème} étage : 6 logements par étage,

Au 7^{ème} étage : 3 logements et 1 bureau (n° 27 gauche),

En zone de cours et jardins : 10 emplacements de garage/parking à l'air libre ;

LOGEMENTS (AFFECTATION ET HABITABILITE) :

Considérant que le changement d'affectation de bureau vers du logement est autorisable selon la prescription 2.1 relative

aux zones d'habitation du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) ; que la création de logements au sein de cet immeuble résidentiel ne crée pas de nuisances particulières ; que, par ailleurs, ces deux bureaux étaient déjà, à l'origine, des logements ;

Considérant que, d'après la coupe de la situation de droit, les hauteurs sous plafond à chaque étage sont de 2,60 m ;

Logement rez-de-chaussée :

Considérant que le logement possède une superficie de +/- 70m² ;

Considérant que ce logement déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la surface de la chambre principale est inférieure à 14 m² (12,82 m²) ; que, cependant, l'écart est minime et que la configuration du logement est convenable ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

Logement 7^{ème} étage :

Considérant que le logement aménagé est un studio d'une superficie de +/- 58m² ; que son aménagement est convenable ;

Considérant que ce logement est situé sous la toiture de l'immeuble, que celui n'est pas isolé, que cela représente un risque d'inconfort thermique lors de températures extrêmes et qu'il serait souhaitable d'envisager une isolation de l'enveloppe de l'immeuble ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les deux logements disposent d'espaces de rangement privés ;

Considérant que le local compteurs situé au sous-sol est accessible de manière aisée et permanente pour l'ensemble des habitants.e.s ;

EMPLACEMENTS DE PARKING :

Considérant qu'il existe des incohérences entre le nombre d'emplacements de parking en ce qui concerne les données reprises dans le permis de bâtir de 1973 (40 emplacements) et le permis d'environnement de 2018 (33 emplacements) ; que, par ailleurs, les plans de ce dernier indiquent en réalité 17 emplacements au rez-de-chaussée (9 boxes dans le bâtiment avant et 8 places à l'air libre), 20 emplacements au sous-sol ainsi que le local vélos repris dans les plans de la situation projetée de la présente demande (soit un total de 37 emplacements) ;

Considérant que, en situation de fait/projetée, deux des emplacements en plein air situés au rez-de-chaussée ont été supprimés ; que ces changements datent vraisemblablement de l'époque de la construction ; que la largeur prévue pour les emplacements sur les plans de 1973 n'était pas suffisante, ce qui a entraîné la réduction de leur nombre ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

Considérant qu'un emplacement de parking de la situation de droit est supprimé au sous-sol au profit de la création d'un local vélos et poussettes d'une superficie de 17,5m² et d'une capacité de 10 vélos ; que, cependant, l'aménagement proposé ne permet pas un accès aisé (manœuvres des vélos difficiles) et qu'il y a donc lieu de le revoir et, au besoin, réduire la capacité du local ;

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité B au RRU (bien desservie en transports en commun) ; que la création de ce local favorise le transfert modal (vélos, trains, tram, bus, ...) permettant d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le projet implique une modification des installations classées du permis d'environnement de 2018 ; qu'une demande en ce sens devra donc introduite auprès de l'administration communale afin d'adapter les plans et de mettre à jour les nombre d'emplacements de parking ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir l'aménagement du local vélos/poussettes afin d'en améliorer l'accès et, au besoin, en réduire la capacité.

AVENUE DES CLOS 1

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

Réf. / Ref.: 2025/397=024/001

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité, au rez-de-chaussée, la création d'une annexe en partie arrière et les modifications en façades avant, latérale et arrière, créer une lucarne en façade avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et changer l'utilisation des combles en locaux habitables

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
au rez-de-chaussée, la création d'une annexe en partie arrière,

les modifications en façades avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade), latérale et arrière (baies, châssis, etc.) ;

créer d'une lucarne en façade avant,

réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie),

changer l'utilisation des combles en locaux habitables,

modifier la façade arrière (agrandissement de baie) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 13 avril 1962 visant à " construire un groupe de maisons (J-K-M) " ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation licite, le bien comprend un logement ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que l'habitation se présente sous la forme d'une maison unifamiliale de type trois façades et qu'elle fait partie d'un ensemble caractérisé par une unité architecturale commune dans le quartier ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie ; que la demande vise à mettre en conformité la création d'une annexe (véranda) à ce même niveau ;

Considérant que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille les espaces de nuit et que ces derniers ne soulèvent aucune remarque ;

Considérant que la demande vise à créer une lucarne en façade avant et que celle-ci s'inscrit également dans les gabarits autorisables ;

Considérant toutefois que la proposition est fort visible depuis l'espace public ; qu'elle rompt avec le front bâti, tant par son gabarit que par son traitement ; qu'elle ne s'insère pas harmonieusement dans la continuité des constructions voisines ;

Considérant de plus que la lucarne n'est pas indispensable pour maintenir l'aménagement de la chambre qui restera conforme avec le placement de fenêtres de toiture en termes de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant dès lors que l'installation de fenêtres de toit ou de type « balcon » serait plus adéquate et présenterait un impact visuel nettement plus limité ;

Considérant que le projet vise l'agrandissement de la baie arrière ainsi que la création d'un nouvel escalier menant aux combles, et ce afin d'y aménager deux chambres et des sanitaires ; que ces espaces sont conformes aux normes d'habitabilité applicables ;

FACADES :

Considérant que ce groupe de maisons est disposé de la même manière par rapport à un axe de symétrie ;

Considérant que les façades du projet présentent des différences par rapport à la situation de droit ; que, en effet, le châssis avant gauche a été remplacé par une porte d'entrée ; que, sur la façade latérale, l'ancien accès a été condamné et que l'on y trouve deux baies au lieu d'une seule ;

Considérant que ces modifications semblent concomitantes à l'époque de la construction du bien et qu'elles présentent un caractère architectural acceptable ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en PVC ; que cette modification ne dévalorise pas l'esthétique de la façade et que la proposition est dès lors acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée est indiquée selon la légende en PVC également ; que cependant en séance de la commission de concertation, le demandeur précise que celle-ci est en réalité métallique et qu'il s'agit d'une erreur de légende sur les plans, que cela ne nuit pas à la qualité architecturale de la façade et que dès lors il y a lieu de corriger la légende en conséquence ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de la façade latérale, les ouvertures existantes sont actuellement comblées par des briques de verre, ce qui ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer la lucarne en façade avant et prévoir des fenêtres de toit pour la chambre 5 située sous les combles ;
- corriger la légende sur les plans pour la porte d'entrée.

RUE D'HOOGVORST 2

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

Réf. / Ref.: 2026/47=069/014

Objet / Betreft: Rénover et construire un équipement comprenant une crèche, des bureaux pour l'ASBL de gestion des crèches de Schaerbeek et un projet en agriculture urbaine au niveau sous-sol.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 24/04/2026

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la commune de Schaerbeek visant à rénover et construire un équipement comprenant une crèche, des bureaux pour l'ASBL de gestion des crèches de Schaerbeek et un projet en agriculture urbaine au niveau sous-sol ;
2. Attendu que le bien se situe en zone mixte et en liseré noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que le projet est conforme au PRAS ;
3. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 février 2003 qui inscrit sur la liste de sauvegarde le platane à feuilles d'érable (*plantanus hispanica*) situé rue d'Hoogvorst n° 2 ;
4. Vu le permis d'urbanisme référencé 15/PFDU/1971383, délivré le 25 juillet 2025 et ayant pour objet de démolir la dalle de béton sur la friche et évacuer la citerne à mazout et sonder la citerne d'eau ;
5. Considérant la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités du 26 mars 2026 au 24 avril 2026 pour les motifs suivants :
 - 1) Application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
 - 2) Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - 3) Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;
 - 4) Modifications des caractéristiques urbanistiques,
 - 5) Application de la prescription particulière 25.1° du PRAS ;
 - 6) Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun,
 - 7) Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - 8) Article 3 du Titre I : implantation de la construction (façade avant)
 - 9) Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne
 - 10) Article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
 - 11) Article 6 du Titre I : toiture d'une construction mitoyenne
 - 12) Article 6 du Titre I : toiture (éléments techniques)
 - 13) Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;
1. Considérant que 6 réactions ont été introduites durant cette enquête publique et qu'elles portent principalement sur :
 - 14) Le théâtre Magic Land doit céder la place au projet de crèche : une perte pour les habitants, le quartier ; il serait souhaitable de soutenir la mission en leur permettant de poursuivre leurs activités dans ce lieu ;
 - 15) l'importance du Magic Land Théâtre, institution culturelle majeure, menacée de disparition (l'exploitation prendra fin en décembre 2026) sans solution de relogement, ce qui est incompréhensible ;
 - 16) Le projet communal (de remplacement) suscite aussi des inquiétudes : coût élevé et bâtiment disproportionné pour le quartier, implantation inadaptée d'une crèche rue d'Aerschot (les réalités sociales ne semblent pas compatibles avec l'accueil de jeunes enfants), et risques sanitaires liés à une champignonnière en sous-sol humide, dont les spores et moisissures sont nocives pour les jeunes enfants et les bébés ;
 - 17) Bruxelles manque de places d'accueil pour la petite enfance, et la création de crèches est nécessaire dans tous les quartiers, à condition qu'elles soient adaptées à leur environnement ; Or, la proximité immédiate de la rue d'Aerschot, connue pour ses vitrines liées au travail du sexe, ainsi que la présence signalée de phénomènes de deal de drogues, soulèvent des interrogations quant à la pertinence de l'implantation de ce projet à cet endroit pour l'accueil de très jeunes enfants ; Au vu de ces éléments, il conviendrait de réévaluer le projet et d'envisager le maintien du Magic Land Théâtre, lieu culturel unique attirant un public large et diversifié, dont la disparition constituerait une perte majeure pour le dynamisme et l'attractivité de la commune ;
1. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :
 - 18) Application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 - 19) bien à l'inventaire légal (art. 207) : rue d'Hoogvorst n° 8 – 14 ;
 - 20) Application de l'article 207 §3 du CoBAT ;
 - 21) bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max. 2 ans (art. 216) ;
1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), du 27 mars 2026 (réf. CP.2000.1229/4) ; qu'il y a lieu, entre autres, de prévoir un second escalier de secours entre le sous-sol et le rez-de-de-chaussée dans le compartiment F3, à l'opposé de l'escalier principal ;
2. Vu que le consultant régional en matière d'accessibilité du projet (AccessAndGo) pour les personnes à mobilité réduite (PMR) n'a pas encore rendu son avis ;
3. Vu l'avis conforme favorable sous conditions de Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), daté du 4 mars 2026 et émis en sa séance du 25 février 2026, libellé comme suit :

