ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 09 juillet 2026 /Zitting van donderdag 09 juli 2026

Avis / Adviezen

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

RUE DE LINTHOUT 62 2
AVENUE ROGIER 268 3
RUE NESTOR DE TIÈRE 64 5
RUE DE L'AGRICULTURE 20 7
AVENUE EMILE VERHAEREN 12 8
RUE IWAN GILKIN 11 10
RUE DE L'ORME 44 11
AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 53 14
RUE HUBERT KRAINS 31 16
AVENUE EUGÈNE PLASKY 155 17
AVENUE EUGÈNE PLASKY 121 19
PLACE DAILLY 1 20
AVENUE DAILLY 219 22
RUE DE LA CONSOLATION 110 23
PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6 24
BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 16EC 26
BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 16EC 31

RUE DE LINTHOUT 62

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

Réf. / Ref.: 2025/498=173/062

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, placer un enduit sur isolant en façade arrière, placer des nouveaux revêtements en tuiles sur un isolant en toiture, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités) et l'aménagement d'une terrasse arrière au 1er étage, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme) (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
placer un nouveau revêtement en tuiles sur un isolant en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
mettre en conformité :
l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités), en dérogation aux art. 4, 8 et 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur minimale, WC, et éclairement naturel) et à l'art. 13 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (hauteur sous plafond) ;
l'aménagement d'une terrasse arrière au 1er étage,
réaliser des travaux structurels,
modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions) et à l'art. 16 du Règlement général Ambiorix et Cinquantenaire (travaux de peintures et de rénovation des façades) ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation du 23 aout 1906 visant à « construire une maison » ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0296/1) » ;
ISOLATION THERMIQUE :
Considérant qu'un enduit sur isolant, d'une épaisseur de +/- 16cm, est prévu en façade arrière ; que cette intervention génère un léger dépassement vis-à-vis des voisins, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime, n'a pas d'impact sur les parcelles voisines et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
Considérant qu'il en va de même pour l'isolation de la toiture qui génère un léger dépassement vis-à-vis du voisin le plus haut, à gauche, de +/- 18 cm ; qu'il s'agit d'une intervention visant à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que l'écart est peu perceptible et que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
Considérant que les nouvelles tuiles conservent la même teinte que celle des existantes ;
REPARTITION :
Vu qu'en situation licite, l'immeuble est affecté en maison unifamiliale, d'une superficie totale de 288 m² et que la présente demande vise à mettre en conformité la division de cette maison en deux unités de logement indépendantes ;
Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) : un logement duplex 2 chambres (+/- 114 m²),
au 1er étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 129 m²) ;
HABITABILITÉ :
Logement 1 :
Considérant qu'un nouveau logement en duplex est aménagé au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) ; que les pièces de séjour sont situées au rez-de-chaussée surélevé, composé de trois pièces en enfilade, tandis que les pièces de nuit sont situées au demi-sous-sol, avec un accès au jardin ;
Considérant qu'un escalier intérieur est prévu dans la pièce du milieu afin de créer une circulation interne pour le logement ;
Considérant que les chambres situées au sous-sol ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,48 m au lieu de 2,50 m) ;
Considérant qu'il s'agit d'un écart minime et que la dérogation pourrait être accordée pour la chambre située à l'arrière ; qu'il n'en va pas de même pour celle située à l'avant qui ne bénéficie pas d'un éclairement naturel suffisant (2,80 m² au lieu de 3,10 m²) ; qu'il y a lieu de considérer que cette chambre est contraire au bon aménagement des lieux au vu des dérogations susmentionnées et de la situation des fenêtres, à savoir en façade rue et en contrebas du trottoir, ce qui oblige les occupants des lieux à vivre constamment avec des dispositifs limitant les vues (voiles, rideaux, …) afin de conserver

leur intimité ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre à coucher dans la pièce à rue au demi-sous-sol ;
Logement 2 :
Considérant qu'un second logement en duplex est aménagé aux 1er et 2ème étages et que le palier situé entre les rez-de-chaussée et 1er étage est privatisé au profit de ce dernier ; que les pièces de séjour sont situées au 1er étage tandis que les pièces de nuit sont situées au 2ème étage ;
Considérant que la chambre à coucher située en partie avant du 2ème étage est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,40 m au lieu de 2,50 m requis par le RRU et 2,60 m par le RCUZ) et qu'elle ne bénéficie pas d'un éclairement naturel suffisant (2,20 m² au lieu de 3 m²) ; que, néanmoins, ces écarts sont légers et ne portent pas atteinte à l'habitabilité du logement ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;
Considérant que les WC sont également en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils ne disposent pas des dimensions requises (0,74 m sur 1,30 m et 0,75 m sur 1,40 m au lieu de 0,80 m sur 1,20 m) ; que, toutefois, ces derniers sont tout à fait praticables et disposent d'une superficie suffisante (au moins 0,96 m²) ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
Considérant que la nouvelle terrasse arrière du 1er étage, aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet au nouveau logement de bénéficier d'un espace extérieur privatif ;
PARTIES COMMUNES :
Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un local pour vélos au rez-de-chaussée, dans le prolongement du hall commun ;
ZONE DE COURS ET JARDINS :
Considérant qu'une terrasse arrière est aménagée au niveau du jardin et que cela est dispensé de permis d'urbanisme ; qu'une superficie importante de jardin, en pleine terre et plantée, est maintenue (+/- 74 m²), conservant ainsi les qualités végétales en intérieur d'îlot ;
GESTION DE L'EAU :
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 citerne de récupération d'eaux pluviale, qui se trouvait à l'origine sous l'annexe arrière (+/-6500 l), est remplacée par une nouvelle citerne de réutilisation (3000 l à 5000 l de capacité), placée sous la terrasse arrière et connectée à au moins un WC ;
Considérant que l'outil de calcul du volume de la citerne de Bruxelles Environnement préconise plutôt une capacité de 3000 l ;
Considérant que la configuration de la parcelle (topographie, superficie du jardin) permettrait d'envisager une déconnexion complète de la citerne ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier une solution d'infiltration au sein du jardin (wadi, jardin de pluie, etc.) ;
FAÇADE AVANT :
Vu que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ainsi que dans le périmètre du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que la demande prévoit de remplacer l'ensemble les châssis d'origine par des nouvelles menuiseries en bois peint en noir et dont le dessin respecte celui d'origine ;
Considérant que la demande prévoit également de repeindre la porte d'entrée d'origine en noir et que cela permet d'uniformiser les teintes en façade avant ;
Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont prévus en noir ; que cette teinte écrase les modénatures et moulures et qu'il serait préférable d'en choisir une autre ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
ne pas aménager de chambre à coucher dans la pièce à rue au demi-sous-sol.

AVENUE ROGIER 268

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

Réf. / Ref.: 2026/101=233/268

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité la couverture d'une cour basse au sous-sol et l'aménagement d'une terrasse arrière au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un logement :
mettre en conformité :
la couverture d'une cour basse au sous-sol,
l'aménagement d'une terrasse arrière au rez-de-chaussée, sur la toiture plate de l'annexe du sous-sol, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art 10 du Titre II du RRU (éclairement naturel),
réaliser des travaux structurels (mur porteur, trémie, …),
modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (corniche) ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtisse du 24 avril 1908 visant à « construire une maison » ;
Vu le permis d'urbanisme du 13 juin 2006 visant à « abattre un arbre à haute tige », délivré à condition de replanter un arbuste d'ornement à développement moyen ;
VOLUME :
Considérant que la cour située au niveau du sous-sol, en contrebas par rapport au jardin, est couverte (+/- 8 m²) ; que cette intervention agrandit l'espace de la cave au sous-sol, tout en restant dans les gabarits autorisables ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de cette nouvelle annexe, dans le prolongement des pièces de séjour ;
Considérant qu'elle se situe à +/- 0,53 m au-dessus du niveau de la zone de cour et jardin et qu'elle dépasse la construction la moins profonde, à savoir celle de droite, de plus de 3 m (3,70 m) ; que, toutefois, ce dépassement est minime, ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
HABITABILITÉ :
Considérant que les pièces de jour se situent au rez-de-chaussée et celles de nuit aux 1er et 2ème étages ainsi que dans les combles ;
Considérant que les pièces de séjour se composent de trois pièces en enfilade ; que le projet prévoit de conserver les menuiseries intérieures d'origine, maintenant ainsi leur caractère traversant ;
Considérant qu'en partie arrière, le mur porteur séparant l'annexe (cuisine) des pièces de séjour est supprimé, et ce afin d'ouvrir la cuisine sur la salle à manger ;
Considérant que le WC, qui se trouvait à l'origine dans l'annexe en façade arrière, est également supprimé ; que cela permet à la cuisine de profiter pleinement de la façade arrière puisque la petite fenêtre du WC ainsi que la porte d'accès au jardin sont remplacées par une nouvelle fenêtre, plus grande ; que l'accès à la zone de cour et jardin se fait désormais uniquement par la baie vitrée de la salle à manger ;
Considérant que l'escalier reliant le 2ème étage et le niveau sous combles est modifié, entrainant de la sorte l'agrandissement de la trémie existante ;
Considérant qu'une quatrième chambre à coucher est aménagée dans les combles et qu'elle n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un éclairement naturel suffisant (1,54 m² au lieu de 1,93 m²) ; que, toutefois, l'écart est minime et qu'il s'agit d'un espace de repos ; que ce léger déficit ne nuit pas à l'habitabilité de la maison et que, dès lors, la dérogation est admissible ;
Considérant qu'une salle de bain/douche est prévue à chaque étage accueillant les chambres à coucher ;
Considérant que ces modifications intérieures améliorent de manière générale l'habitabilité du logement ;
ZONE DE COURS ET JARDINS :
Considérant qu'une importante superficie de jardin est maintenue en pleine terre ;
Considérant cependant que la demande est lacunaire en ce qui concerne la plantation d'un arbuste d'ornement à développement moyen (condition du permis d'urbanisme du 13 juin 2006) et qu'il y aura lieu de la renseigner sur les plans de la présente demande ;
GESTIOND DE L'EAU :
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 citerne de collecte d'eau pluviale existante est maintenue et qu'il serait pertinent de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;
FAÇADE AVANT :
Vu que cette maison de style éclectique, de composition asymétrique, se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, de plus et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que la présente demande vise à remplacer les châssis d'origine par des nouveaux modèles en bois, de teinte

noire et dont le dessin respecte le style de la façade ;
Considérant que la porte d'entrée d'origine est conservée mais que la demande prévoit de la repeindre en noir et que cela permet d'uniformiser la couleur des menuiseries ;
Considérant cependant que cette teinte écrase les modénatures et les moulures et qu'il y aurait lieu d'en choisir une autre, plus claire et s'harmonisant avec le gris de la façade ;
Considérant que la corniche ouvragée d'origine est supprimée et remplacée par une nouvelle corniche en bois, peinte en noir et dont les détails sont simplifiés ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et porte atteinte à l'esthétique soignée de cet immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre une corniche en bois ouvragée (moulures, profils …) de teinte blanche ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
remettre une corniche en bois ouvragée (moulures, profiles, …) de teinte blanche ;
prévoir une teinte plus claire pour les châssis et pour la porte d'entrée, s'harmonisant avec le gris de la façade ;
renseigner l'arbuste d'ornement à développement moyen (condition du permis d'urbanisme du 13 juin 2006).