« Concernant l'arbre qui est protégé et qui participe actuellement pleinement au paysage urbain du quartier, le demandeur propose diverses mesures pour éviter que le projet ne lui porte atteinte, comme l'implantation des nouveaux locaux sur l'emprise des bâtiments anciens démolis et leur surélévation sur pieux pour laisser respirer la terre et mettre un système de drainage. La démolition du n°8 dégage en outre de l'espace pour laisser se développer la couronne de l'arbre (aucune

demande de coupe de branche n'est prévue). Une toiture plate végétalisée est prévue avec des espèces dont les besoins tiennent compte de la présence du houppier en surplomb.

Au niveau du sol, la zone proche de l'arbre reste inchangée et non couverte, hormis quelques plantations. En revanche, le projet prévoit de couvrir les anciens sous-sols remblayés colonisés par les racines et les plaques en béton seraient maintenues en partie en place.

Compte tenu de l'évolution de la parcelle et de l'état actuel du terrain, la construction d'un équipement public à cet endroit devrait par ailleurs contribuer à améliorer la situation existante du quartier. Du point de vue architectural, le projet table sur une conservation et rénovation/mise en valeur des bâtiments qui présentent encore des qualités patrimoniales, ce qui est positif (volume du magasin, toitures en shed, façade des écuries en intérieur d'îlot, etc.).

Par conséquent, compte tenu des précautions prises pour préserver l'arbre, la CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet à condition de respecter strictement la série de mesures décrites ci-dessous pour garantir la survie de l'arbre protégé :

- 22) Assurer la perméabilité maximale de la cour avec des revêtements de sol appropriés ;
 - 23) Joindre au dossier un plan indiquant de manière précise l'implantation des pieux projetés sous les nouvelles constructions ;
 - 24) Revoir le modèle de la clôture de la parcelle et privilégier une structure à la fois légère et « étanche » au public plutôt qu'un mur en briques de verre sur un socle en béton particulièrement pesant sur les racines de l'arbre présentes à cet endroit ;
 - 25) Associer la DPC à la rédaction du CSC pour tous les postes ayant un impact sur le platane (travaux de démolition, terrassements, pose des pieux, organisation du chantier, etc.) ;
 - 26) Inclure dans l'organisation du chantier un Tree Manager (Arboriste certifié ETW ou ETT) qui assurera que chaque étape des travaux soit mise en œuvre dans le respect des mesures de protections de l'arbre ;
 - 27) Les zones de stockage, cabanes de chantier et dépôts de véhicules seront à organiser en voirie, en dehors du site inscrit sur la liste de sauvegarde, y compris côté voirie ;
 - 28) Le périmètre de protection ne peut être démonté qu'en fin de chantier. Durant la réalisation des phases constructives, aucun dépôt ou terrassement ne peut être envisagé dans l'espace protégé ;
 - 29) La circulation des engins dans le site est limitée à 3.5T charge comprise (mini pelles, dumpers). Toute circulation d'engin plus lourd devra se faire sur des plaques de répartition des charges métalliques. Si le sol doit préalablement être mis à niveau, cela sera réalisé par l'apport de BRF uniquement ;
 - 30) Les travaux de démontage du muret et du trottoir, dans l'espace public, devront être réalisés avant le prolongement du périmètre de protection, en début de chantier, et ce, au minimum, sous la supervision du Tree Manager ;
 - 31) Pour l'installation des citernes et réseaux (eau) qui nécessiteraient un terrassement, faire valider préalablement par la DPC les tracés exacts et techniques mises en œuvre avec l'objectif de ne pas couper de racine ;
 - 32) Limiter la végétalisation du pied de l'arbre à un semis et à la gestion des repousses naturelles, pour ne pas impliquer de travail de sol ;
 - 33) De manière à pouvoir s'assurer sur le long terme que les conditions de sol restent favorables, prévoir une série de points d'accès vers le vide sous les bâtiments pour pouvoir vérifier l'humidité du sol et intervenir au besoin sur les drains. De ce point de vue, un maximum de surfaces d'espace vert entre les bâtiments et le mur d'enceinte sont importantes ;
 - 34) Prévoir des accès techniques vers le sol sous les pavillons de la crèche pour vérifier les conditions de croissance des racines sur le long terme (fonctionnement des drains, vie du 'sol').
 - 35) La Commission demande à la DPC d'assurer un suivi du chantier afin de vérifier que toutes ces mesures soient respectées/mises en œuvre » ;
1. Vu la reconnaissance de l'état du sol et l'étude de risque (déclaration de conformité) ; que les parcelles se trouvent en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) et 3 (parcelle polluée sans risque) ; que, dès lors, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre ;

Historique :

1. Considérant que les bâtiments concernés par le projet étaient à l'origine un ancien « magasin de fers » au n° 14 (arch. A. Struyven, 1907), avec écurie annexée en fond de parcelle et bureaux attenants au n° 8 (1921, rehaussé en 1953) ; que cet ensemble est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le projet concerne également la parcelle sise au n° 2 rue d'Hoogvorst, actuellement vierge de toute construction, mais sur laquelle s'implante un platane à feuilles d'érable repris à l'inventaire des arbres remarquables et sur la liste de sauvegarde en 2016 ;
3. Considérant que le site est actuellement occupé par le 'Magic Land Théâtre' ; que la transformation et la réaffectation font l'objet de pôle petite enfance dans le cadre du Contrat de Renovation Urbaine « Brabant-Nord - Saint-Lazare » (CRU 2) ;

Programme :

1. Considérant que le projet porte sur la rénovation et la construction d'un ensemble d'équipements comprenant une crèche de 35 places (deux sections), des bureaux administratifs pour l'ASBL de gestion des crèches de Schaerbeek et une zone de production agricole au niveau du sous-sol (champignonnière); que la proposition s'articule autour de trois axes complémentaires, à savoir la valorisation du patrimoine existant, la préservation du platane inscrit sur

- la liste de sauvegarde et la création d'un filtre architectural et paysager entre la crèche et son environnement ;
2. Considérant que le projet prévoit de conserver et de rénover les éléments bâtis de valeur du n° 14 et de démolir le bâtiment du n° 8, une partie des constructions intérieures du n° 14 et le mur d'enceinte entourant la friche du n° 2 ; que les sous-sols du n° 2 seraient laissés en place pour ne pas dégrader les racines du platane qui s'y sont déjà développées ; que des techniques constructives adaptées sont proposées pour assurer la conservation du platane et ne pas porter atteinte à son système racinaire ; que, côté rue, le projet prévoit le démontage du trottoir actuellement déformé par les racines de l'arbre et la création d'un bac sans fondation permettant l'implantation du mur droit reliant l'angle des voiries et la façade du n° 14 ;
 3. Considérant qu'il s'agit d'un platane à feuille d'érable avec un état sanitaire sain, d'une couronne de 25 m et d'un fût de 5 m de hauteur ; que l'organisation des espaces extérieurs de la crèche est conçue autour de l'arbre ;
 4. Considérant que le projet prévoit deux accès, dont une entrée principale située au n° 14 rue d'Hoogvorst et desservant l'ensemble des trois équipements ; que celle-ci mène à un atrium central, lumineux, convivial et sécurisé, distribuant les différentes fonctions du projet, à savoir la crèche au rez-de-chaussée, les bureaux de l'ASBL à l'étage et l'agriculture urbaine dans les caves ;
 5. Considérant que les caves voûtées existantes permettent d'envisager la culture de micro-pousses ou celle de champignons, adaptée aux conditions humide et sombres de ce lieu ; que ce projet d'agriculture urbaine a été développé en relation avec une étude de faisabilité réalisée par les services du Facilitateur Agriculture Urbaine régional (FAU) et affiné par un expert (*Permafungi*) ; que ce projet évolutif et pédagogique valorise un espace inoccupé et s'inscrit dans une démarche de circuit court et d'économie circulaire ;

Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

1. Considérant que le projet déroge au Titre I, article 3 du RRU en ce qui concerne l'implantation de la construction (façade avant) étant donné que le nouveau mur d'enceinte en briques de verre translucides du bâtiment, servant de clôture/« seconde peau », est implanté à une distance appropriée autour du tronc de l'arbre, ce qui entraîne une excroissance sur le trottoir et un élargissement de celui-ci ; que le trottoir est déplacé autour de l'arbre, à la place de deux emplacements de stationnement le long de la rue ;
2. Considérant que ce nouveau mur d'enceinte borde les parcelles à la ligne de construction (avec une excroissance au niveau du platane) mais que les volumes de la nouvelle construction n'atteignent pas toujours cette « seconde peau », et ce afin de dégager un espace de jeu, un patio et des bandes végétalisées derrière celle-ci ; que cela fait partie intégrante du concept du projet ;
3. Considérant qu'il n'y a pas d'impact négatif sur le quartier et que, par conséquent, la dérogation au Titre I, article 3 du RRU en ce qui concerne l'implantation de la construction (façade avant) est acceptable,
4. Considérant que le projet déroge au Titre I, article 4 du RRU en ce qui concerne la profondeur d'une construction mitoyenne ; que les bâtiments existants occupent la profondeur totale de la parcelle et que la profondeur de la nouvelle construction dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que les volumes de la nouvelle construction (la crèche) ne dépassent pas la hauteur des murs de jardin existants dans l'intérieur de l'îlot contre lesquels toute la crèche est construite ;
5. Considérant que la construction de plain-pied permettra d'éviter tout élagage de branches lors du chantier et que le bâtiment final n'entrera pas en conflit avec le houppier de l'arbre ;
6. Considérant qu'il n'y a pas d'impact négatif sur les voisins ; que, dès lors, la dérogation au Titre I, article 4 du RRU en ce qui concerne la profondeur d'une construction mitoyenne est acceptable ;
7. Considérant que le projet déroge au Titre I, article 5 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ; que la nouvelle façade côté rue est nettement plus basse, de 7,91 m, que celle du voisin situé rue d'Aerschot (R+3+TP) ; que le nouveau bâtiment du rez-de-chaussée de la crèche est également inférieur d'un niveau au bâtiment existant situé rue d'Hoogvorst (R+1+TP) ;
8. Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU en ce qui concerne la toiture d'une construction mitoyenne ; que cette dérogation est liée à la dérogation à l'article 5 susvisée, étant donné que la nouvelle construction ne comprend qu'un rez-de-chaussée ;
9. Considérant qu'il n'y a pas d'impact négatif sur les voisins et que, dès lors, les dérogations au titre I, articles 5 et 6 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et la toiture d'une construction mitoyenne sont acceptables ;
10. Considérant que le projet déroge également au Titre I, article 6 du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;
11. Considérant la note technique/acoustique de novembre 2025 relative à l'impact sur l'environnement ; que ce rapport précise les emplacements des pompes à chaleur (PAC) et du groupe de ventilation de la crèche sur les plans établis au moment du concours d'architecture ; que ces plans et façades ont depuis été modifiés ; qu'il s'avère regrettable que toutes ces techniques soient à chaque fois installées contre la façade du voisin mitoyen ;
12. Considérant que cette étude énumère les précautions minimales à prendre afin de respecter les critères de bruit imposés en matière d'environnement ; qu'un chapitre est consacré à l'impact des façades du projet sur l'environnement, mais que les façades du projet de concours, désormais non applicables, y sont prises en compte ;
13. Considérant que les plans ne montrent qu'une seule PAC sur le toit plat des bureaux, à côté du pignon du voisin de gauche ; que, sur les coupes, deux PAC sont visibles, sans que la hauteur des écrans les entourant ne soit connue ;
14. Considérant que cette note technique ne précise pas clairement quelles mesures seront prises ni l'emplacement exact des équipements ; qu'il y a lieu d'éviter que les techniques soient installées contre les (pignons/façades latérales des) voisins immédiats afin d'éviter des nuisances sonores pour les voisins ; néanmoins le placement des

PAC et le groupe de ventilation seront installés sur les toitures plates du projet, ce qui est acceptable ; que, par conséquent, cette dérogation au titre I, article 6 du RRU est acceptable ;

15. Considérant que le projet déroge au Titre I, article 13 du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ; que cette dérogation est liée à celle en matière de profondeur ; que le seul espace de jeu extérieur de la crèche de plain-pied est aménagé autour du platane, côté rue, derrière le nouveau mur d'enceinte en briques de verre, de sorte que les nouveaux volumes sont implantés contre les façades et murs existants ; que toute la cour de la crèche est conçue comme un revêtement flottant semi-perméable sur une sous-structure sur pilotis, et ce en vue de perturber au minimum l'arbre ; que le projet recouvre ainsi la majorité des parcelles (822m² de surfaces imperméables sur une superficie totale de 1.014 m²) ; que, pour compenser l'imperméabilisation quasi-totale des parcelles, toutes les toitures plates sont aménagées en toiture végétalisées (40 cm de substrat pour la végétation), à l'exception des terrasses ;
16. Considérant dès lors que la dérogation au titre I, article 13 du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable est acceptable ;

Matériaux :

1. Considérant que, pour la clôture/ « seconde peau », le choix d'une façade/mur en briques de verre translucides reflète la volonté de créer un équipement ouvert mais protégé, adapté au contexte sensible de la rue d'Aerschot et à l'usage du lieu ; qu'une première étude acoustique permet de conclure que cette nouvelle paroi ne présente pas d'incidences sonores, notamment en matière de réverbération, sur l'environnement du site ;
2. Considérant que le projet se veut exemplaire en matière de circularité, de flexibilité et de santé ; qu'il repose sur trois piliers : le réemploi de matériaux (isolants, cloisons en CLT reconditionnés, briques et éléments de finition récupérés), l'utilisation de matériaux sains et la mise en œuvre de systèmes constructifs modulaires et démontables (structure poteaux-poutres en bois lamellé-collé avec assemblages boulonnés, planchers en CLT) ;
3. Considérant que les matériaux du nouveau bâtiment sont les suivants :
 - 36) Façade à rue / « seconde peau » en briques de verre translucides, et ponctuellement transparentes, avec un soubassement en béton préfabriqué (et coulé derrière) de teinte gris clair,
 - 37) Enveloppe crèche : murs, toiture et plancher en structure bois et revêtement en tôle ondulée trapézoïdale de teinte gris clair,
 - 38) Châssis en bois naturel,
 - 39) Garde-corps en caillebotis de teinte gris clair ;
1. Considérant que l'enveloppe de la crèche est constituée de murs, toiture et planchers en structure bois avec isolant durable (type laine de bois), d'une toiture végétalisée avec substrat de 40 cm et de sheds bioclimatiques apportant un éclairage naturel maîtrisé, complétés par un versant sud opacifié destiné à accueillir des panneaux photovoltaïques permettant une autoconsommation élevée et une maîtrise budgétaire ;
2. Considérant que le bâtiment administratif est conçu avec des murs isolés, une dalle de rez-de-chaussée isolée, une toiture de type sarking, un isolant durable et du double vitrage ;
3. Considérant que l'ensemble de ces dispositifs s'inscrit dans une logique de performance énergétique, de confort et de respect du contexte paysager et arboré du site.
4. Considérant que cette nouvelle façade, par sa composition contemporaine et sobre, constitue un écrin pour le patrimoine historique ;

Gestion des eaux pluviales / techniques :

1. Considérant que la gestion des eaux pluviales est assurée en tenant compte de l'extension des racines de l'arbre sur l'ensemble de la parcelle en friche et de la nécessité de préserver la perméabilité du sol, notamment par la mise en place d'une toiture végétalisée, la récupération des eaux dans le bâtiment existant via une citerne de 14 m³ et leur réutilisation pour les sanitaires (hors ceux destinés aux enfants) et les espaces végétalisés, ainsi que par des dispositifs de drainage et de dispersion dans les zones perméables et sous la nouvelle structure sur pilotis ;
2. Considérant que le projet de crèche privilégie un système constructif léger en bois, préfabriqué et démontable, relevant de l'économie circulaire et permettant de limiter les fondations afin de préserver les racines de l'arbre remarquable ;
3. Considérant que le confort d'été est assuré par une orientation principalement nord, limitant les risques de surchauffe, et par la protection de la façade ouest au moyen d'un mur en briques de verre et d'une bande végétalisée ;
4. Considérant que le chauffage et le refroidissement sont assurés sans recours au gaz, via des PAC air/eau installées en toitures avec émission par plancher chauffant dans la crèche et par ventilo-convecteurs dans les espaces de bureaux ;
5. Considérant que la ventilation est assurée par des systèmes double flux avec récupération de chaleur par bâtiment et que les caves, dédiées à la fonction agricole, disposent d'une ventilation spécifique avec contrôle de l'hygrométrie ;

Voirie :