RUE NESTOR DE TIÈRE 64

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

Réf. / Ref.: 2024/277=199/064

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la modification de la volumétrie arrière, l'aménagement d'une terrasse arrière ainsi que la réalisation de travaux structurels, modifier le nombre et la répartition des logements dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités d'habitation) et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 février 2024 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la modification de la volumétrie arrière ainsi que la réalisation de travaux structurels, modifier le nombre et la répartition des logements dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités d'habitation) et modifier la façade avant » ;
Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 23 octobre 2025 sur cette demande ;
Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir les dérogations trop nombreuses et l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente sur le projet initial ;
Considérant que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 17 décembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
régulariser :
la modification de la volumétrie en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage arrière sur un toit plat, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
la réalisation de travaux structurels, (trémies d'ascenseur et d'escalier, percements de baies, ...),
modifier le nombre et la répartition des logements dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités d'habitation),
modifier la façade avant ;
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
VOLUME :
Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet modifié maintient la couverture de la cour en fond de parcelle (+/- 6 m²) ; que les dérogations relatives aux gabarits sont acceptables puisqu'il s'agit d'une cour enclavée de faibles dimensions et que

cette couverture ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
Considérant que la demande modifiée maintient également la fermeture partielle de la cour située sous les annexes existantes en partie centrale (+/- 22 m²) ; que les dérogations relatives aux gabarits sont ici aussi acceptables puisque ce nouveau volume ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et ne modifie ni l'emprise de la construction ni les superficies imperméables ;
Considérant que les annexes existantes aux 1er et 2ème étages (+/- 13 m² chacune), en partie centrale, au-dessus de la couverture de cour susmentionnée, sont supprimées et que cela permet non seulement de séparer les fonctions des deux bâtiments mais aussi d'assurer un meilleur éclairement naturel pour les pièces de vie situées dans le bâtiment avant ;
Considérant qu'au 2ème étage, la demande modifiée maintient l'annexe (+/- 25 m²) et la terrasse (+/- 27 m²) prévues sur la toiture plate du bâtiment arrière ; que ces aménagements dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables mais que l'annexe ne porte pas atteinte à l'éclairement des parcelles voisines et que la terrasse ne génère pas de vues intrusives ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont admissibles ;
Considérant cependant que des percements dans les mitoyens sont réalisés et qu'il y a lieu de vérifier leur conformité au Code civil et d'en fournir la preuve ou, à défaut, de les supprimer ;
Considérant que le projet modifié prévoit de végétaliser la toiture plate de cette annexe afin de compenser la densification en intérieur d'îlot ; que cela participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que le type de toiture prévu est une toiture végétalisée semi-intensive ; que les plans sont néanmoins lacunaires en ce qui concerna l'épaisseur du substrat et qu'il y aura lieu de la représenter et de l'indiquer en coupe ;
Considérant qu'au 3ème étage, le projet modifié prévoit de supprimer l'annexe construite en infraction et hors gabarit en bâtiment arrière (+/- 18 m²) afin de revenir à la situation légale ;
REPARTITION :
Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
bâtiment avant :
au rez-de-chaussée : un logement,
au 1er étage : un logement,
au 2ème étage : un logement,
au 3ème étage : un logement,
bâtiment arrière (entièreté) : activité productive ;
Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 686 m², est réparti comme suit :
bâtiment avant :
au rez-de-chaussée : un logement studio (+/- 44 m²),
au 1er étage : un logement 2 chambres (+/- 98 m²),
au 2ème étage : un logement 2 chambres (+/- 98 m²),
au 3ème étage à gauche : un logement 1 chambre (+/- 68 m²),
au 3ème étage à droite : un logement studio (+/- 30 m²) ;
bâtiment arrière (entièreté) : activité productive (+/- 237 m²) ;
Considérant que la suppression du volume en infraction au 3ème étage permet de ramener la superficie de l'activité productive à un maximum de 237 m², conformément aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe le bien (zone d'habitation) ;
HABITABILITÉ :
Considérant que les logements des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages sont inchangés par rapport à la demande initiale et sont conformes ;
Considérant cependant qu'aux 1er et 2ème étages, des baies sont prévues sur la façade avant du bâtiment arrière ; que ces dernières se situent à seulement 3 m du bâtiment avant et donnent sur les fenêtres des chambres à coucher des logements 2 et 3 ; que cela ne relève pas du bon aménagement des lieux en nuisant à la privacité des logements et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un vitrage translucide pour les fenêtres du bâtiment arrière donnant sur les logements du bâtiment avant ;
Considérant que, au 3ème étage, la demande initiale prévoyait l'ajout d'un cinquième logement (studio), à droite du logement existant, mais que celui-ci ne disposait pas d'une superficie habitable suffisante ; que la demande modifiée y remédie en déplaçant la cloison séparative entre les deux logements afin d'augmenter la superficie du nouveau logement (studio) et le rendre conforme aux normes d'habitabilité ;
PARTIES COMMUNES :
Considérant qu'un local vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée (+/- 9 m²) et que des emplacements vélos supplémentaires sont prévus dans le passage cocher ;
Considérant néanmoins que les dimensions du local vélos et poussettes ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements et que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'un projet de densification ;
Considérant de plus, que les dispositifs prévus, à savoir des attaches pour vélos suspendus, sont difficilement utilisable au quotidien et ne conviennent pas aux vélos électriques, dont l'usage est de plus en plus repandu ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local permettant le stationnement de vélos au sol et présentant une superficie adaptée au nombre de logements dans l'immeuble ;
FAÇADE AVANT :
Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des modèles en PVC, dont le dessin, au rez-de-chaussée, ne respecte pas celui des plans d'archives ; que, toutefois, ce nouveau dessin, pourvu de doubles-cadres, s'intègre au style de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble formé par la porte d'entrée et la double-porte cochère en bois semble d'origine et que le projet modifié prévoit de la rénover ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

en ce qui concerne les percements dans les mitoyens, vérifier leur conformité au Code civil et en fournir la preuve ou, à défaut, les supprimer ;

représenter la toiture végétalisée en coupe (épaisseur de substrat, etc.) ;

pour le bâtiment arrière, prévoir un vitrage translucide pour les fenêtres donnant sur celles les logements du bâtiment avant ;

prévoir un local permettant le stationnement de vélos au sol (arceaux) et présentant une superficie adaptée au nombre de logements dans l'immeuble ;

entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE DE L'AGRICULTURE 20

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

Réf. / Ref.: 2026/31=006/018

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe couvrant la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée, rehausser la toiture, changer l'affectation du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :

mettre en conformité la construction d'une annexe couvrant la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (parcelle construite au-delà des ¾ de sa profondeur),

rehausser la toiture, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU,

changer l'affectation du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif (de type santé (cabinet médical)), en dérogation aux art. 4 (voie d'accès), 9 (largeur des couloirs) et 10 (portes intérieures) du Titre IV du RRU,

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

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 25 juin 1909 visant à construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à effectuer des transformations et à construire un WC, dont les plans ne sont pas cachetés ce qui invalide la conformité du volume du WC ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juin1928 visant à ajouter une cave, comportant de nouveau des plans non-cachetés ;

Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 25 février 2025 attestant de la présence d'une unité de logement au sein de l'immeuble ;

AFFECTATION :

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que la modification totale ou partielle d'un logement dans cette zone entraîne l'organisation d'une enquête publique, en application de la prescription 0.12 dudit PRAS ;

Considérant que cette même prescription conditionne le changement d'affectation d'une partie d'un logement dans cette zone par l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, ce qui est le cas (cabinet médical) ;

Considérant dès lors que le changement d'affectation d'une partie du logement existant vers un cabinet médical est autorisable ;

VOLUME :

Considérant que la situation de droit « stricte », en ce qui concerne le volume, ne prend en compte que la situation d'origine, datant de 1909 ;

Considérant que la cour d'origine est entièrement couverte, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (parcelle construite au-delà des ¾ de sa profondeur) ;

Considérant toutefois que les plans indiquent une volonté, dès les années 1920, de recouvrir la cour avec une partie triangulaire de moins de 1m², laissée à ciel ouvert en fond de parcelle, ainsi que la construction d'un WC au 1er étage ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la couverture de la cour telle que dessinée en 1928 et que, au vu de la petitesse de la parcelle et de sa forme triangulaire, cela se justifie ;
Considérant de plus que le WC prévu en 1928 n'a pas été construit, ce qui dédensifie quelque peu le volume et garantit un maintien de la hauteur des murs mitoyens ;
Considérant que la toiture est rehaussée dans sa partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
Considérant en effet que la rehausse dépasse le mitoyen le plus haut (1,60 m) et celui le moins haut de plus de 3 m (5,45 m) ;
Considérant que, bien que le volume soit important, il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines en ce que l'ombre portée de celui-ci donne sur une toiture plate inutilisée et n'atteint pas la façade arrière du voisin de droite ;
Considérant que, concernant le voisin de gauche, celui-ci n'est dépassé que de 1,60 m en toiture mais que, au vu de l'orientation de la parcelle, cela n'aura aucun impact sur son ensoleillement ;
Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;
AMENAGEMENT INTERIEUR :
Considérant que la nouvelle répartition prévoit un équipement au rez-de-chaussée et un logement triplex aux étages ;
Considérant que le cabinet médical s'organise au rez-de-chaussée et qu'il déroge à l'art. 4 du Titre IV du RRU en ce que la voie d'accès n'atteint pas les 1,20 m minimum prescrits (1 m) ;
Considérant qu'il déroge aussi à l'art. 10 du Titre IV du RRU en ce que la porte d'accès au cabinet et celle de la salle de consultation ne font que de 72 cm de large, en lieu et place des 85 cm requis ;
Considérant, enfin, que les WC ne sont pas accessibles en ce qu'ils n'offrent pas une aire de rotation d'un diamètre minimum de 1,50 m, en dérogation à l'art. 9 du même Titre du RRU ;
Considérant toutefois que la configuration spatiale du plan, triangulaire, et les dimensions de l'ouverture de la façade avant rendent l'aménagement compliqué, et que dès lors les dérogations au Titre IV du RRU sont acceptables ;
Considérant par ailleurs que l'équipement proposé bénéficiera au quartier ;
Considérant qu'il dispose également d'une baie percée dans le mur mitoyen de droite, donnant sur la parcelle sise chaussée de Helmet 284, sans qu'aucune servitude de vue n'ait été fournie ; qu'à défaut d'une telle servitude, il y aura lieu de reboucher la baie ;
Considérant que l'appartement triplex privatise l'escalier dès le 1er étage et qu'il dispose de 3 chambres ;
Considérant que l'aménagement répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant que les sous-sols disposent d'un aménagement peu clair en ce que les caves ne sont pas attribuées à l'une ou l'autre affectation mais que, toutefois, l'appartement dispose d'une buanderie et d'un grenier en son sein ;
Considérant que l'ancienne citerne de récupération d'eau de pluie est condamnée mais qu'elle est remplacée par deux nouvelles citernes d'une capacité de de 1500 litres chacune ; qu'il convient de préciser l'usage qui sera fait de l'eau récupérée ;
Considérant que le profil de la toiture du R+3 est modifier afin de l'aplanir ; que cela représente une opportunité de réduire le volume d'eau pluviale évacuée à l'égout grâce à une végétalisation de cette surface (de préférence en semi-intensif) ;
Considérant que les compteurs sont accessibles par tous les usagers de l'immeuble et en tout temps ;
FACADE :
Considérant que les châssis sont en bois et qu'ils respectent la situation d'origine de cette maison de style éclectique ;
Considérant que la porte d'entrée, quant à elle, bien qu'elle soit en bois, déroge à l'art. 7 du Titre I du RCU en ce qu'elle ne reprend pas les caractéristiques de la porte d'origine, à savoir les divisions et les profilés ; qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte en bois s'en inspirant ;
Considérant que la porte fermant la large travée du bureau du cabinet médical, bien que simple, s'intègre dans l'architecture générale du bâtiment et qu'elle est en bois ;
Considérant que les fenêtres de cave, jusqu'alors condamnées, sont en partie rouverte et qu'une grille métallique est placée par-dessus ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

fournir un acte notarié de servitude de vue pour la parcelle sise Chaussée de Helmet 284 ou, à défaut, reboucher la baie dans le mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée ;
préciser l'usage qui sera fait de l'eau récupérée dans les citernes de récupération d'eaux pluviales ;
prévoir une végétalisation de la toiture du R+3 (de préférence en semi-intensif) ;
proposer une nouvelle porte en bois s'inspirant de la porte d'origine pour la porte d'entrée.