1. Considérant que, en lien avec le projet de crèche, le réaménagement de la voirie est prévu ; que les interventions prévues comprennent :
 - 40) l'élargissement du perron afin de faciliter l'accès et intégrer des arceaux vélos,
 - 41) l'adaptation du trottoir autour de l'arbre remarquable par la suppression de places de stationnement pour préserver son développement et sécuriser les piétons,
 - 42) le réaménagement de l'angle avec la rue d'Aerschot par un arrondi assurant une meilleure continuité et lisibilité de

l'espace public ;

Mobilité :

1. Considérant que les parcelles se trouvent à proximité immédiate des lignes de chemin de fer et de la gare de Bruxelles-Nord ;
2. Considérant que le projet favorise la mobilité douce par l'aménagement d'un local sécurisé pour 19 vélos (pour les usagers réguliers des différentes fonctions ainsi que pour les visiteurs), complété par des arceaux extérieurs destinés aux arrêts de courte durée (6 arceaux devant le bâtiment et 6 autres au croisement avec la rue d'Aerschot) ; que son dimensionnement respecte les prescriptions du RRU et inclut des emplacements supplémentaires pour le personnel de la crèche et de la ferme urbaine, ainsi qu'un local poussettes.
3. Considérant que le projet répond à l'urgence de prévoir des crèches en Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•mettre en œuvre les remarques de l'avis du SIAMU lors de l'exécution du permis d'urbanisme et introduire des plans modificatifs ;

•respecter strictement les conditions de l'avis conforme de la CRMS compte tenu des précautions à prendre afin de préserver l'arbre remarquable, à savoir :

☑Assurer la perméabilité maximale de la cour avec des revêtements de sol appropriés ;

Joindre au dossier un plan indiquant de manière précise l'implantation des pieux projetés sous les nouvelles constructions ;

☑Revoir le modèle de la clôture de la parcelle et privilégier une structure à la fois légère et « étanche » au public plutôt qu'un mur en briques de verre sur un socle en béton particulièrement pesant sur les racines de l'arbre présentes à cet endroit ;

☑Associer la DPC à la rédaction du CSC pour tous les postes ayant un impact sur le platane (travaux de démolition, terrassements, pose des pieux, organisation du chantier, etc.) ;

☑Inclure dans l'organisation du chantier un Tree Manager (Arboriste certifié ETW ou ETT) qui assurera que chaque étape des travaux soit mise en œuvre dans le respect des mesures de protections de l'arbre :

☑les zones de stockage, cabanes de chantier et dépôts de véhicules seront à organiser en voirie, en dehors du site inscrit sur la liste de sauvegarde, y compris côté voirie,

☑le périmètre de protection ne peut être démonté qu'en fin de chantier. Durant la réalisation des phases constructives, aucun dépôt ou terrassement ne peut être envisagé dans l'espace protégé,

☑la circulation des engins dans le site est limitée à 3,5T charge comprise (mini pelles, dumpers). Toute circulation d'engin plus lourd devra se faire sur des plaques de répartition des charges métalliques. Si le sol doit préalablement être mis à niveau, cela sera réalisé par l'apport de BRF uniquement,

☑les travaux de démontage du muret et du trottoir, dans l'espace public, devront être réalisés avant le prolongement du périmètre de protection, en début de chantier, et ce, au minimum, sous la supervision du Tree Manager ;

☑Pour l'installation des citernes et réseaux (eau) qui nécessiteraient un terrassement, faire valider préalablement par la DPC les tracés exacts et techniques mises en œuvre avec l'objectif de ne pas couper de racine ;

☑Limiter la végétalisation du pied de l'arbre à un semis et à la gestion des repousses naturelles pour ne pas impliquer de travail de sol ;

☑De manière à pouvoir s'assurer sur le long terme que les conditions de sol restent favorables, prévoir une série de points d'accès vers le vide sous les bâtiments pour pouvoir vérifier l'humidité du sol et intervenir au besoin sur les drains. De ce point de vue, un maximum de surfaces d'espace vert entre les bâtiments et le mur d'enceinte sont importantes ;

☑Prévoir des accès techniques vers le sol sous les pavillons de la crèche pour vérifier les conditions de croissance des racines sur le long terme (fonctionnement des drains, vie du 'sol') ;

•Préciser l'emplacement exact des équipements en toitures (PAC et groupes de ventilation) ainsi que les mesures acoustiques qui seront mises en œuvre, en évitant l'installation des techniques (surtout les PAC) contre les pignons ou façades latérales des immeubles mitoyens.

AVENUE MILCAMPS 49

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

Réf. / Ref.: 2025/243=194/049

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, créer une cour anglaise, ajouter un balcon et un escalier extérieur, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol, supprimer une citerne et apporter des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

les travaux en question ont été entrepris sans concertation ni autorisation préalable de la copropriété, alors qu'ils portent sur des éléments touchant aussi aux parties communes, à l'organisation de l'immeuble et à sa structure ;

le dossier mentionne expressément une ouverture dans un mur porteur ainsi que la création d'une trémie pour escalier, ce qui constitue une intervention structurelle significative : il existe une inquiétude réelle quant au fait que les travaux exécutés aient pu compromettre ou aggraver la stabilité générale du bâtiment. En conséquence, il est demandé un rapport de stabilité complet et indépendant, de la part d'un spécialiste, portant spécifiquement sur l'ouverture du mur porteur, la trémie, l'incidence des travaux déjà réalisés et l'état général de l'immeuble ;

il existe une discordance entre le dossier introduit et la situation réelle au demi-sous-sol : la note explicative et les plans fournis présentent le demi-sous-sol comme faisant partie d'un duplex unique et ne mentionnent pas de changement d'affectation. Or, le demi-sous-sol aurait en réalité été scindé en deux, avec la création d'un studio indépendant disposant d'une entrée séparée, d'une cuisine et d'une salle de bain, faisant l'objet d'une occupation ou d'une mise en location distincte ; sa conformité aux normes d'habitabilité (ventilation, éclairage, salubrité et sécurité), pose question ; l'efficacité du remplacement de l'ancienne citerne par des citernes hors sol de faible capacité, rapidement saturées et moins performantes, est remise en question ;

la création d'une mare, bien que présentée comme favorable à la biodiversité, soulève des préoccupations importantes, notamment en raison de la stagnation de l'eau favorisant la prolifération de moustiques et de mouches générant des nuisances pour le voisinage, affectant la qualité de vie et posant des questions d'hygiène ;

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :

créer une cour anglaise,

ajouter un balcon et un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU),

mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale – espace privatif de rangement) et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU,

supprimer une citerne, en dérogation à l'art. 35 (collecte des eaux pluviales) du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU),

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

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 31 juillet 1908 visant à construire deux maisons rue Rasyon et cinq maisons avenue Milcamps ;

Vu l'autorisation de bâtisse du 27 juillet 1909 visant à apporter des modifications aux immeubles ;

Vu le permis d'urbanisme du 17 février 2009 visant à construire une lucarne et aménager une terrasse accessible ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 février 2026 sur la présente demande (réf. CP.2009.0067/5) ;

Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 28 octobre 2016 attestant de la répartition légale suivante :

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

rez-de-chaussée : un logement,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage et combles : un logement ;

VOLUME :

Considérant que le jardin est décaissé pour créer une cour anglaise, sans que cela ne pose de problème particulier ;

Considérant qu'un balcon est créé au rez-de-chaussée arrière, en surplomb de la cour anglaise et contre la limite mitoyenne droite, ainsi qu'un escalier extérieur permettant de relier le jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables ;

Considérant toutefois que l'impact envers le voisinage est nul en ce que le mur mitoyen, sans qu'il ait besoin d'être rehaussé, est suffisamment haut pour éviter les vues droites intrusives ;

AMENAGEMENT :

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée s'étend dans le demi-sous-sol par l'ajout d'un escalier intérieur placé en partie arrière de l'appartement ;

Considérant que la chambre principale est située en sous-sol et qu'elle déroge à l'art. 4 du Titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond n'atteint pas le minimum requis (2,40 m en lieu et place de 2,50 m) ;
Considérant toutefois que la dérogation est minimale et donc acceptable ;
Considérant que les espaces aménagés au rez-de-chaussée sont conformes aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant que le reste du sous-sol est entièrement annexé au logement, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU, en ce que les espaces de cave d'origine sont supprimés et remplacés par une cave commune, ce qui n'est pas souhaitable ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir un espace de rangement privatif par logement ;
Considérant que la porte d'accès en sous-sol n'a plus de raison d'être puisque l'escalier intérieur permet de relier les deux niveaux de logement et dès lors qu'il y a lieu de condamner cette porte ;
ZONE DE COUR ET JARDIN :
Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales d'origine est supprimée, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU ;
Considérant que, pour compenser cette suppression, la demande prévoit des citernes hors-sol et une mare étanche (cf. reportage photographique) ; que, d'après les informations fournies, ces citernes ne récupèrent que les eaux de ruissellement du balcon tandis que la mare est uniquement alimentée par les eaux pluviales ;
Considérant que ces installations ne sont pas des dispositifs pérennes de dispersion ou de réutilisation des eaux pluviales et que, de plus, ils ne compensent pas de manière satisfaisante la disparition de la citerne d'origine ;
Considérant donc qu'il y a lieu de développer une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) à la parcelle en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ; que, à titre d'exemple, il serait préférable de détourner la descente d'eau pluviale vers un dispositif végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) ou de mettre en place une nouvelle citerne de récupération reliée aux usages du bâtiment (de préférence à un WC) ;
Considérant qu'il convient de dessiner les moyens de gestion projetés sur les plans et coupes en reprenant les différents dispositifs et leurs caractéristiques (superficies, emprises, volumes, amenées et sorties des eaux, ...) ;
FACADE AVANT :
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que seuls le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée sont concernés par la demande et que leurs châssis ont été modifiés, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
Considérant toutefois que les châssis restent en matériau bois et qu'aux étages les petit-bois ont disparu également, et que cela ne pose donc aucun problème particulier ;
Considérant que bien que les châssis soient en bois, ils ne présentent pas de doubles cadres moulurés sur les parties fixes et l'imposte, ce qui nuit à l'équilibre de la composition des châssis ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
maintenir un espace de rangement par logement ;
prévoir des châssis en bois avec doubles cadres moulurés pour les parties fixes et l'imposte ;
supprimer la porte d'accès privative au demi-sous-sol ;
améliorer le système de gestion des eaux pluviales en proposant de nouveaux dispositifs d'infiltration (noue ou jardin de pluie) ou de réutilisation (nouvelle citerne pour un volume équivalent) et les détailler sur plans.

RUE DU NOYER 296

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

Réf. / Ref.: 2024~117=201/296

Objet / Betreft: Exploitation d'une carrosserie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2026 > 23/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Attendu qu'une lettre de remarque a été adressée à l'administration communale durant l'enquête publique ayant eu lieu du 25 mars 2026 au 23 avril 2026 ; que cette réaction mentionne principalement des remarques suivantes

43) Impacts sur la santé :

la carrosserie dispose de plusieurs cheminées, dont certaines sont marquées de traces noires internes suggérant un possible problème de filtre (des filtres sont-ils installés ?). La toiture semble être en amiante, ce qui représente également un risque pour la santé ;

44) Impacts sur la sécurité :

la voie d'accès menant à la carrosserie est étroite ; cela semble problématique pour l'accès aux services de secours, d'autant plus que des produits dangereux et inflammables sont présents dans l'exploitation (comment sont-ils stockés ?) ;

45) *Impacts sur l'intérieur d'îlot :*

la carrosserie est peu visible mais elle s'étend largement dans l'îlot ; celui-ci est par ailleurs bordé de nombreuses habitations et d'une école de taille importante (Institut de la Vierge Fidèle). La sécurité des riverains et de l'école doit être prise en compte.

Historique :

1. Vu l'autorisation de la Députation Permanente, délivrée en date du 11 janvier 1979 et autorisant l'exploitation d'un atelier de réparation à l'adresse pour une durée de 30 ans ;
2. Vu le permis d'environnement, délivré par Bruxelles Environnement en date du 7 avril 2009 et autorisant la poursuite de l'exploitation d'une carrosserie, et ce pour une durée de 15 ans ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 avril 2026 sur la présente demande (réf. CI.1981.1173/5) ;

Général :

1. Considérant que la présente demande vise à renouveler le permis d'environnement susvisé, autorisant l'exploitation d'une carrosserie disposant des installations classées suivantes :
 - 46) Rubrique 12 A : Zone de lavage de véhicules,
 - 47) Rubrique 13 B : Atelier d'entretien et de réparation de véhicule dont la force cumulée des équipements est égale à 20.01 kW,
 - 48) Rubrique 45 1A : Dépôts de déchets dangereux non-liquides de 4 m²,
 - 49) Rubrique 45 3A : Dépôt de déchets dangereux liquides de 200 litres (1 fût d'huile usagée),
 - 50) Rubrique 71 B : Compresseur d'air de 15 kW,
 - 51) Rubriques 88 1A : Dépôt de liquides inflammables de 50 litres,
 - 52) Rubrique 88 2A : Dépôts de liquides inflammables de 310 litres,
 - 53) Rubrique 138 B : Cabine de peinture,
 - 54) Rubrique 151 A : Dépôt de véhicules usagés et hors d'usage de 9 emplacements,
1. Considérant que l'exploitation est située en zone d'habitation (zone 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol [PRAS]) ;
2. Considérant que l'affectation urbanistique du rez-de-chaussée correspond à de l'activité productive artisanale ; que l'exploitation est donc compatible avec l'affectation de la zone et la destination urbanistique du bien ;

Atelier :

1. Considérant que l'exploitation dispose de plusieurs emplacements de parking répartis sur le site, à savoir 2 pour le personnel en extérieur, 18 pour les clients et 9 pour les véhicules hors d'usage/en attente d'expertise ;
2. Considérant que les emplacements au sein de l'atelier ne sont pas classés sous la rubrique 68A ;
3. Considérant que tous les emplacements doivent être marqués et délimités au sol ;
4. Considérant que les zones de manœuvre doivent rester libres en tout temps et qu'il est interdit de déplacer d'autres véhicules pour permettre l'entrée/sortie d'un véhicule ;

Sol :

1. Considérant que la parcelle 9B7 a été inscrite en catégorie 0+3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol suite à une étude de sol réalisée en 2013 (réf. sol/00529/2013) ; que les activités à risques pour le sol ont toujours lieu sur le site (rubriques 13, 88, 46 et 138) ; qu'une nouvelle étude de sol a été réalisée en 2020 ;
2. Considérant que l'exploitant a obtenu de Bruxelles Environnement, en date du 29 octobre 2025, une dispense de réalisation de reconnaissance de l'état du sol dans le cadre de cette demande de permis d'environnement ;
3. Considérant que l'exploitation dispose de plusieurs dépôts de produit dangereux en lien avec son activité (produits destinés à l'entretien des véhicules) ; que les produits inflammables sont stockés dans un local spécifique fermé ;

Eaux :

1. Considérant que la parcelle ne se trouve pas dans une zone d'aléa d'inondation ;
2. Considérant que les eaux usées en provenance de la zone de lavage sont considérées comme des eaux non-domestiques ; que ces eaux sont traitées dans un séparateur d'hydrocarbures avant leur rejet à l'égout ;
3. Considérant que les eaux de lavage de l'atelier sont récoltées via une grille d'égouttage et menées vers le séparateur d'hydrocarbures, et ce afin d'être traitées avant leur rejet à l'égout ;
4. Considérant que les eaux usées en provenance des WC et cuisines sont considérées comme des eaux domestiques et peuvent être directement versées à l'égout ;
5. Considérant que le car-wash est approvisionné par de l'eau de ville ; que le site ne dispose donc pas de captage d'eau souterraine ou de système de récupération d'eau pluviale ; que cela est acceptable ;
6. Considérant toutefois que plusieurs usages au sein de l'exploitation pourraient être remplis en recourant à de l'eau pluviale en lieu place d'eau potable (lavage de voitures, toilettes du personnel, ...) ; que, dans l'optique d'un usage raisonné de la ressource eau, l'installation d'un système de récupération pourrait dès lors s'avérer pertinent ;
7. Considérant par conséquent que l'installation de tels systèmes (temporisation et réutilisation) devraient être envisagés à l'occasion de futurs travaux ;

Air :

1. Considérant que l'exploitation dispose de plusieurs points de rejets d'air, tous situés en toiture à plus de 8 m des fenêtres voisines ;

2. Considérant que les peintures et autres produits "à l'eau" utilisés en carrosserie contiennent encore, malgré cette appellation commerciale, des composés organiques volatils (COV) pouvant incommoder le voisinage ; qu'il existe néanmoins des solutions techniques permettant de traiter ces effluents avant rejet (filtre à charbon actif permettant de traiter l'air provenant de la cabine de peinture) ;
3. Considérant, à ce propos, que l'exploitant a fait placer des filtres et qu'il convient de les maintenir en bon état de fonctionnement ;
4. Considérant que l'entretien et le réglage annuel du brûleur de la cabine de peinture ont été effectués en date du 21 août 2025 ;
5. Considérant qu'une bonne ventilation du laboratoire est requise pour assurer que l'atmosphère ne devienne ni toxique ni explosive ;

Energie :

1. Considérant que l'exploitation dispose d'une cabine haute-tension de 200kVA, exploitée par Sibelga ; que cette cabine est exclue de la présente demande dans la mesure où elle sa puissance est inférieure au seuil de classement et est exploitée par un opérateur public ;
2. Considérant que le site ne dispose pas de borne de recharge pour véhicules électriques ;
3. Considérant que l'exploitation ne dispose pas d'installation de réfrigération ;

Bruit :

1. Considérant que l'exploitation est en activité du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h à 17h et le vendredi de 8h à 16h ; que cela est acceptable ;
2. Considérant que, afin de réduire les nuisances sonores, l'exploitant déclare ne pas faire de réparations à l'extérieur de l'atelier ;
3. Considérant que les marchandises sont amenées dans l'atelier en passant par l'entrée cochère de l'immeuble et que, pour réduire les nuisances sonores vis-à-vis des habitations environnantes, le transport de ces marchandises pourrait être effectué à l'aide de chariots à roues pneumatiques ;

Déchets :