AVENUE EMILE VERHAEREN 12

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

Réf. / Ref.: 2025/395=077/012

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, construire une annexe, créer une cour basse et un escalier attenant, étendre le logement du rez-de-chaussée dans les sous-sols et placer

une citerne d'eau pluviale dans le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :
construire une annexe, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
créer une cour basse et un escalier attenant, en dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU,
étendre le logement du rez-de-chaussée dans les sous-sols, en dérogation aux art. 3 (normes minimales de superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU et à l'art.10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
placer une citerne de récupération d'eau pluviale dans le jardin ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 11 octobre 1912 visant à construire trois maisons ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 juin 2023 suite à la demande visant à abattre un arbre à haute tige (érable) dans le jardin ;

VOLUME :

Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;
Considérant qu'une cour anglaise est aménagée, en dérogation à l'art 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'annexe créée permet d'abriter un escalier, nécessaire à l'annexion de la totalité des sous-sols au logement du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension du logement en cave se fait en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce que la chambre proposée n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,62 m² en lieu et place de 14 m²) ;
Considérant également que la chambre dispose d'une hauteur sous plafond de 2,45 m en lieu et place de 2,50m, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU ;
Considérant que, malgré l'aménagement de la cour anglaise, le vitrage visant à éclairer la chambre est situé entièrement en-dessous du niveau du sol, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU ;
Considérant que le projet accuse également une dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'il ne reste plus que deux caves pour un immeuble de trois logements, par ailleurs relativement exiguës et ne permettant donc pas de réellement stocker quelque matériel que ce soit ;
Considérant, de même, que tous actes et travaux ayant pour effet de modifier les espaces communs d'un immeuble doivent participer à l'amélioration de ceux-ci ; que tel n'est pas le cas ici en ce qu'un local vélos de 77cm de large est proposé dans une ancienne cave à charbon ce qui, à dure peine, permet de faire passer le guidon d'un vélo mais pas de circuler ;
Considérant dès lors que l'extension en sous-sol se fait au détriment des espaces communs et que cela n'est pas souhaitable ;

JARDIN :

Considérant que le jardin n'est pas entièrement dessiné mais que la cour anglaise empiète grandement sur celui-ci, ce qui pourrait mettre en péril l'érable dont les racines occupent une grande superficie ;
Considérant qu'une terrasse imperméable est aménagée contre la nouvelle annexe, supprimant encore un peu de pleine terre au jardin, ce qui n'est pas souhaitable ;
Considérant qu'une citerne de récupération d'eau pluviale est placées dans le jardin, à nouveau au détriment de la pleine terre, et qu'il serait préférable de la positionner dans le volume construit ou au niveau de la cour anglaise ;
Considérant que le bâtiment est situé en zone d'aléa d'inondations dues aux eaux souterraines et que cela représente un risque pour les pièces de vie situées au sous-sol ;

FACADE :

Considérant que la façade avant est inchangée ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'annexe déroge à la réglementation applicable, que la cour anglaise empiète sur le jardin sans que l'on puisse déterminer son impact sur l'arbre existant, que l'extension du logement en sous-sol n'est pas qualitative en ce que ce dernier ne rencontre pas les normes d'habitabilité et que, de plus, cela se fait au détriment des espaces communs de l'immeuble ;
Considérant par conséquent que le projet ne participe pas du bon aménagement des lieux et qu'il ne peut donc être autorisé ;
Considérant néanmoins qu'un tel projet pourrait fonctionner en supprimant l'annexe et en intégrant l'escalier dans le volume existant, en élargissant la chambre, en plaçant la citerne sous la terrasse maçonnée et en proposant un espace de rangement privatif par logement.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE IWAN GILKIN 11

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

Réf. / Ref.: 2025/449=143/011

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité, pour le logement "souplex" du rez-de-chaussée, la réalisation d'un escalier extérieur en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse, la pose d'un pare-vue en mitoyenneté et le percement d'une baie d'accès à la terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité, pour le logement souplex du rez-de-chaussée :
la réalisation d'un escalier extérieur en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur des constructions mitoyenne),
l'aménagement d'une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (Profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture – terrasse)
la pose d'un pare-vue en mitoyenneté, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),
le percement d'une baie d'accès à la terrasse,
les réaménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) ;
PREAMBULE :
Vu l'autorisation de bâtisse du 16 septembre 1909 visant à « construire une maison » ;
Vu le permis d'urbanisme du 19 janvier 2010 visant à « démolir des annexes existantes en façade arrière aux niveaux du jardin et du rez-de-chaussée, construire des volumes supplémentaires, un balcon et aménager des terrasses en façade arrière, réaliser des modifications structurelles inférieures, effectuer un réaménagement complet des appartements existants et modifier l'aspect esthétique de la façade avant » ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 mai 2026 sur la présente demande (réf. T.2009.0825/4) ;
VOLUME :
Considérant que l'escalier extérieur créé est réalisé hors gabarit admissible puisqu'il est situé au-delà des constructions voisines de droite et de gauche ; que ce dernier permet une liaison directe entre le niveau du séjour, situé au bel-étage, et le jardin en contrebas ; que la structure de l'escalier est une structure légère et que ce dernier est situé à une distance telle des limites mitoyennes qu'il ne porte pas préjudice aux voisins ;
Considérant dès lors que la demande de dérogations est acceptable et que l'escalier peut être maintenu ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que celle-ci est accessible via le niveau du séjour et donne accès à l'escalier susmentionné ; que l'emprise de celle-ci et de ses garde-corps s'inscrit au-delà des gabarits admissibles puisqu'elle est plus profonde et plus haute que la construction de référence la plus profonde (licitement), à savoir que le voisin de gauche (n° 9) ; qu'elle ne porte toutefois pas préjudice à ce dernier puisque l'annexe licite abritant la cuisine du bien concerné la sépare de celui-ci ;
Considérant en revanche que la rehausse nécessaire à l'utilisation de la terrasse dans le respect du Code civil en termes de vues (claustra en bois avec végétation) est également située hors gabarits ; que l'usage d'une telle terrasse peut être autorisé pour autant que les rehausses nécessaires à son usage soient comprises dans les gabarits admissibles, et ce afin de ne pas nuire aux propriétés voisines ;
Considérant également que ce claustra est non-conforme à la réglementation communale applicable puisqu'il s'agit d'une construction non-pérenne et que les mitoyens doivent, dans le cas de leur rehausse, être réalisés dans les règles de l'art, à savoir d'une épaisseur de 0,28 m (ou 1,5 brique hors finition) ;
Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient de supprimer la palissade (ou toute rehausse mitoyenne) et de limiter l'usage de la terrasse dans le respect du Code civil (soit en garantissant une distance non-franchissable de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite, soit via servitude de vues actée) ;
Considérant qu'une baie est créée depuis la cuisine et permet l'accès aisé à la terrasse et à l'escalier extérieur ;
HABITABILITE :
Considérant que le rez-de-jardin a été légèrement adapté ; qu'une seconde chambre remplace le bureau ; que cette pièce,

bien que ne présentant partout pas une hauteur sous plafond de 2,50 m (2,40 m sur les 5 m² de la travée côté jardin), bénéficie des qualités suffisantes pour en faire une chambre ;
Considérant enfin que le local vélos/poussettes, devenu local poubelles/poussettes, a été légèrement réduit au profit de la salle de bain du logement ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
supprimer le claustra (ou toute rehausse mitoyenne) et limiter l'usage de la terrasse dans le respect du Code civil (soit en garantissant une distance non franchissable de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite, soit via servitude de vue actée).

RUE DE L'ORME 44

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

Réf. / Ref.: 2025/437=203/044

Objet / Betreft: sur une parcelle avec un bâtiment avant comportant cinq logements et un bâtiment arrière (garage/parking) : dans le bâtiment arrière, mettre en conformité la démolition des toitures arrière et leur reconstruction par une toiture à versant unique entre les murs mitoyens, démolir la couverture de cour réalisée sans permis valable entre les bâtiments avant et arrière, construire une façade arrière pour en faire un volume chauffé, réaménager le passage carrossable entre les bâtiments avant et arrière en redéveloppant ses abords en pleine terre plantée, modifier l'affectation d'entreposage (garage/parking) en deux activités distinctes, à savoir un entrepôt (entreposage) et un atelier d'artiste (activité productive artisanale) ; dans le bâtiment avant, transformer le logement 1 chambre du rez-de-chaussée en studio, ajouter un logement studio dans les combles, réaliser une lucarne en façade arrière, isoler la façade latérale au rez-de-chaussée en façade arrière et mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements, le placement de deux conduits d'aération, la réalisation de travaux structurels ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

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 avec un bâtiment avant comportant cinq logements et un bâtiment arrière (garage/parking) :
dans le bâtiment arrière
mettre en conformité la démolition des toitures arrière et leur reconstruction par une toiture à versant unique entre les murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 6 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGB) (limite arrière de construction),
démolir la couverture de cour réalisée sans permis valable entre le bâtiment avant et arrière,
construire une façade arrière pour en faire un volume chauffé,
réaménager le passage carrossable entre le bâtiment avant et arrière en redéveloppant ses abords en pleine terre plantée,
modifier la destination d'une partie du bâtiment arrière (partie arrière du bâtiment arrière) de commerce de gros en une activité productive artisanale (atelier d'artiste)
dans le bâtiment avant :
mettre en conformité :
la réalisation de travaux structurels,
la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'article 31 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
transformer le logement 1 chambre du rez-de-chaussée en studio,
ajouter un logement studio dans les combles,
réaliser une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (lucarne) et à l'art. 24 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGB) (largeur de la lucarne),
isoler la façade latérale au rez-de-chaussée en partie arrière ;
HISTORIQUE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 novembre 1923 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 septembre 1924 visant à « [construire] un atelier ;
Vu le permis d'environnement du 1er octobre 1958 visant à « installer un garage pour 8 voitures comportant un compresseur actionné par un électromoteur de 8 ch », accordé pour une durée de 10 ans ;
Vu le permis de bâtir du 16 février 1968 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 avril 2025 suite à la demande visant à « dans un immeuble de cinq logements, mettre en conformité la couverture totale de la cour par la construction d'un bâtiment arrière, le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en bureau et du bâtiment arrière en activité productive artisanale, les aménagements intérieurs des logements, le placement de deux conduits d'aération, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural en façade avant » ;
SITUATION LEGALE :
Vu la situation de droit et les affectations réparties comme suit :
bâtiment avant :
rez-de-chaussée avant : un logement et entrée cochère,
étages 1 et 2 : deux logements par étage,
sous-sol et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
bâtiment arrière :
commerce de gros (grossiste en vins)
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions / défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 juin 2026 sur la présente demande (réf. T.2024.0871/2) » ;
Vu que la parcelle visée se situe dans le périmètre du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGB) ;
AFFECTATIONS :
Considérant que la demande modifie la répartition des affectations comme suit :
bâtiment avant :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations de la parcelle,
rez-de-chaussée : un local vélos, accessoire aux logements, côté façade avant et un logement de type studio à l'arrière (+/- 24 m²),
1er étage : deux logements de type studio (+/- 24,31m² chacun),
2ème étage : deux logements de type studio (+/- 24,31 m² chacun),
combles : un logement de type studio (+/- 40,42 m²),
bâtiment arrière : commerce de gros (grossiste en vins - 83,7 m²) et une activité productive (atelier d'artiste - 48 m²) ;
BATIMENT ARRIERE :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un bâtiment arrière de gabarit R+0 (avec une toiture en pente), de 20,11 m de profondeur, en lieu et place de deux préaux (toiture à double pans sans façades) ; qu'il semble que cette construction date d'entre 1987 et 1996 d'après les photographies aériennes régionales ;
Considérant que ce bâtiment déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car il dépasse excessivement les gabarits admissibles ; que ce volume imposant nuit aux immeubles voisins ;
Considérant que la mise en conformité de ce bâtiment n'est pas de nature à répondre favorablement à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), visant à ce que 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 le bâtiment arrière, affecté en situation existante à du commerce de gros (grossiste en vins) voit son affectation partiellement modifiée, le bâtiment arrière est destiné à une activité productive artisanale selon le formulaire de l'annexe I d'une superficie de 108m² mais, selon les plans fournis, les locaux sont distincts, à savoir une activité productive artisanale (atelier d'artiste) et un entrepôt avec bureaux ;
Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise qu'il s'agit bien de deux affectations différentes ; que l'entrepôt est en réalité un commerce de gros ; que cette activité se déroule depuis 40 ans, ce qui semblerait être la situation de droit (commerce de gros) ;
Considérant qu'en termes d'aménagement, il existe une proximité problématique entre ces deux affectations, étant donné que l'accès à l'activité productive doit obligatoirement se faire par le commerce de gros, ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, ne permettant pas de sécuriser les deux entités entre elles ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant, entre autres, que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS et que l'activité productive et l'extension du commerce de gros n'y sont pas autorisables en intérieur d'îlot ; qu'au vu de la force contraignante du PRAS lui conférant une valeur réglementaire dans toutes ses dispositions, la dérogation ne peut être accordée (cf. art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire [CoBAT]) ;
BATIMENT AVANT :
Vu la ligne de conduite « Subdivisions des logements », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
Considérant que l'aménagement des quatre studios existants aux 1er et 2ème étages n'est pas modifié par rapport à la situation de droit ; que les pièces de vie font moins de 22 m² et que ces logements offrent de piètres conditions habitabilité ;
Considérant que le logement existant 1 chambre du rez-de-chaussée est transformé en studio ; que l'espace de vie mesure 24,5 m² ; que ce logement n'est plus traversé par les communs de l'immeuble, entrainant une amélioration en matière d'intimité, de sécurité et de conditions d'habitabilité par rapport à la situation existante même s'il aurait été préférable d'utiliser ces espaces pour améliorer le logement existant du 1er étage ;