1. Considérant que l'exploitation génère plusieurs types de déchets dangereux ; que les huiles usagées sont stockées dans des bidons placés sur un bac de rétention ; que les chiffons souillés sont stockés dans un container plastique, tout comme les batteries et filtres usagés ; qu'une poubelle spécifique sert à stocker les contenants vides de peinture ; que tout cela est acceptable ;
2. Considérant que la carrosserie dispose d'un contrat de récupération des déchets dangereux et a fourni plusieurs bordereaux de reprise de ces déchets ;

Sécurité :

1. Considérant que l'exploitation nécessite plusieurs livraisons hebdomadaires et qu'elles s'effectuent du lundi au vendredi de 8h à 17h (soit pendant les heures d'ouverture de l'atelier) ;
2. Considérant que l'exploitation ne dispose pas d'aire de livraisons ; que ces dernières ne peuvent pas se faire sur le site car il n'existe pas de zone de manœuvres suffisante ; que les livraisons se font donc généralement par camion devant la porte cochère du garage ; que celles-ci ne doivent jamais compromettre la sécurité des autres usagers de la voirie, doivent respecter les prescriptions du Code de la route et s'effectuer moteur éteint ;
3. Vu le rapport de contrôle des installations électriques liée à l'exploitation, datant du 30/08/2023, faisant apparaître des infractions au règlement électrique en vigueur (RGIE) ;
4. Considérant que les installations électriques défectueuses s'avèrent être une des principales causes d'incendie et que l'exploitant doit dès lors sans délais faire le nécessaire pour lever les observations et infractions ;
5. Considérant que conformément à l'arrêté Carrosserie (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/05/2003 fixant des conditions d'exploiter à certaines installations de mise en peinture ou retouche de véhicules ou parties de véhicules utilisant des solvants), la zone de préparation de l'atelier doit être fermée par des rideaux ignifugés ou toute autre paroi incombustible et être ventilée mécaniquement ;
6. Considérant que lors de l'instruction de la demande de permis, l'exploitant a indiqué à Bruxelles Environnement que l'installation de rideaux ignifugés était en cours ;
7. Considérant que pour éviter tout risque en cas d'incendie, il y aura lieu d'évacuer le matériel divers entreposé dans le local chaufferie lié à la cabine de peinture ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

- Respecter les normes de bruits en vigueur en zone d'habitation ;
- Répondre sans délai aux remarques formulées par le SIAMU dans son avis référencé CI.1981.1173/5 et en transmettre les preuves à Bruxelles Environnement ;
- Transmettre à Bruxelles Environnement les preuves (photos, factures) de l'installation de rideaux ignifugés au niveau de la zone de préparation ;
- Evacuer le matériel divers entreposé dans le local chaufferie lié à la cabine de peinture ;
- Fournir à Bruxelles Environnement la preuve que les différents emplacements de stationnement présents dans l'atelier sont marqués au sol ;
- Fournir à Bruxelles Environnement la preuve du placement de filtre sur la cheminée ;

AVENUE VOLTAIRE 180

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

Réf. / Ref.: 2025/403=283/180

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, construire une lucarne en façade arrière, isoler la toiture par l'extérieur, aménager une terrasse au 4ème étage, étendre le logement 3ème étage dans les combles et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements :

construire une lucarne en façade arrière,

isoler la toiture par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

(dépassement en profondeur et en hauteur),

aménager une terrasse sur la toiture plate du 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles,

réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1936 en vue de bâtir une maison ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 février 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0035/1) » ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la présente demande ne concerne pas la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise la privatisation des combles au profit de l'appartement du 3^{ème} étage ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex 2 chambres ;

Considérant que la partie sous toiture abrite deux chambres et une salle de bains ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en façade arrière, ce qui permet d'apporter un complément en éclairage naturel à la plus grande chambre ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et donne accès à une terrasse sur la toiture plate du 4^{ème} étage ;

Considérant que l'emprise de cette terrasse dépasse de plus de 3 m le gabarit le moins profond ; que, néanmoins, la terrasse propose des retraits en profondeur et latéralement ; que celle-ci est conforme au Code civil en termes de vue directes et améliore le confort de ce logement ; que les dérogations sont dès lors autorisables ;

Considérant que les parties non-accessibles de la terrasse sont végétalisées ;

Considérant que le système de cagettes n'est pas optimal en termes de biodiversité, d'utilisation de matériaux hydrocarbonés et de viabilité sur le long terme ; qu'il serait préférable d'installer une toiture végétalisée extensive en couche continue ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (15 cm), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car par endroit plus haute que les gabarits mitoyens des voisins de droite et de gauche ;

Considérant cependant que la corniche débordante d'origine est conservée et permet de reprendre la surépaisseur sans que celle-ci ne soit visible depuis l'espace public ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que ces travaux d'isolation et d'extension permettent de bénéficier d'un logement plus confortable et de jouir d'un espace extérieur ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 164

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

Réf. / Ref.: 2026/69=129/164

Objet / Betreft: Rénover le bâtiment scolaire C : rénover les toitures et les menuiseries ainsi que le 3e étage sous combles ; améliorer la prévention incendie ; étendre la cage d'escalier; supprimer les briques de verre et remplacer les menuiseries extérieures en façade sud; démolir une ancienne

annexe et un préau en tôles ondulées de polyester, créer un passage carrossable; réaménager les cours.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu que les parcelles se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « îlot 233 - entre chaussée de Haecht et les rues Rogier, Seutin et Josaphat », approuvé en date du 19 septembre 1996 ;

Vu que le complexe scolaire est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 26 février 2021 et visant à « rénover un bâtiment de l'école "La Sagesse" et aménager les abords » (réf. 15/PFD/1777656) ;

Vu les avis de la Commission de concertation du 16 septembre 2021 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 28 septembre 2021 sur cette demande, favorables aux conditions suivantes :

« Améliorer la perméabilité de la cour de récréation ;

Envisager la possibilité de déplacer le passage carrossable afin d'éventuellement maintenir la tourelle de l'annexe ;

Revenir aux teintes d'origine de tous les châssis ;

Aligner les petites lucarnes en façade nord sur les travées inférieures (plus grand écart entre les lucarnes) ;

Fournir un reportage photographique complet de l'annexe "ancienne écurie" à démolir » ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 2 août 2022 à condition de : « En plus du réaménagement proposé de l'espace de récréation, mettre en place l'aire de jeux sur copeaux de bois avec la plantation de deux arbustes tel que dessiné au plan initial 08/12 daté du 23/02/2021 » ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre et qu'il est désormais périmé ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la présente demande porte sur la rénovation du bâtiment C de l'école "La Sagesse", avec les mêmes objets que ceux de la demande précédente en ce qui concerne :

la rénovation des toitures avec remplacement des menuiseries de toiture, des lucarnes et de la couverture,

la transformation du niveau sous combles, la suppression de son plancher et l'extension de l'escalier de la cage centrale,

la suppression de briques de verre et la restauration des fenêtres d'origine aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

la démolition d'un volume annexe à hauteur de la cage d'escalier du corps gauche,

La création d'un passage carrossable au travers du bâtiment C et la démolition de l'annexe du n° 15 rue Seutin et du couloir au pied et au sud du bâtiment,

la démolition d'un préau en tôles ondulées le long du bâtiment et la création d'un nouveau préau le long du bâtiment semi-enterré,

le réaménagement des zones démolies en cour de récréation ;

Considérant que la surface scolaire est ainsi légèrement diminuée, passant de 10.334,9 m² à 9.920,9 m² ; que, cependant, sept classes sont ajoutées au projet par la réhabilitation des combles qui ne contenaient que des classes désaffectées ;

Considérant la rehausse de toiture engendrée par l'intégration des combles du bâtiment C aux classes désaffectées du niveau 3, créant ainsi une dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'article II.3 du PPAS "Ilot 233" ;

Considérant que cette rehausse est d'approximativement 30 cm et due à l'isolation de la toiture et sa rénovation complète ; que cette légère rehausse ne modifie pas la perception du volume, déjà assez massif et élevé, en intérieur d'îlot ; que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment est une nécessité pour le futur du bâtiment et le confort des élèves ;

Considérant donc que ces deux dérogations précitées sont acceptables ;

Considérant que l'isolation prévue dans les charpentes ne compensent pas suffisamment les risques de surchauffage et qu'une ventilation permettrait de lutter adéquatement le surchauffage estival ;

Considérant que le reste des travaux de rénovation de la toiture et de prolongation des escaliers va dans le sens de la viabilisation de ce niveau sous combles ; que les nouvelles lucarnes prévues s'intègrent au reste de l'architecture du bâtiment et améliorent l'apport en lumière naturelle dans les classes ;

Considérant qu'un passage carrossable est créé dans le bâtiment C, permettant ainsi une circulation plus fluide entre les parties du site scolaire sans devoir traverser l'intérieur de l'édifice ;

Considérant que ce passage se fait au niveau d'une annexe ("ancienne écurie") démolie en situation projetée ; que cette annexe revêt un caractère architectural particulier ;