Considérant de plus que les baies de ce logement donnent exclusivement sur les espaces de passage vers l'arrière- bâtiment et qu'il serait pertinent de recréer un espace de cour et jardin à l'arrière du bâtiment principal qui pourrait bénéficier à un logement ;
Considérant que le projet vise à aménager les combles afin de réaliser un logement studio supplémentaire dans l'immeuble, portant à six le nombre total d'unités d'habitation ;
Considérant que ce type de logement est peu adapté à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
Considérant, de plus, que l'aménagement de cet étage n'est pas qualitatif en ce que le logement projeté ne présente pas d'espace extérieur alors que cela participe au confort de vie des occupants lors des périodes de fortes chaleurs ;
Considérant que l'aménagement des combles en un studio indépendant supplémentaire surdensifie l'occupation de l'immeuble ; que sa typologie est identique à celle des cinq autres unités d'habitation et n'offre donc aucune mixité de types de logements au sein de l'immeuble ;
Considérant que l'aménagement des combles devrait être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
Considérant par conséquent que le logement projeté ne peut être autorisé ;

VOLUMES :

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en toiture dans le versant arrière du bâtiment avant ; que la lucarne déroge au RRU car sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture de 20cm et à l'art. 24 du RGB « Ambiorix et Cinquantenaire » en ce qu'elle dépasse de plus du tiers de la largeur de la toiture ;
Considérant que le demandeur sollicite la dérogation en précisant que la lucarne se situe sur le versant arrière ; que la qualité de la façade visible à rue est préservée et que la lucarne améliore le confort du logement ; que ces demandes de dérogations sont justifiées ;
Considérant que l'isolation de la façade latérale du logement du rez-de-chaussée en améliore les performances énergétiques ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour les habitants de l'immeuble ;
Considérant que la demande vise la réalisation d'un local vélos au droit de l'entrée ; qu'il est qualitatif et répond de manière proportionnelle au programme d'occupation proposé pour ce bâtiment ;
Considérant que la cour n'est pas vouée à permettre la circulation de véhicules vers le bâtiment arrière, ce qui est positif ;

MODIFICATIONS STRUCTURELLES ET ESTHETIQUES EN FACADES :

Considérant que les baies en façade avant n'ont pas été conçues conformément aux plans d'origine et que celles-ci sont moins larges aux étages ;
Considérant que les baies et les châssis en place ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et s'intègrent dans la composition bâtie de la rue ;
Considérant que la grille de ventilation en façade à rue, placée sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme valable, est maintenue, en dérogation à l'article 31 du titre I du RCU ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de la supprimer et de déplacer, le cas échéant, la sortie de ventilation en toiture ;
Considérant qu'en façade arrière, des grilles de ventilation de hotte de cuisine sont placées à moins de 60 cm de la limite mitoyenne de gauche, toujours en dérogation à l'article 31 du titre I du RCU ; que cela porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, n'est pas acceptable, et qu'il y a donc lieu de les déplacer à min. 60 cm de la limite mitoyenne ou de les faire remonter en toiture ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant, au vu des photographies annexées au dossier, que le bas de la pente de toiture du bâtiment arrière débouche sur le mur mitoyen de droite et présente des risques réels d'infiltration pour ce mur, pouvant compromettre sa stabilité ; que cela est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de s'assurer que l'eau soit évacuée via un cheneau approprié et réalisé dans les règles de l'art ;
Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que la citerne de récupération des eaux pluviales reprise sur les plans d'origine n'a pas été réalisée ; que cela a été vérifié sur place par un entrepreneur ; que cette suppression a néanmoins été réalisée sans permis et que, conformément à la réglementation en vigueur, il convient de prévoir un nouveau dispositif de réutilisation des eaux pluviales, situé en dehors des zones perméables, correctement dimensionné et connecté aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC (au besoin, utiliser le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement pour valider ce dimensionnement) ;
Considérant que la demande vise à supprimer une toiture plate de 22 m² réalisée sans autorisation, de manière à retrouver une cour d'accès vers le bâtiment arrière, aménagée sur sa moitié en pleine terre ; que cela améliore naturellement les caractéristiques végétales de l'intérieur d'îlot ;
Considérant cependant qu'il conviendrait que le revêtement au droit de cette cour soit perméable ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la globalité du projet ne constitue pas une amélioration des qualités architecturales et d'habitabilité de l'immeuble ; que les affectations proposées pour le rez-de-chaussée de la parcelle sont contraires aux prescriptions du PRAS et ne sont donc pas autorisables ; que les nouvelles volumétries ne s'intègrent pas au cadre environnant bâti et que, par conséquent, le projet dans son ensemble n'est pas acceptable.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 53

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

Réf. / Ref.: 2026/12=140/053

Objet / Betreft: dans un bâtiment arrière situé en intérieur d'îlot et affecté à de l'activité productive, changer l'affectation du bâtiment en un logement, démolir partiellement la toiture et la rehausser pour son isolation, placer un conduit d'évacuation de gaz brûlés, réaliser des travaux structurels et aménager deux zones de cours et jardins avec placement d'une citerne de récupération d'eau pluviale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 4

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
Le projet risque de porter atteinte au calme de l'intérieur d'îlot ;
Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores liées à l'occupation du futur logement et aux installations techniques ;
Le choix du système de chauffage n'est pas suffisamment précisé et pourrait générer des nuisances sonores, olfactives et des émissions de particules fines ;
La hauteur de la cheminée pourrait être insuffisante pour assurer une bonne évacuation des fumées ;
La capacité portante des fondations existantes n'est pas démontrée ;
L'état des murs mitoyens et l'impact des travaux sur ceux-ci ne sont pas suffisamment évalués ;
Les incidences des travaux sur les propriétés voisines, notamment les fondations, les égouts et l'accès aux jardins, ne sont pas analysées ;
L'impact de l'implantation de la citerne d'eau de pluie sur les propriétés voisines n'est pas évalué ;
L'absence d'analyse de la qualité du sol est relevée ;
Le projet risque de modifier les conditions de vis-à-vis ;
Une augmentation de la hauteur du bâtiment est redoutée ;
Le projet est susceptible de modifier la configuration et l'usage de l'intérieur d'îlot ;
Plusieurs caractéristiques techniques du projet sont jugées insuffisamment documentées et devraient être précisées avant toute autorisation.

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment arrière situé en intérieur d'îlot et affecté à de l'activité productive :
changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement,
démolir partiellement la toiture et la rehausser pour son isolation, en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
placer un conduit d'évacuation de gaz brûlés,
réaliser des travaux structurels,
aménager deux zones de cour et jardin avec le placement d'une citerne de récupération d'eau pluviale ;
HISTORIQUE :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 février1925 visant à « [construire] une maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1925 visant à : « construire un atelier avec bureau »
Vu le permis d'urbanisme du 10 juin 1997 visant à "surhausser un mur de façade arrière et transformer une toiture plate en terrasse accessible"
Vu le permis d'environnement du 23 août 1994, visant à exploiter une imprimerie, délivré pour une durée de 10 ans ;
Vu le permis d'environnement du 9 janvier 2007, visant à exploiter un atelier de menuiserie, délivré pour une durée de 15 ans ;
Vu la prolongation de permis d'environnement du 29 juin 2021, visant à exploiter un atelier de menuiserie, délivré pour une durée de 15 ans ;
Vu la situation licite des immeubles, à savoir :
Bâtiment avant :
sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
du rez-de-chaussée au 3ème étage : un logement par niveau,
combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
Bâtiment arrière dans le prolongement du bâtiment à rue : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (quatre boxes de garages),
bâtiment arrière sur la droite (comprenant un volume intermédiaire (en partie centrale)) : activité productive (industrielle) ;

Considérant que le projet concerne uniquement le bâtiment arrière sur la droite (comprenant un volume intermédiaire en partie centrale), actuellement affecté à de l'activité productive ;
Considérant que, bien que ces bâtiments soient séparés en deux parcelles cadastrales (bâtiment avant + bâtiment arrière dans le prolongement du bâtiment à rue [réf. cadastrale : 21904B0506/00V003] et bâtiment arrière sur la droite avec le volume intermédiaire (en partie centrale) [réf. cadastrale : 21904B0506/00W003], celles-ci sont liées par le même numéro de police ; que, de plus, l'accès au bâtiment arrière faisant l'objet de la présente demande s'effectue via un passage traversant le bâtiment avant ;
PROJET :
Considérant que le projet porte sur la transformation et la démolition partielle d'un atelier situé en intérieur d'îlot en vue de sa reconversion en habitation unifamiliale, incluant l'aménagement des espaces extérieurs attenants ; qu'à ce titre, une demande de changement d'affectation vers du logement est sollicitée ;
AFFECTATION :
Considérant que le changement d'affectation vers du logement est conforme aux prescriptions 1.1 et 1.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe le bien (zone d'habitation à prédominance résidentielle) ;
Considérant qu'un seul logement de deux chambres, d'une superficie de 183 m², y est aménagé ; que cela ne densifie pas exagérément cette parcelle ;
Considérant que le bâtiment se situe à 10 m du bâtiment avant et que ses fenêtres ne sont pas orientées vers celui-ci ;
VOLUMES :
Considérant que le projet prévoit le maintien de la toiture de type « sheds », ce qui permet au lieu de conserver une trace de son passé historique comme atelier ;
Considérant que celle-ci est rehaussée de 42 cm en vue de placer un isolant ; qu'il s'agit d'une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que cette rehausse est minime et n'apporte pas de nuisances sur les parcelles voisines ; que, de plus, ces modifications font partie d'une révision complète du bâtiment pour ce qui est de la performance énergétique des bâtiment (PEB), et ce en vue de proposer un logement confortable ;
Considérant que le projet prévoit également une démolition partielle du bâti au profit de zones verdurisées et de larges ouvertures sur ces nouvelles zones pour le logement ; que la proposition est qualitative ;
Considérant que le projet prévoit de placer un conduit d'évacuation de gaz brûlés pour un feu ouvert ; que les intérieurs d'îlot présentent souvent une ventilation naturelle limitée, favorisant la stagnation des fumées, ce qui augmente le risque de nuisances olfactives et de fumées pour les occupants des bâtiments environnants ;
Considérant qu'afin de prévenir toute nuisance sur la qualité de l'air, il est imposé depuis le 1er janvier 2025 que tous les appareils placés respectent les normes d'écoconception ; que les appareils de chauffage au bois ne peuvent plus émettre de fumée visible ou odorante, sauf s'il s'agit de vapeur d'eau ; qu'en cas de pic de pollution, il n'est pas autorisé d'utiliser un appareil de chauffage au bois sur le territoire régional, sauf s'il s'agit de l'unique moyen de chauffage du domicile ; qu'en ce qui concerne l'entretien, les cheminées des systèmes de chauffage au bois doivent être nettoyées annuellement et que les chaudières doivent faire l'objet d'un contrôle périodique PEB ;
Considérant qu'il y a lieu de se conformer à ces obligations ;
HABITABILITE :
Considérant que le projet prévoit un aménagement conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ;
Considérant qu'un local vélos est aménagé en partie centrale, conformément à la réglementation applicable ;
STRUCTURES :
Considérant que les travaux structurels prévus et sont nécessaires à l'aménagement de ce logement ;
ZONES de COUR ET JARDIN :
Considérant que le projet est également conforme à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il propose des aménagements qui améliorent les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et y prévoit la création des surfaces de pleine terre ;
Vu la reconnaissance de l'état du sol (RES) du 4 décembre 2012 qui identifie la parcelle en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) mais que le projet prévoit d'assainir les terres polluées conformément aux restrictions d'usage qui s'y appliquent ;
GESTION DE L'EAU :
Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est diminué de 1 à 0,7, ce qui est positif ;
Considérant qu'une citerne de 9500 l est prévue dans la zone de jardin et qu'elle doit alimenter les WC, la machine à laver et l'arrosage extérieur du logement ; que le trop-plein est renvoyé vers le réseau d'égouttage ;
Considérant cependant qu'aucune note de dimensionnement n'est jointe à la demande et que celle-ci semble surdimensionnée selon les potentiels de récolte en place (6000 l), ce qui n'est ni souhaitable ni pertinent ; qu'il y a en conséquence lieu de revoir son dimensionnement, par exemple en exploitant le '*calculateur réutilisation'* mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement ;
Considérant par ailleurs que cette citerne se trouve au droit des superficies de pleine terre nouvellement créées, ce qui n'est pas optimal ;
Considérant, enfin, que l'opportunité de diriger le trop-plein vers un dispositif d'infiltration végétalisé (noue, jardin de pluie, …) gagnerait à être envisagé et que, au besoin, il peut être fait usage du '*calculateur parcelle*' de Bruxelles

Environnement ;
CHAUFAGE :
Considérant qu'un local technique est aménagé près de la chambre 1 qu'il y est prévu une chaudière ; qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise que l'évacuation se fera par le conduit de cheminée existant ;
PERMIS D'ENVIRONNEMENT :
Considérant que le permis d'environnement couvrant l'exploitation de l'atelier de menuiserie n'a pas fait l'objet d'une notification de cessation définitive ; qu'il convient d'entreprendre les démarches en la matière auprès du Département Urbanisme et Environnement afin d'invalider ce permis d'environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

respecter la réglementation applicable en matière de placement de feux ouverts en Région de Bruxelles-Capitale ;

revoir le dimensionnement de la citerne de réutilisation d'eau pluviale et envisager de connecter son trop plein à un dispositif d'infiltration végétalisé (noue, jardin de pluie, …).

RUE HUBERT KRAINS 31

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

Réf. / Ref.: 2026/38=142/031

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels intérieurs, revoir les aménagements internes, isoler la toiture par l'intérieur et la façade arrière par l'extérieur, remplacer les menuiseries en façade avant et modifier la toiture avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
réaliser des travaux structurels intérieurs,
revoir les aménagements internes,
isoler la toiture par l'intérieur et la façade arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et profondeur du volume isolant),
remplacer les menuiseries en façade avant et modifier la toiture avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux en façade avant) et à l'art. 10 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartiers Terdelt et Chomé » (RCUZ) (lucarnes et fenêtres de toit visible depuis l'espace public) ;
Historique :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1931 visant à bâtir une serre ;
Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir un logement unifamilial ;
Vu 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*) ;
Logement + travaux :
Considérant que la véranda et les murs porteurs de la façade arrière au rez-de-chaussée sont démolis ; qu'une nouvelle annexe est construite à l'emplacement de l'ancienne véranda ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits réglementaires en ce qu'il s'aligne au profil mitoyen le plus profond (bâtiment sis n° 29 rue Hubert Krains) et ne génère pas de nuisances particulières ; que ces travaux permettent d'agrandir la cuisine et la salle à manger en partie arrière et d'améliorer l'éclairement naturel des espaces de jour au rez-de-chaussée, ce qui est qualitatif ;
Considérant que le balcon et l'auvent au 1er étage côté droit sont démolis ; que l'agencement des pièces de vie est sensiblement revu ; que l'aménagement est qualitatif ;
Considérant que les cloisons légères dans les combles sont supprimées ; que les combles ne sont pas présentement aménagés et qu'il y a lieu de veiller au respect des normes d'habitabilité en vigueur dans l'éventualité de leur aménagement en locaux habitables ;
Isolation :
Considérant que la toiture à versant est isolée par l'intérieur afin de conserver l'alignement des toitures avec la maison jumelle située au n° 29 ; que, par ailleurs, la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le nouveau volume génère des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 29) ainsi que le profil mitoyen le plus bas (n° 33) ; que, toutefois, ce volume ne créé pas de nuisances vis-à-vis des parcelles voisines et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, ce qui est qualitatif ; que, dès lors, les dérogations sont accordables ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle isolation sous toiture, ce qui est positif ; que toutefois celle-ci est proposée avec un isolant de faible densité ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier une alternative permettant un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe (ex : laine de bois) ; que de manière générale, la question de la surchauffe estivale devrait faire l'objet d'une réflexion ;

Façade et toiture avant :

Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, de plus, il est situé en en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ainsi que dans le périmètre des quartiers Terdelt et Chomé et du RCUZ associé ; qu'il y a donc lieu de veiller à la valorisation des caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant par ailleurs que la maison forme un ensemble cohérent avec le bien jumeau situé au n° 29 ; que, en situation de droit, l'ensemble des menuiseries sont en bois ; que, en situation existante, celles-ci ont été remplacées par des modèles en aluminium ; que, en situation projetée, il est prévu de revenir au matériau bois, dans un ton bleu ;

Considérant que des appliques sont placées sur la partie supérieure des vitres au 1er étage du châssis de la travée de droite ; que, cependant, celles-ci ne sont pas d'origine et qu'il y a lieu de les supprimer ; que par ailleurs la porte-fenêtre ne dispose pas d'allège pleine en partie inférieure et qu'il y a lieu d'en prévoir une ;

Considérant que les cadres des châssis en façade avant présentent des épaisseurs variables ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et déprécie l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir des doubles cadres afin d'harmoniser le rendu ;

Considérant que la tabatière en toiture avant est remplacée par une fenêtre de toit ; qu'une seconde fenêtre de toit est placée plus haut sur la toiture afin de créer un puit de lumière dans la cage d'escalier ; que cela déroge à la réglementation applicable en ce que les toitures avant des maisons des quartiers Terdelt et Chomé ne peuvent avoir plus d'une fenêtre de toit ; que, toutefois, la fenêtre s'aligne avec celle existante et forme une composition harmonieuse ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

Considérant que la corniche en bois est peinte en bleu et s'accorde ainsi avec la couleur prévue pour les châssis ;

Considérant que les ferronneries du balcon au 1er étage sont remplacées à l'identique ; que cela permet de maintenir la cohérence esthétique avec celles du balcon voisin, au n° 29, qui ont le même dessin ;

Environnement :

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que, afin de lutter contre ce phénomène, il y a lieu de prévoir le renvoi des eaux pluviales vers la nappe phréatique et l'installation de dispositifs de collecte et de temporisation afin de limiter leur renvoi vers les égouts ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate au 1er étage (11 m²) avec une épaisseur de substrat de 10 cm (semi-intensif) ; que cela est qualitatif ;

Considérant l'importance du choix des espèces pour favoriser la biodiversité il y aura lieu pour les aménagements de la toiture végétale de s'orienter vers des espèces indigènes ; qu'à cet effet des recommandations sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement et renature.brussels ;

Considérant que la terrasse au rez-de-jardin est composée de pavés ; que celle-ci peut être composée d'un dallage semi-perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

Zone de cour et de jardin :

Considérant que, d'après le reportage photographique fourni, les clôtures existantes dans la zone de cour et de jardin sont en béton ; que celles-ci semblent dater de la construction du bien mais que, néanmoins, il serait souhaitable de les supprimer et de prévoir une clôture composée de haie vives afin de tendre vers le respect du RCUZ et de valoriser la végétalisation de l'intérieur d'îlot ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer les appliques sur l'ensemble des châssis au 1er étage côté droit ;

prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre au 1er étage en façade avant, alignée au double cadre des châssis de part et d'autre ;

prévoir des doubles cadres autour de chaque vitrage des façade avant (y compris la lucarne).

AVENUE EUGÈNE PLASKY 155

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

Réf. / Ref.: 2025/305=088/155

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités), la pose d'un pare-vue au 3ème étage en partie arrière et la réalisation de modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
l'ajout d'un logement (passer de trois à 4 quatre unités), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espace de rangement, éclairement naturel, local vélo et poussettes) et aux art. 3 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement, local vélos et poussettes),
la pose d'un pare-vue au 3ème étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement du volume (pare-vue) en profondeur et en hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen)
la réalisation de modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement des éléments patrimoniaux en façade), de par :
le remplacement des châssis d'origine en bois par des modèles en PVC,
la suppression des petit-bois au niveau des impostes,
la suppression des châssis au demi-sous-sol et leur remplacement par des briques de verre ;
HISTORIQUE :
Vu l'autorisation de bâtir du 6 septembre 1912 visant à « construire 2 maisons » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 mai 1935 visant à « transformer l'immeuble » ;
Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements (répartition inconnue) ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0307/1) ;
LOGEMENTS :
Considérant que la répartition des trois logements au sein de l'immeuble est inconnue ;
Considérant que les plans d'archives de 1912 indiquent que l'immeuble comporte deux étages mais que, dans les faits, celui-ci en comporte trois ; que l'ajout d'un niveau date vraisemblablement de l'époque de construction du bien ; que, d'après la note explicative, le demandeur indique que la situation de fait est en place depuis au moins 1993 ; que cela est corroboré via des devis de travaux de mise en conformité électrique datant de 1987 ;
Considérant que la répartition des logements, en situation de fait, est la suivante :
sous-sols (-2 et -1) : locaux accessoires aux affectations de l'immeuble,
rez-de-chaussée : un logement d'une superficie de 55 m² (logement 1),
1er étage : un logement d'une superficie de 55 m² (logement 2),
2ème étage : un logement d'une superficie de 55 m² (logement 3),
3ème et 4ème étage : un logement duplex 2 chambres d'une superficie de 100 m² (logement 4) ;
Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble en situation de droit est de 341,67 m² ; que celle-ci reste identique en situation projetée ;
Logement 1 (bel-étage) :
Considérant qu'il s'agit d'un logement traversant composé de trois pièces en enfilade sur le niveau du rez-de-chaussée (bel-étage) avec une superficie de 55 m² ; que la chambre est aménagée en partie avant, le séjour en partie centrale et la cuisine en partie arrière ; que la salle de douche est implantée au sein d'une annexe située à droite de la cuisine, d'où se fait l'accès ; que les espaces sont de taille généreuse et qu'ils sont séparés par des portes vitrées, ce qui permet un apport en lumière naturelle dans la pièce centrale ; que l'aménagement proposé respecte la typologie de cette maison bruxelloise et qu'il est convenable ;
Logements 2 et 3 (1er et 2ème étages) :
Considérant que ces deux logements présentent des configurations identiques ; qu'ils présentent une superficie de 55 m² ; que la typologie des pièces en enfilade n'est pas maintenue mais que cela permet de distinguer les pièces de jour situées en partie avant et les pièces de nuit, en partie arrière ; que l'aménagement est convenable également ;
Logement 4 (duplex 3ème et 4ème étages) :
Considérant que ce logement se présente comme un duplex d'une superficie de 100m² ; que les espaces de jour prennent place au 3ème étage, avec deux pièces de superficies correctes ; que l'élargissement de la baie entre les deux espaces bénéficierait aux qualités spatiales, avec la création d'un espace traversant pourvu d'une meilleure luminosité ; que, cependant, l'aménagement en l'état reste acceptable ;
Considérant que les combles sont aménagés en espaces de nuit, avec deux chambres à cet étage ; que celles-ci dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les superficies nettes éclairantes n'atteignent pas les normes requises (0,96 m² au lieu de 1,28 m² et 0,96 m² au lieu de 1 m²) ; que, cependant, les écarts sont minimes et que ces pièces sont principalement utilisées de nuit ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
ESPACES COMMUNS :
Considérant que les compteurs sont accessibles de manière aisée et permanente pour les habitant·e·s de l'immeuble ;
Considérant qu'un local vélos, d'une superficie de 23,52 m² et d'une capacité de 10 véhicules, et un local poubelles sont aménagés au premier sous-sol ; que l'accessibilité au local vélos n'est pas optimale en ce qu'il faut manœuvrer dans des couloirs exigus ; que, toutefois, la configuration de l'immeuble ne permet pas un emplacement avec une meilleure accessibilité et que le local prévu est spacieux ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;
Considérant que les plans du second sous-sol indiquent que les logements disposent d'une cave, à l'exception de celui du rez-de-chaussée (logement 1) ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que chaque logement doit disposer d'un espace de rangement privatif ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rendre les espaces de rangement privatifs et d'en prévoir un pour le logement du rez-de-chaussée ;

VOLUME :
Considérant que, d'après les plans de la situation de droit (1912), les murs mitoyens au 3ème étage ont une hauteur de 1,93 m ;
Considérant que la coupe de la situation projetée indique la pose d'un pare-vues au-dessus du mur mitoyen, côté gauche, au niveau de la terrasse arrière ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond et en hauteur le profil mitoyen le plus bas (bâtiment sis au n° 157) ; que, par ailleurs, la réglementation impose que les murs mitoyens soient maçonnés avec une épaisseur de 28 cm ou 1,5 brique ;
Considérant qu'il y a lieu de rendre la terrasse conforme au Code civil ;
FACADE AVANT :
Considérant que le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional mais que, toutefois, il présente des caractéristiques architecturales remarquables, de style néo-classique, et forme un ensemble cohérant avec le bâtiment voisin construit à la même époque (n° 153) ;
Considérant que les plans de la situation projetée diffèrent de ceux de la situation de droit ; que, en effet, des travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme valable ; que l'ensemble des châssis en bois ont été remplacés par des modèles en PVC et que les petit-bois situés au niveau des impostes supérieurs ont été supprimés ;
Considérant que les châssis au demi-sous-sol et leurs ferronneries ont été remplacés par des briques de verre ; que cette intervention déprécie l'esthétique de la façade avant ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que les ferronneries du balcon au 1er étage diffèrent de celles des plans de la situation de droit mais que leur dessin reste qualitatif et respectueux des caractéristiques architecturales d'origine ;
Considérant que la corniche d'origine en bois de teinte claire est conservée ;
Considérant que la porte d'entrée en bois est conservée et que celle-ci est de ton gris clair, ce qui est acceptable ;
GESTION DES EAUX PLUVIALES :
Considérant qu'une citerne d'eau pluviale apparaît sur les plans de 1912 ; que le demandeur a déclaré en séance de Commission de concertation que son état n'était pas connu ; qu'au vu de l'importance de ce type de dispositif pour atteindre une gestion durable de l'eau, la vérification de son état et, le cas échéant sa remise en fonction, s'avère indispensable ; que des systèmes modulaires en série existent qui peuvent être installés aisément en cave ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
rendre la terrasse au 3ème étage conforme au Code civil (supprimer le pare-vues et, soit revenir à la situation de droit, soit fournir un acte notarié de servitude de vue) ;
prévoir un espace de rangement pour le logement du rez-de-chaussée et prévoir des espaces de rangement privatifs au sous-sol ;
pour la façade avant, supprimer les briques de verre au demi-sous-sol et les remplacer par des châssis se rapprochant des divisions d'origine et placer des ferronneries devant ceux-ci ;
vérifier l'état de la citerne d'eau de pluie et soit, le cas échéant, la remettre en fonction, soit prévoir une nouvelle citerne d'eau de pluie correctement dimensionnée en sous-sol et connectée à au moins un WC.