Considérant que, dans sa note explicative, l'auteur de projet a étudié les possibilités de réaliser un passage carrossable à un

autre endroit du bâtiment afin de préserver ce qu'il reste de la tourelle ; qu'un passage par les travées 2 à 6 est irréaliste car la différence de niveau à récupérer de part en part est de 170 cm ; qu'un passage par la travée 1 crée une chicane peu pratique pour les véhicules devant emprunter ce chemin ; qu'un passage par le bâtiment de 1904 en sa travée 4 ou 5 divise certaines classes de manière inadéquate et engendre des travaux structurels trop conséquents que pour conserver la tourelle et reprendre la charge du restant du volume de l'ancienne écurie ; qu'il en résulte également une chicane due au contournement de la salle de gym semi-enterrée ;

Considérant par conséquent que la meilleure option reste celle du passage dans la travée 6 du bâtiment de 1904, et ce afin d'éviter les problématiques citées plus-haut ; que, dès lors, la démolition de la tourelle et de l'annexe est justifiée ;

Considérant que l'actuel préau le long de la façade sud du bâtiment de 1904 est vétuste et apporte de l'ombrage aux espaces de circulation intérieurs et à la classe le plus à l'est de l'immeuble ; que le couloir attenant fut bâti le long d'une limite mitoyenne qui n'existe plus aujourd'hui et qu'il est donc prévu de le démolir afin de retrouver plus de lumière dans les classes et d'espace dans la cour ; que l'aménagement de cette cour de récréation n'est actuellement pas qualitatif et qu'elle mériterait un dessin plus adéquat ;

Considérant que le préau est donc démoli, laissant place à une zone de jeux perméable (de 31m²) et plantée d'arbustes ; que cette zone pourrait être dupliquée devant la classe de l'autre côté de la cage d'escalier adjacente afin de la rendre plus agréable et d'augmenter la perméabilité du sol ;

Considérant qu'un nouveau préau de 77 m² est construit le long du bâtiment semi-enterré ; que celui-ci pourrait jouer un rôle d'amélioration en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) en étant recouvert d'une toiture végétalisée, sachant que, actuellement, le site est fortement imperméabilisé et l'amélioration projetée fort réduite (de 91 % à 88 %) ;

Considérant que les fenêtres en façade sud ont été modifiées à une époque inconnue, en supprimant les colonnettes et en remplaçant les châssis par des briques de verre ;

Considérant qu'un retour à la situation d'origine est prévu ; que les colonnettes seront reproduites en acier au lieu de la fonte d'origine et que les châssis seront en bois recouvert d'un capot en aluminium laqué noir ;

Considérant que les châssis proposés disposeront de teintes différentes entre les façade sud et nord ; que, en façade sud, ceux-ci seront de teinte noire tandis que, en façade nord, les châssis existants seront repeints en blanc ; que les deux façades proposent des lucarnes avec des châssis teinte gris RAL 7030 ;

Considérant qu'il serait plus pertinent de revenir aux teintes d'origine pour ces châssis et de conserver une teinte unique pour les deux façades ;

Considérant que la note explicative précise qu'un décapage a été établi ; que la couleur d'origine des châssis tire sur un vert de gris ; qu'il y a dès lors lieu de proposer cette teinte pour toutes les menuiseries afin de favoriser une uniformité de lecture sur les façades ; que le gris RAL 7030 ne peut donc être retenu car il se rapproche davantage de la couleur du zinc ;

Considérant que les petites lucarnes en façade nord ne sont pas alignées sur les travées inférieures, ce qui crée un déséquilibre au niveau de la composition de la façade ;

Considérant que ces lucarnes reprennent le même rythme de triplet qu'à l'origine ; que, cependant, elles s'alignent sur l'axe central des meneaux latéraux ; que, si elles s'alignaient sur les travées inférieures, cela se répercuterait par une dilution de leur position en une série continue étalée sur l'entièreté de la longueur de l'attique, en-dehors du langage initial du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

améliorer la perméabilité de la cour de récréation ;

prévoir un revêtement avec un albédo élevé pour les toitures plates ;

proposer une teinte vert de gris, comme à l'origine, sur l'ensemble des menuiseries de façade (corniches et châssis).

RUE GALLAIT 160

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

Réf. / Ref.: 2024/479=108/160

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière à l'entresol et de lucarnes en façades avant et arrière, aménager une terrasse arrière au 1er étage, construire un balcon arrière au 2ème étage, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :

mettre en conformité :

la construction d'une annexe arrière à l'entresol, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),

la construction de lucarnes en façades avant et arrière,

aménager une terrasse arrière au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) et aux art. 9 et 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate et rehausse du mur mitoyen),

construire un balcon arrière au 2^{ème} étage,

modifier la répartition des logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),

réaliser des travaux structurels,

modifier la façade avant,

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 1^{er} mars 1887 visant à « construire une annexe et modifier la serre » ;

Vu le permis de bâtir du 22 décembre 1966 visant à « ajouter une annexe au 1^{er} étage et le transformer » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0060/1) ;

RÉPARTITION :

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

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

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

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

au sous-sol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée : un logement duplex 3 chambres,

au 1^{er} étage et à l'entresol : un logement duplex 2 chambres,

au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 3 chambres ;

VOLUME :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe arrière (+/- 20 m²) située à l'entresol, entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; que celle-ci se situe au-delà des gabarits autorisables puisqu'elle dépasse le profil mitoyen de gauche ; que, toutefois, la parcelle de gauche concerne un grand commerce spécialisé et que le dépassement aura un impact limité vis-à-vis de ce voisin ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que, au 1^{er} étage, la demande prévoit de supprimer une annexe arrière réalisée sans autorisation sur la partie de droite de la toiture plate du rez-de-chaussée, dans la continuité de l'annexe arrière existante située au 1^{er} étage, et à aménager une terrasse arrière à la place ;

Considérant que cette terrasse entraîne non seulement des garde-corps situés au-delà des gabarits autorisables mais également la rehausse d'un muret de 1,9 m de haut, situé en dehors de la limite mitoyenne, sur la parcelle du voisin de droite ; que ce muret n'est, de plus, pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il ne présente qu'une épaisseur de 0,11 m au lieu des 0,29 m minimum requis ; que cela n'est pas admissible et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que le balcon arrière prévu au 2^{ème} étage, du côté du mitoyen de droite, s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet au logement adossé de bénéficier d'un petit espace extérieur privatif, améliorant ainsi son habitabilité ;

Considérant que la demande vise, enfin, à mettre en conformité la construction de lucarnes en façades avant et arrière ;

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'elle est visible sur les photos aériennes depuis au moins 1977 (<https://bruciel.brussels>) ; qu'elle est peu visible depuis l'espace public et qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ; que, dès lors, il n'y a pas lieu de la remettre en question ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

Considérant que la demande vise à étendre le logement existant au rez-de-chaussée vers la partie arrière du sous-sol (rez-de-jardin) et, ainsi, d'en faire un duplex ;

Considérant que cette intervention permet non seulement d'aménager des chambres à coucher supplémentaires mais également de privatiser la zone de cour et jardin (rez-de-jardin), ce qui améliore les qualités d'habitabilité du logement ici visé ;

Considérant que des travaux structurels sont prévus, notamment le percement d'une trémie et la construction d'un escalier intérieur en colimaçon, afin de créer une circulation interne au logement, et l'ouverture d'une baie en façade arrière au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) afin d'améliorer l'apport en éclairage naturel de la seconde chambre à coucher ;

Considérant que le logement ainsi modifié est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Logement 2 :

Considérant que les deux annexes arrière (entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre les 1^{er} et 2^{ème} étages) sont attribuées au logement du 1^{er} étage ; qu'un escalier intérieur est réalisé afin de connecter les différents niveaux et de créer une circulation privative au sein de ce logement ;

Considérant cependant que cet aménagement ne permet pas un passage libre d'une hauteur conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur (+/- 1,7 m) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une coupe détaillant le fonctionnement de la circulation au niveau des entresols et, le cas échéant, de revoir l'agencement des espaces de ce logement afin d'améliorer son habitabilité ;

Logement 3 :

Considérant que la demande prévoit d'étendre dans les combles le logement existant au 3^{ème} étage et d'y aménager un espace nuit composé de trois chambres à coucher, d'une salle de bain, d'une salle de douche et d'un WC, tandis que la pièce de vie principale s'étend sur l'entièreté du 3^{ème} étage ;

Considérant que la chambre à coucher principale ne dispose pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (1,8 m² au lieu de 3,4 m²) ; que l'écart est important, ce qui n'est pas admissible ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer l'apport en éclairage naturel de la chambre à coucher principale ;

Considérant que, à l'exception de cette chambre à coucher, les espaces projetés sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'il serait par ailleurs souhaitable de prévoir une isolation thermique au niveau des combles afin d'améliorer le confort de l'immeuble en limitant les variations importantes de températures ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant de rangements privatifs en cave et que l'accès aux compteurs est permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la zone de cours et jardins est maintenue perméable, en pleine terre et plantée ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que les fenêtres de caves sont remplacées par des briques de verre ;

Considérant que les châssis aux étages sont également remplacés par des nouveaux châssis en PVC de ton blanc, dont le dessin ne respecte pas celui d'origine ;

Considérant que ces modifications nuisent à l'aspect esthétique de l'immeuble et que cela n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir pour l'ensemble des fenêtres des châssis respectant le dessin d'origine (cintrage, proportions, double cadre...);

Considérant que la porte d'entrée et la corniche d'origine sont maintenues et repeintes, l'une en blanc et l'autre en gris foncé ; que cela porte atteinte à l'harmonie des teintes en façade avant et qu'il est dès lors préférable de repeindre la corniche en ton clair ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

fournir une coupe détaillant le fonctionnement de la circulation au niveau des entresols et, le cas échéant, revoir l'agencement des espaces de ce logement ;

prévoir une rehausse conforme pour le mur mitoyen de droit au 1er étage ;

revoir l'agencement des espaces du logement du 1er étage afin d'améliorer son habitabilité ;

améliorer l'apport en éclairage naturel de la chambre principale située dans les combles ;

prévoir une isolation thermique au niveau des combles ;

en façade avant :

ne pas mettre de briques de brique de verre à la place des fenêtres de cave,

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

repeindre la corniche en ton clair.

AVENUE DAILLY 80

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

Réf. / Ref.: 2025/275=061/080

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (local accessoire au logement) et une parcelle comprenant une zone de cour et jardin, mettre en conformité la rehausse partielle du bâtiment arrière, le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement et la modification du relief du sol dans la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2026 > 27/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (local accessoire au logement) et une parcelle comprenant une zone de cour et jardin, mettre en conformité :

la rehausse partielle du bâtiment arrière par la modification du volume de la toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I

du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur minimale) et 14 du Titre I du RCU (vues des logements en intérieur d'îlot)
la modification du relief du sol dans la zone de cour et jardin ;

HISTORIQUE :

Au n° 78 :

Vu l'autorisation du 6 avril 1886 visant à « construire une maison », avec une écurie et remise en bâtiment arrière ;
Vu le permis de bâtir du 4 décembre 1964 visant à « transformer une maison d'habitation en home pour personnes âgées » ;
Vu la division cadastrale du 13 décembre 2005 des parcelles situées aux n° 78 et 80 en quatre lots ;
Vu la lettre de la Commune du 10 janvier 2006 indiquant que le bâtiment arrière n'est pas affecté au logement mais en tant qu'écurie avec remise, conformément à l'autorisation du 6 avril 1886 ;
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 février 2026 sur la présente demande (réf. T.1995.1620/4) » ;

PRÉAMBULE :

Considérant donc que les parcelles aux n° 78 et 80 ont été divisées en quatre lots, correspondant à quatre parcelles distinctes : deux à front de rue (« lot 1 » et « lot 4 ») et deux en intérieur d'îlot (« lot 2 » et « lot 3 ») ;
Considérant que la présente demande concerne les deux parcelles en intérieur d'îlot, correspondant respectivement à un arrière-bâtiment affecté en local accessoire au logement situé à front de rue et à une zone de cour et jardin ;
Considérant que cet arrière-bâtiment correspond à une ancienne écurie avec remise à tourelle ; qu'il présente des qualités architecturales remarquables, bien qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ; que, par ailleurs, le bâtiment à front de rue (n° 78) de style néo-Renaissance flamande, réalisé par l'architecte A. Lecloux en 1886, est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 (cf. monument.heritage.brussels) ;

VOLUME :

Considérant que la toiture à deux versants de l'ancienne écurie est modifiée en ce qu'une partie du versant arrière est redressée, entraînant une légère rehausse du bâtiment ;
Considérant que cette intervention s'effectue au-delà des gabarits autorisables puisqu'il s'agit d'un volume situé en intérieur d'îlot et que la parcelle est entièrement bâtie ; que, par conséquent, tout prolongement ou rehausse du volume existant dérogerait aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant toutefois que l'impact vis-à-vis des voisins est limité ; que cette rehausse n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire sur la parcelle et que, dès lors, les dérogations sont admissibles ;

HABITABILITÉ :

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière, actuellement affecté en tant que local accessoire (ancienne écurie), en un logement indépendant ;
Considérant que les pièces de jour sont aménagées au rez-de-chaussée et les pièces de nuit au 1^{er} étage, sous les combles ;
Considérant que, au rez-de-chaussée, une partie du mur porteur est supprimée afin de lier la verrière existante au séjour et de permettre à ce dernier de bénéficier de l'apport généreux en lumière naturelle de la verrière qui, en situation existante, était isolée des autres pièces ;
Considérant que la cuisine n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'une partie de la pièce ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,45 m au lieu de 2,5 m) ; que cet écart est toutefois minime et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ; que, dès lors, la dérogation est admissible ;
Considérant que, au 1^{er} étage en partie avant, l'accès à la chambre à coucher et à la salle de douche se fait par un couloir sous pente d'une hauteur comprise entre 1,68 m à 2,30 m ; que cette configuration ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'il s'agit néanmoins d'un espace de passage et que cela n'empêche pas le bon fonctionnement du logement ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
Considérant que, en partie arrière, la rehausse de la toiture permet d'aménager, sous les combles, un généreux dressing ainsi qu'une seconde salle de bain ;
Considérant que le dressing présente les caractéristiques requises pour être aménagé en une chambre secondaire conforme et qu'il bénéficie de plus d'une baie verticale permettant une vue dégagée vers le jardin ;
Considérant qu'il serait dès lors opportun de préciser que ce dressing est en un local habitable afin de justifier la présence d'une seconde salle de bain et, de manière générale, améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant par ailleurs que le mur délimitant l'entrée du dressing pourrait être retiré afin d'améliorer l'apport en éclairage naturel de la pièce mais que, cela étant, la pièce est suffisamment lumineuse et agréable en l'état ;
Considérant, enfin, que la porte coulissante prévue pour le dressing, telle que dessinée, ne permet pas la position ouverte et qu'il y a lieu d'y remédier ;

VUES :

Considérant que, en ce qui concerne les vues, le bâtiment situé à front de rue comprend des annexes arrière, réduisant la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière à moins de 5 m ; qu'elles ne peuvent toutefois pas être prises en considération dans l'analyse de la présente demande puisqu'elles ont été réalisées sans autorisation et que, par conséquent, elles ne peuvent hypothéquer l'aménagement du logement faisant l'objet de la présente demande ;
Considérant que la distance effective entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière reste néanmoins inférieure à 10 m, variant de 6 m depuis la tourelle et 8,1 m depuis le point le plus proche du bâtiment principal, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant, en outre, que les baies en question se situent sur la limite mitoyenne selon le découpage parcellaire ;
Considérant toutefois que l'ancienne écurie présente principalement de baies de petite taille sur sa façade avant et que

l'ancienne double-porte centrale est condamnée ; que, en plus d'être dotées de vitrage translucide, les baies sont disposées de manière telle à ne pas permettre de vues directes sur les pièces de vie ;
Considérant dès lors que la dérogation relative à la distance entre les deux constructions pourrait se voir accordée sous réserve de la conformité au Code civil en termes de servitude ;
Considérant que la façade avant comprend deux autres portes ; que celles-ci se situent sur la limite mitoyenne et ne sont pas nécessaires au projet ; qu'il serait dès lors préférable de les condamner afin d'empêcher tout accès à la parcelle voisine (« lot 1 ») ;
Considérant que des ouvertures existent également sur la façade latérale et donnent sur la zone de cour et jardin ; que celles-ci sont pourvues de vitrages transparents permettant de bénéficier de vues dégagées vers le jardin ;
ACCÈS :
Considérant que l'accès à ce nouveau logement (« lot 2 ») s'effectue, dans un premier temps, via l'entrée cochère du bâtiment à front de rue situé au n° 80 (« lot 4 ») et, dans ensuite, en traversant la zone de cour et jardin faisant objet de la présente demande (« lot 3 ») ;
Considérant qu'un second accès existe depuis le bâtiment à front de rue situé au n° 78 (« lot 1 ») ; que, toutefois, cet accès débouche à la zone de cour et jardin relevant de propriété voisine et qu'il y a lieu, par conséquent, de se conformer au Code civil, soit en supprimant cet accès, soit en établissant un acte notarié de servitude de passage ;
ZONE DE COUR ET JARDIN :
Considérant qu'un auvent est placé sur la façade latérale de la construction et que des clôtures sont prévues dans la zone de cour et jardin ; que cela est dispensé de permis d'urbanisme (cf. : Arrêté du Gouvernement du 17 mars 2022, dit « de minime importance ») ;
Considérant que des allées et marches dallées sont également réalisées dans la zone de cour et jardin, modifiant légèrement le relief du sol ; que ces aménagements permettent de franchir les différents niveaux existants ;
Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
Considérant que la zone de cour et jardin comprend une superficie perméable, en pleine terre et plantée, sur au moins la moitié de sa superficie ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
indiquer que le dressing est en un local habitable ;
corriger le dessin de la portes intérieure du local habitable (dressing) ;
pour l'accès depuis le n° 78 (« lot 1 »), se conformer au Code civil, soit en le supprimant, soit en établissant un acte notarié de servitude de passage.

AVENUE JAN STOBBAERTS 63 - 69

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

Réf. / Ref.: 2026/44=149/063-069

Objet / Betreft: Aménager des abords du Boodschapinstituut à l'intersection entre l'avenue Jan Stobbaerts, les rues Vandebussche et Paul Devigne. Ce projet transformera ce carrefour en un véritable parvis scolaire, libéré du trafic de transit, sécurisé, convivial et verdurisé.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 24/04/2026

Réactions / Reacties: 41

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

AVIS / ADVIES :