AVENUE EUGÈNE PLASKY 121

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

Réf. / Ref.: 2025/497=088/121-125

Objet / Betreft: isoler les façades-pignon par l'extérieur, isoler par l'extérieur, enduire la façade avant et placer des garde-corps aux 8ème et 9ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à :
isoler les façades-pignon par l'extérieur,
isoler par l'extérieur, enduire la façade avant et placer des garde-corps aux 8ème et 9ème, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des volumes (isolation et garde-corps)) ;
HISTORIQUE :
Vu le permis de bâtir du 28 juin 1968 visant à « démolir des bâtiments n°121 et n°123 » ;
Vu le permis de bâtir du 5 avril 1972 visant à « construire un bâtiment à appartements sur les parcelles 121 et 123" » ;
Vu le permis de bâtir du 11 aout 1972 visant à « démolir et reconstruire sur trois parcelles un immeuble de rapport à 9 étages »

Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 1993 visant à « réaménager l'agence bancaire au rez-de-chaussée » ;
Vu le permis d'urbanisme du 3 mars 1998 visant à « rénover la vitrine au rez-de-chaussée du bâtiment 125 » ;
Vu le permis d'urbanisme du 27 octobre 1998 visant à « installer un caisson acoustique sur le toit d'une extension de bureaux destinés à étouffer les nuisances sonores du système de climatisation des locaux de la CGER » ;
Vu le permis d'urbanisme du 5 juin 2001 visant à « utiliser une chambre en salon de prêt-à-porter » ;
Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 2011 visant à « modifier de la destination d'un bureau en cabinet médical » ;
Vu le permis d'urbanisme du 2 avril 2013 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée de cet immeuble de commerce de service (banque) vers un équipement d'intérêt collectif (centre médical) [au rez-de-chaussée] » ;
Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir :
sous-sol (-2) : locaux accessoires aux logements (parkings + caves),
sous-sol (-1) : locaux accessoires aux logements (parkings + locaux communs) + local accessoire au commerce de service,
rez-de-chaussée : équipements de santé (n° 121 et 125) + entrée des logements (n° 123)
du 1er au 8ème étage : trois logements par niveau,
9èmeétage : deux logements,
soit un total de 26 logements ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 mai 2026 sur la présente demande (réf. T.1984.0794/12) ;
FACADES-PIGNON :
Considérant que les façades-pignon sont isolées par l'extérieur avec la pose d'un isolant en laine minérale d'une épaisseur de 15 cm ; que celui-ci est recouvert d'un enduit de teinte blanc cassé qui se rapproche de celle des panneaux en façade avant ; que la finition proposée s'intègre de manière harmonieuse et que l'isolation améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;
FACADE AVANT :
Considérant que la façade avant aux 8ème et 9ème étages est isolée par l'extérieur avec, ici aussi, la pose d'un isolant en laine minérale d'une épaisseur de 15 cm recouvert d'un enduit de ton blanc cassé ; que le traitement s'accorde avec le restant de la façade avant ; que le volume isolant déroge par contre aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'immeuble concerné est bien plus élevé que les deux constructions mitoyennes ; que, toutefois, le dépassement ne génère pas de nuisances et que, une fois encore, l'isolation améliore les performances énergétiques de l'immeuble ; que, dès lors, les dérogations sont accordables ;
Considérant que les garde-corps d'origine des terrasses aux 8ème et 9ème étages sont supprimés et remplacés par des nouvelle structures métalliques de ton anthracite et munies de vitrages clairs ; que celles-ci s'intègrent à la façade de manière satisfaisante ;
Considérant néanmoins que les nouveaux volumes ainsi induit dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent également les deux profils mitoyens en hauteur et en profondeur ; que, cependant, ils ne portent pas atteinte à ces derniers et que cette transformation permet de sécuriser les balcons avec des garde-corps d'une hauteur de 1,20m (contre 80 cm) ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
Considérant que les garde-corps en verre sont une source de mortalité importante pour les oiseaux (collision) ; que certaines méthodes permettant de diminuer les collisions d'oiseau peuvent être mises en œuvre sans affecter l'esthétique de votre proposition ; qu'à ce sujet des exemples sont disponibles sur le site de renature :
https://renature.brussels/fr/actions/batiments/reduisez-les-risques-de-collision-doiseaux;
AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE DAILLY 1

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

Réf. / Ref.: 2025/433=062/001

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité les modifications en façade avant, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), créer une lucarne en façade avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et réaménager le 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) :
mettre en conformité les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal

d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis - éléments patrimoniaux de façade),
l'ajout d'un logement dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
créer une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU et à l'art. 12 du Titre I du RCU (lucarnes),
réaliser des travaux structurels intérieurs,
réaménager le 2ème étage, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairement insuffisant) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 18 mai 1897 visant à " établir une marquise à la façade de la maison " 1 ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 aout 1939 visant à " construire un WC dans sa propriété " ;
Vu le permis d'urbanisme du 2 décembre 2008 visant à " placer une marquise en façade avant " ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.1980.4459/11) ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation licite, le bien est réparti comme suit :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
rez-de-chaussée : un commerce,
étages 1 et 2 : un logement par étage,
combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles et à réaménager le logement du 2ème étage ;
Considérant que la nouvelle répartition qui en découle se présente comme suit :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
rez-de-chaussée : un commerce (hors demande),
étage 1 : un logement (hors demande),
étage 2 : un logement 2 chambres de +/- 82 m² ;
combles : un logement 2 chambres de +/- 77 m² ;

Logement du 2ème étage :

Considérant que la demande vise à revoir l'aménagement de ce niveau afin de créer un logement 2 chambres ;
Considérant que le projet comprend des espaces de vie conformes aux normes d'habitabilité mais que les espaces de nuit présentent un apport en éclairement naturel insuffisant (respectivement 3,3 m² et 1,1 m² contre 3,42 m² et 2,02 m² requis) ;
Considérant néanmoins que ce logement est licite ; que, de plus, cette dérogation résulte, d'une part, de la générosité de la chambre principale en termes de superficie et, d'autre part, des contraintes liées aux baies existantes en façade avant et arrière, qui ne peuvent être modifiées ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Logement sous combles :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles ; que ce type de logement est peu adapté à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une lucarne en façade avant ; que celle-ci déroge aux prescriptions applicables en termes de gabarits, son profil de toiture atteignant +/- 2,11 m alors que la limite maximale autorisée est de 2 m ;
Considérant par ailleurs qu'elle est fort visible depuis l'espace public ; qu'elle ne s'intègre pas aux caractéristiques esthétiques du bien et ne présente pas de cohérence dans la continuité des constructions voisines ;
Considérant dès lors les demandes de dérogation ne sont pas acceptables ;
Considérant, de plus, que l'aménagement de cet étage n'est pas qualitatif en ce que le logement projeté ne présente pas d'espace extérieur alors que cela participe au confort de vie des occupants lors des périodes de fortes chaleurs ;
Considérant par ailleurs que les vues directe et horizontale vers l'extérieur sont tributaires de la réalisation de la lucarne ; que, celle-ci n'étant pas autorisable (cf. supra), le logement projeté ne peut, par la force des choses, pas rencontrer les normes d'habitabilité en vigueur ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le projet prévoit un nombre suffisant de locaux de stockage et de caves ; que, par ailleurs, l'accès aux compteurs demeure permanent et inchangé pour l'ensemble des occupants du bâtiment ; toutefois que l'accès à la cave du fond se fait par la cave 1, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
Considérant que le local vélos prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible vu la largeur du dégagement et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour accéder au local ; que les dérogations ne peuvent être accordées ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'il y a dès lors lieu de traiter avec attention les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son esthétique ;
Considérant que, afin de respecter la cohérence et l'homogénéité au sien de la ZICHEE, il y a lieu de proposer des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, cintrage, …) ;
Considérant que la corniche est en bois de ton clair ;
Considérant que la lucarne est réalisée en aluminium de teinte foncée ;
Considérant que les châssis sont en bois de teinte foncée mais munis d'invisivents fort visibles depuis l'espace public ; que,

de plus, ils ne respectent pas le cintrage d'origine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ;
CONCLUSION :
Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition densifie fortement le bâtiment existant ; que la lucarne ainsi que les châssis projetés altèrent et dénaturent les caractéristiques esthétiques du bâtiment ; que, par ailleurs, l'accessibilité du local vélos est insuffisante ; que, par conséquent, le projet ne peut, en l'état, pas être accepté.
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DAILLY 219

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

Réf. / Ref.: 2025/225=061/221

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, mettre en conformité la fermeture de la cour, la pose d'un volume technique (évacuation de la hotte) et son habillage en façade arrière ainsi que les modifications en façade avant, étendre le commerce au sous-sol arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
les nuisances sonores risquent de se propager en intérieur d'îlot ;
le niveau sonore de la nouvelle hotte n'est pas précisé ;
le toit végétalisé pourrait ne pas assurer une isolation acoustique suffisante ;
l'isolation acoustique des conduits d'évacuation n'est pas précisée.

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 2 juin 2025 visant à « dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, mettre en conformité la fermeture de la cour ainsi que la pose d'un volume technique en façade arrière (évacuation de la hotte) et les modifications en façade avant, étendre le commerce au sous-sol et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 22 janvier 2026 sur cette demande ;
Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet n'apporte pas d'amélioration par rapport à la demande précédente, refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 18 février 2026, 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 à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages :
mettre en conformité :
la fermeture de la cour, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
la pose d'un volume technique (évacuation de la hotte) et son habillage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 32 du Titre I du RCU,
les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
étendre le commerce au sous-sol arrière,
réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, etc.) ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 mai 2026 sur la présente demande modifiée (réf. CP.2024.0830/3) ;
SITUATION PROJETÉE :
Considérant que la demande porte toujours sur la mise en conformité de la couverture totale de la cour, d'une surface de +/- 9 m², au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'elle a été réalisée au-delà des gabarits autorisables et des ¾ de la profondeur de la parcelle, en dérogation au RRU ;
Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisée, en plus d'être totalement couverte, ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur et qu'elle contrevient également à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que cette cour était imperméable à l'origine ; qu'elle est de faibles dimensions et à l'ombre ; que sa nature

enclavée ne permet pas l'aménagement d'un espace en pleine terre et végétalisé qui soit qualitatif ;
Considérant que la toiture du rez-de-chaussée est végétalisée de manière extensive ; que cela contribue à répondre à la prescription 0.6 du PRAS qui vise à ce que les interventions en intérieur d'îlot y améliorent prioritairement les qualités végétales ;
Considérant que, du côté gauche, un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle est placé en façade arrière, doté d'un habillage en plaques de type "Aquapanel" de teinte gris clair ;
Considérant que l'ensemble déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car il est placé à moins de 60 cm de la limite mitoyenne avec le n° 223 ;
Considérant que, si le conduit était installé conformément au RCU, il serait positionné devant les fenêtres des logements des étages, ce qui compromettrait leur habitabilité ; que, par conséquent, la demande de dérogation justifiée ;
AFFECTATION/UTILISATION :
Considérant que la demande vise à étendre le commerce (vente de plats à emporter) vers le sous-sol, portant ainsi la superficie commerciale à +/- 80 m² ; que cette superficie est conforme à la prescription 3.3 du PRAS applicable à la zone mixte dans laquelle se situe le bien ;
Considérant qu'une circulation interne entre les deux niveaux inférieurs est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ; que cette intervention permet une scission claire entre la partie dédiée au commerce et les étages supérieurs ;
Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
au sous-sol avant gauche : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
sous-sol avant : locaux accessoires aux logements
au sous-sol avant et rez-de-chaussée : commerce,
étages 1 à 3 : un logement par étage,
combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
ESPACES COMMUNS :
Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble, conformément à l'art. 8 du Titre II du RCU ;
Considérant que le projet modifié maintient la création d'une liaison interne entre le sous-sol (dédié au stockage) et le rez-de-chaussée, via une nouvelle trémie et un escalier ;
Considérant qu'il ne prévoit plus l'extension du commerce sur l'ensemble de la surface du sous-sol ;
Considérant que la nouvelle version du projet intègre désormais des caves privatives pour les trois logements situés aux étages, permettant ainsi de rencontrer les remarques émises par la Commission de concertation dans son avis précédent ;
COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 régional encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie présente en situation de droit et d'une capacité de 4,5 m³ est maintenue ; que le projet modifié indique que celle-ci sera connectée afin d'assurer les usages du bâtiment, notamment l'alimentation d'un WC ;
FAÇADES :
Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS, arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière au traitement des modifications esthétiques afin de conserver les qualités patrimoniales d'origine de l'immeuble ;
Considérant que la vitrine en bois ouvragé a été supprimée ; que le dessin des vitrines (petit-bois) et de la porte d'entrée a été modifié ;
Considérant que la demande vise toujours à mettre en conformité cette modification par la mise, et ce par la mise place de deux nouvelles vitrines et d'une porte d'accès en bois ;
Considérant que les tôles métalliques noires sont retirées afin de retrouver l'esthétique d'origine de la façade ;
Considérant que le soubassement en pierre bleue, actuellement peint en rouge, est décapé afin de retrouver le caractère et l'aspect originel du matériau ;
ENSEIGNES :
Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;
CONCLUSION :
Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet apporte des améliorations significatives par rapport à la demande initiale ; que, dès lors, la proposition peut être acceptée.
AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA CONSOLATION 110

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

Réf. / Ref.: 2024/488=054/110

Objet / Betreft: dans un immeuble d'angle à usage mixte (un commerce et six logements), modifier le volume de la toiture principale afin d'aménager une terrasse, rehausser le mur mitoyen gauche et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble d'angle à usage mixte (un commerce et six logements) :
modifier le volume de la toiture principale afin d'aménager une terrasse, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions) et à l'art. 11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (volumes rentrants en toiture),
rehausser le mur mitoyen gauche, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur des constructions),
réaliser des travaux structurels ;
Historique :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mai 1924 visant à « [construire] une maison » ;
Vu le permis d'urbanisme du 31 août 2004 visant à « changer l'utilisation des 9 mansardes en logement trois chambres » ;
Vu la confirmation du 16 juin 2025 attestant de l'existence d'un commerce (avec logement attenant) et de six de logements au sein de l'immeuble ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 mai 2026 sur la présente demande (réf. T.2004.0993/2) ;
Considérant que la présente demande concerne uniquement les combles du bâtiment ;
Volume :
Considérant que le projet vise à démolir partiellement la toiture principale afin d'aménager une terrasse ; qu'une rehausse du mur mitoyen gauche est proposée afin de se conformer au Code civil ; que, cependant, cette intervention déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de hauteur étant donné le fait que le bâtiment est déjà le plus haut ; que toute rehausse viendrait donc accentuer la verticalité et renforcer le caractère dominant de ce bâtiment d'angle ; que, dès lors, la demande de dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que le versant avant est visible depuis l'espace public ; qu'un garde-corps en acier laqué est prévu dans le pan de toiture ; que sa configuration en maille et son inclinaison, selon la pente de la toiture, limitent son impact visuel et ne modifient pas la perception du gabarit ; qu'il peut dès lors être accepté ;
Considérant que le garde-corps installé dans le versant arrière est vertical, ce qui constitue une dérogation en termes de hauteur mais que cela ne crée pas de vue directe sur les propriétés voisines et qu'il peut dès lors être autorisé ;
Logement :
Considérant que la suppression d'un mur porteur permet de réorganiser l'espace de vie en intégrant la cuisine au séjour et en augmentant la superficie de la salle de bain ; que ces interventions améliorent le confort d'usage du logement ;
Considérant que l'ouverture du plancher du grenier permet de créer une mezzanine et une circulation verticale interne plus fluide entre le 3ème étage et ce dernier niveau ;
Considérant que l'accès à la nouvelle terrasse se fait par le grenier, dans un espace dont la hauteur maximale est de 1,85 m et où la distance entre la mezzanine et la terrasse dépasse 10 m ; que cette configuration présente une ergonomie insuffisante (hauteur sous plafond trop faible), un cheminement excessivement long et peu lisible et un accès indirect et peu fonctionnel à un espace extérieur censé être utilisé quotidiennement ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant qu'un accès à un espace extérieur doit être direct, fonctionnel et cohérent avec l'organisation interne du logement ; qu'un accès depuis une pièce de vie ou un couloir desservant les espaces principaux constitue dès lors une solution plus qualitative ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer la rehausse du mur mitoyen gauche et limiter la démolition de la toiture afin d'aménager une terrasse conforme au Code civil ;

prévoir un accès direct, ergonomique et fonctionnel à la nouvelle terrasse depuis un espace de circulation ou une pièce de vie du logement.

PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6

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

Réf. / Ref.: 2025/307=090/006

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (commerce et trois logements), aménager une

terrasse et une toiture végétalisée sur une toiture plate au deuxième étage et mettre en conformité la pose de conduits d'évacuation au même niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 > 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (handelszaak en 3 woongelegenheden): aanleggen van een dakterras en een groendak op de tweede verdieping, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 & 6 (overschrijding van de toegelaten afmetingen), in overeenstemming brengen van de plaatsing van afvoerleidingen op hetzelfde niveau, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 & 6 (overschrijding van de toegelaten afmetingen) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 33 (afvoer van rookgassen);

HISTORIEK :

Gelet op de bouwtoelating van 21 september 1906 voor "het bouwen van een huis";

Gelet op de bouwtoelating van 23 mei 1930 voor "[het bouwen van een] dakkapel";

Gelet op de bouwvergunning van 21 februari 1969 voor "het verhogen van het gebouw met één verdieping en verbouwingen";

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 25 juni 2013 voor "wijzigen van het gebruik van het commerciële gelijkvloers naar een theesalon met kleine restauratie";

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 14 januari 2020 voor "in een gebouw met gemengd gebruik (1 handel en 3 woningen), regulariseren van de overkapping van de koer en de plaatsing van uithangborden op de voorgevel, evenals het in overeenstemming brengen van de uitgevoerde structurele binnenwerken en de aanpassing van de vitrine in de voorgevel";

Gelet op de bevestiging van 30 januari 2026 waaruit het bestaan van één handelszaak en drie woningen blijkt; dat deze bevestiging eveneens aangeeft dat het gebruik van de handelszaak als uitbating met consumptie ter plaatse van drank of voedsel (zoals toegestaan door de stedenbouwkundige vergunning van 25 juni 2013) sinds minstens juli 2014 werd vervangen door een goederenhandel en dus dat dit gebruik niet langer is vergund;

Overwegende dat de huidige aanvraag uitsluitend de tweede verdieping van het gebouw betreft;

TERRAS :

Overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van de tweede verdieping; dat de toegang ertoe gebeurt via de slaapkamer van de bestaande woning, met behulp van een trap wegens het niveauverschil; dat deze inrichting afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften (overschrijding van de toegelaten volumes); dat het terras de woonkwaliteit van de betrokken woning aanzienlijk verhoogt door het creëren van een private buitenruimte; dat de aanleg ervan geschiedt in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek en bijgevolg dat zij dus kan worden vergund;

Overwegende evenwel dat de toegang tot het terras gebeurt via een raam op een hoogte van 1,10m, wat de toegankelijkheid bemoeilijkt en dat dit obstakel dient te worden verwijderd;

Overwegende dat het niet-toegankelijke deel van het platte dak wordt ingericht als groendak; dat de aanleg van een groendak bijdraagt aan de duurzaamheid van de dakafwerking, het warmte-eilandeffect vermindert en de afvoer van regenwater verbetert;

Overwegende echter dat deze inrichting onvoldoende duidelijk op de plannen is weergegeven en dat het aangewezen is om de samenstelling van het groendak op de plannen te verduidelijken (substraat, filtervlies, drainagelaag, wortelwerende laag);

AFVOERINSTALLATIES :

Overwegende dat er een afzuigkap werd geplaatst aan de achtergevel; dat deze afwijkt op het vlak van volumetrie en de minimale afstand tot een raam; dat deze ingreep niet aanvaardbaar is en dat hieraan moet worden verholpen;

Overwegende bovendien dat een gelijkaardig afzuigkap aanwezig is op de derde verdieping, maar dat dit niveau geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag en dat hiervoor dus een onderscheiden stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden ingediend;

Overwegende dat een afvoerleiding uitgeeft op het platte dak en dat zij het vooruitstekende deel van de achtergevel volgt; dat deze inplanting afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften inzake volumetrie; dat deze afvoerleiding zich op een hoogte van 2,17m van het platte dak bevindt, wat geurhinder veroorzaakt en dat hieraan moet worden verholpen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Herzien van de raamopening van de slaapkamer om een vlotte en veilige toegang tot het terras te verzekeren (door de ondermuur te verwijderen tot op het niveau van het terras);

•Aanleveren van een gedetailleerde doorsnede van de samenstelling van het groendak (substraat, filtervlies, drainagelaag, wortelwerende laag);

•Plaatsen van de afvoerleidingen in overeenstemming met de GemSV (minimale afstand van 60 cm ten

opzichte van raamopeningen);
•Plaatsen van een verticale afvoerleiding aan de zijkant van het vooruitstekende deel van de achtergevel en ze optrekken tot minstens tot minstens 2 meter boven de hoogste dakrand van het hoofdgebouw.

BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 16EC

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

Réf. / Ref.: 2025~184=115/016EC

Objet / Betreft: Demande de permis mixte pour la transformation de bureaux et aménagement de laboratoires.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2026 > 27/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande de permis est mixte et que le projet vise :
1) : changer l'affectation de bureaux (969m²) en activités de haute technologie (laboratoire d'analyse) et aménager une conciergerie en tant que logement accessoire, en dérogation aux articles 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (aménagement des zones de cours et jardins) et 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de recul et de retrait latéral),
2) : exploitation de laboratoires disposant des installations classées suivantes :
3) Rubrique 68A : Parking à ciel ouvert de 12 emplacements,
4) Rubrique 74.1A : Dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés ou liquéfiés (bouteilles de gaz) pour une capacité totale de 1180 litres,
5) Rubrique 85.A : Laboratoire de chimie,
6) Rubrique 85.B : Laboratoire de bactériologie,
7) Rubrique 88.1A : Dépôt de liquides inflammables (89 litres),
8) Rubrique 121.A :dépôt de substances ou de préparations dangereuses (165 kg),
9) Rubrique 132.B : 5 installations de réfrigération,
10) Rubrique 173 : dépôt et utilisation de substances dangereuses (substances REACH) ;

PREAMBULE :

Contexte :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur une partie d'immeuble, située au n° 16 boulevard Général Wahis (bâtiment « E ») ; lequel comporte trois parties distinctes, occupées par différentes entreprises ;
2. Considérant que la présente demande ne porte que sur la portion en extrémité nord dudit bâtiment E (ci-dessous nommé « bâtiment de droite ») ;
3. Considérant que Bruxelles Environnement a estimé que le principe d'Unité Technique et Géographique (UTG) n'était pas applicable, dès lors que la partie « bâtiment de droite » disposait de ses propres installations classées, d'une servitude de passage (accordant l'accès au bâtiment arrière via la voie carrossable), ainsi que de son propre compartimentage (validé par le SIAMU) ;
4. Considérant que le site est inclus dans le périmètre du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) «Josaphat», qui encadre le développement futur du site ;
5. Considérant que, en 2019, une première version dudit projet de PAD a été mise à l'enquête publique ; que, au cours des deux années suivantes, le projet de PAD et son rapport d'incidences (RI) ont été revus ;
6. Considérant en l'occurrence que ce projet de PAD étant toujours en cours d'instruction, il ne constitue pas un outil réglementaire imposant au demandeur de s'y conformer (ou de justifier le fait qu'il s'en écarte) ;
7. Considérant que la présente demande rencontre tout de même les prescriptions du projet de PAD ; qu'elle est notamment conforme aux prescriptions de la zone d'industries urbaines (telles que reprises au sein du projet de PAD) ;

Historique des demandes de permis

1. Considérant que l'historique des permis d'urbanisme et d'environnement repris ci-dessous porte sur l'ensemble du bâtiment « E », et non pas exclusivement sur la partie concernée par la présente demande de permis (le « bâtiment de droite ») ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 8 novembre 1988 visant à
3. Vu le permis d'environnement délivré en date du 23 novembre 1992 autorisant l'exploitation d'un dépôt de déchets papier de max. 200 tonnes (bâtiment 16E) ;
4. Vu le permis d'environnement délivré en date du 31 mars 1998 autorisant l'exploitation d'un atelier de façonnage de matières synthétiques, pour une durée de 15 ans (réf. 1998~17=115/16E) ;

5. Vu le permis d'environnement délivré en date du 4 mai 1999 autorisant l'exploitation d'une citerne enfouie de 15.000l de mazout (bâtiment 16E partie B) ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 1er juin 1999, visant à « construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive), des bureaux (gestion de l'activité productive) et des locaux d'archives, installer 3 emplacements de parking et réaliser un accès carrossable » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 9 juin 1999, visant à « démolir un ensemble d'immeubles industriels, construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive), des bureaux et un showroom (gestion de l'activité productive), installer 30 emplacements de parking et réaliser un accès carrossable aux emplacements et au hall industriel », périmé en date du 6 juillet 1999 ;
8. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 12 décembre 2000, visant à « construire un bâtiment mixte contenant un hall industriel de 1.377 m² et des bureaux de 520 m², installer 4 emplacements de parking, réaliser un quai de débarquement pour le hall industriel et réaliser un accès carrossable à l'arrière du hall industriel » ;
9. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 15 février 2000, visant à « construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive) de 870 m2² des bureaux (gestion de l'activité productive) de 645 m², un call-center de 322,4 m² et une station centrale de surveillance de 196 m², soit 518,4 m² d'entreprise de service matériel, et ses abords : installer 36 emplacements de parking, réaliser un accès carrossable (emplacements de parking et hall industriel) » ;
10. Vu le permis d'environnement temporaire délivré par Bruxelles-Environnement, en date du 14 mars 2006, autorisant l'exploitation d'un dépôt de deux récipients fixes de propane (2x4.800l) (bâtiment 16E – partie C) ;
11. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 18 avril 2006, visant à « placer une citerne de gaz et construire un dispositif de protection », annulé le 12 décembre 2006 en raison d'un vice de procédure ;
12. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 27 juin 2006, visant à « placer deux auvents (un sur la façade latérale droite, l'autre sur la façade arrière) » ;
13. Vu le permis d'environnement délivré par Bruxelles Environnement en date du 13 mars 2007, autorisant l'exploitation d'un centre de tri de la Poste contenant un dépôt de propane (2x 9.100 l), une citerne à mazout de 5.000 l et un parking de 19 places (bâtiment 16E parties C à l'avant et A, B, C à l'arrière) ;
14. Vu la demande de renouvellement de permis d'environnement introduite le 14 janvier 2022 en vue de poursuivre l'exploitation du centre de tri postal ;
15. Vu le refus de renouvellement du permis d'environnement, notifié par Bruxelles Environnement le 14 janvier 2022, au motif que certaines installations classées devaient faire l'objet d'un permis d'urbanisme, impliquant dès lors l'introduction d'une demande de permis mixte ;
16. Vu l'autorisation spécifique, relative à l'utilisation confinée d'organisme génétiquement modifiés (OGM)pathogènes, accordée par Bruxelles Environnement en date du 23 avril 2026 ;
17. Considérant que le bâtiment 16E (dans son ensemble et à l'exclusion du bâtiment de droite) dispose de plusieurs installations classées non-couvertes par permis d'environnement valide ;

Avis instances :

1. Considérant qu'il s'agit d'une demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement (demande de permis de classe 1B) ;
2. Considérant que, au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 29 mai 2026 au 27 juin 2026 sur le territoire de la commune de Schaerbeek, aucune réaction n'a été introduite ;
3. Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30/06/2026 sur la présente demande (réf.T.1994.1577/7 et T.1994.1577/8) ;
4. Vu l'avis favorable de la Commission de sécurité Astrid du 26 mai 2026 (réf. 2026050050) ;

AFFECTATION :

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

1. Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation de bureaux (969 m²) en activités de haute technologie (pour la société « Brulabo ») et sur l'aménagement d'une conciergerie en tant que logement accessoire ;
2. Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme fait état, en situation projetée, de 100 m^2 dédiés aux *« services intégrés aux entreprises »* et de 1.292 m^2 en « *activités de haute technologie* », en lieu et place de 1.292 m^2 de superficies de bureaux, pour un total de 1.392 m^2 ;
3. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'industries urbaines au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que les prescriptions PRAS qui s'y appliquent mentionnent que : *« 5.1. Ces zones sont affectées : 1° aux activités productives ; 2° aux activités logistiques ; 3° aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets »* ;
4. Considérant que la superficie dédiée aux activités de haute technologie (1.292 m^2) du projet entrent parfaitement dans cette troisième catégorie ; que le projet est donc – de ce point de vue – conforme au PRAS ;
5. Considérant, en revanche, que le PRAS précise que : « *5.2. Ces zones peuvent aussi être affectées, lorsque les conditions d'accessibilité le permettent et moyennant l'entrée en vigueur d'un plan particulier d'affectation du sol: 1° aux commerces de gros ; 2° aux services intégrés aux entreprises. »*
6. Considérant que la zone n'a jamais été couverte par un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé et que, en ce sens, le projet n'est pas conforme au PRAS ;
7. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer les superficies reprises en tant que *« activités intégrées aux*

entreprises » et qu'il est impératif de modifier le cadre VI de l'annexe I afin de se conformer au PRAS ;

Répartition, habitabilité et agencement intérieur :

1. Considérant que, selon la note explicative, le demandeur prévoit la répartition suivante :

11) *les fonctions administratives et les fonctions en lien avec le public au rez-de-chaussée,*
12) *le laboratoire environnement au rez-de-chaussée (rubrique 85B - laboratoires utilisant des Pathogènes/OGM),*
13) *le laboratoire de bactériologie au 1er étage (rubrique 85B - laboratoires utilisant des Pathogènes/OGM),*
14) *le laboratoire de chimie au 2ème étage (rubrique 85 A - laboratoires),*
15) *une conciergerie au rez-de-chaussée,*
16) *le stockage de matériel d'inspection et de laboratoires se fera dans l'entrepôt et dans les caves ;*

1. Considérant que la demande porte donc également sur l'ajout d'un logement accessoire à l'activité principale du bâtiment, implanté au rez-de-chaussée de ce dernier ;
2. Considérant qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres d'une superficie totale de 83 m^2 et dédié au futur concierge dudit bâtiment ;
3. Considérant que ce logement dispose de deux accès, l'un depuis l'arrière du bâtiment, en passant par une zone de stockage/local vélos, et l'autre depuis le hall d'accueil des visiteurs de l'activité productive ;
4. Considérant que la porte d'accès depuis l'arrière du bâtiment ne dispose que de 78 cm de largeur ; que cela est insuffisant et que l'accès côté rue (avant du bâtiment) ne possède qu'une largeur de 85 cm ; qu'il serait souhaitable de garantir que l'un des deux accès possède une largeur de minimum 95 cm ;
5. Considérant que la cave du logement est implantée au sous-sol du bâtiment ; qu'elle se situe toutefois sous les locaux de l'activité productive ; que, par conséquent, les occupants du logement doivent sortir du logement, traverser le hall commun partagé avec les occupants de l'activité productive et traverser le sous-sol pour se rendre dans la cave dudit logement ;
6. Considérant que le logement comporte également un espace extérieur (sous la forme d'une terrasse d'approximativement 18,5 m^2) ; que la note explicative du demandeur précise que cette terrasse est accessible à la fois aux travailleurs et aux occupants du logement ;
7. Considérant que cela n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu d'attribuer la terrasse au logement et d'en retreindre l'accès aux autres occupants de l'immeuble ;
8. Considérant que la terrasse n'est accessible que depuis l'extérieur du logement ; que cela n'est pas opportun et qu'il y a lieu de prévoir un accès direct depuis le logement, de préférence depuis les espaces de séjour ;
9. Considérant que ladite terrasse est directement adjacente à un emplacement de stationnement et à une voie d'accès au bâtiment arrière (une servitude de passage) ; que le demandeur entend disposer des bacs à plantes afin de séparer la terrasse des voies de circulation automobiles et de préserver un minimum l'intimité de la terrasse ;
10. Considérant toutefois que les bacs en question ne cerclent pas complètement la terrasse ;
11. Considérant qu'il y a lieu, par conséquent, de retravailler les abords de la terrasse afin de renforcer les séparations entre cette dernière et les emplacements de stationnement adjacents (augmentation de la densité de végétation) ;
12. Considérant que, du reste, le logement respecte les normes en vigueur en matière d'habitabilité ;

VOLUMES :

1. Considérant qu'un « abri pour bouteilles de gaz » est prévu le long de la zone de livraison ; qu'il s'agit d'un nouveau volume s'implantant dans la zone de recul latéral ;
2. Considérant que ce volume est donc en dérogation vis-à-vis de la réglementation en vigueur ; que, de fait, ce dernier ne respecte pas l'article 12 du Titre I du RRU, lequel précise que : *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif* » ; que, de la même manière, il ne respecte pas l'article 38 du Titre I du RCU qui dispose que : *« §2. Les zones de recul et de retrait latéral sont exclusivement destinées à l'aménagement de jardins d'agrément* » ;
3. Considérant que cette augmentation de volume n'est pas qualitative et est susceptible de gêner les manœuvres de l'occupant du bâtiment arrière (lequel possède sa zone de livraison juste derrière le volume projeté) ;
4. Considérant toutefois que ce volume sert de stockage pour des produits inflammables nécessaires à l'activité du futur exploitant et qu'il est donc exclu de les intégrer au bâti existant ; que l'aménagement d'une zone de stockage extérieure est donc une nécessité d'un point de vue sécuritaire ;
5. Considérant qu'en termes de traitement architectural, le demandeur prévoit des « *murets de blocs de béton enduit, fermés par des grilles métalliques* » ;
6. Considérant qu'en toiture, le demandeur prévoit que : *« Les panneaux photovoltaïques existants sont conservés, leur nombre pourra éventuellement être augmenté en fonction des besoin*s » (extrait de la note explicative) ; qu'il y a lieu de spécifier le nombre exact de panneaux ;
7. Considérant que, du reste, les volumes et l'esthétique globale du bâtiment sont inchangés ;

AMENAGEMENT DES ABORDS :

Mobilité motorisée (stationnement, livraison) et accès :

1. Considérant que le périmètre de la demande est traversé par une servitude de passage (dans la zone de retrait latérale), laquelle permet l'accès au bâtiment arrière au site ;
2. Considérant que cette servitude sépare les 10 emplacements de stationnement que le demandeur souhaite régulariser au nord (sur la parcelle 533C2) et qui a fait l'objet d'une division préalable, du bâtiment ;
3. Considérant que la demande porte donc sur la mise en conformité des emplacements de stationnement illicites implantés sur la parcelle 533C2 ;
4. Considérant que ledit parking comporte 10 emplacements en bataille et 2 le long de l'immeuble (lesquels sont

licites) ; que ces 12 emplacements sont destinés aux 21 employés et aux visiteurs, ainsi qu'à l'occupant du logement ;

5. Considérant qu'un emplacement dédié au logement est identifié sur le plan et que la proposition est donc conforme à la réglementation en vigueur (RRU, Titre VIII, art. 6) ;
6. Considérant que les emplacements de stationnement projetés (du P1 au P10) sont aménagés sur une superficie actuellement perméable et végétalisée (situation licite) ;
7. Considérant que cet aménagement entraîne une artificialisation supplémentaire du site et une perte de surfaces végétalisées, au détriment de ses qualités paysagères et environnementales ;
8. Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact des aires de stationnement en renforçant leur intégration paysagère et environnementale ;
9. Considérant que l'intégration d'espaces végétalisés au sein des aires de stationnement permet de maintenir des fonctions écologiques, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'améliorer la qualité paysagère du projet ;
10. Considérant qu'il convient, dès lors, de revoir l'aménagement des emplacements de stationnement afin d'y intégrer des espaces végétalisés en compensation de la perte des surfaces actuellement perméables et plantées ;
11. Considérant, en conclusion, qu'il y a lieu de privilégier le maintien d'espaces végétalisés en pleine terre au sein des aires de stationnement, dans toute la mesure du possible, et de les planter préférentiellement d'arbres de haute tige ou, à défaut, d'une végétation pérenne, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et environnementales du site ;
12. Considérant que les plans renseignent la mise en place d'une borne de recharge pour véhicules électriques ; qu'il convient de rappeler l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings ; que, selon celui-ci, le parking devrait disposer d'au minimum deux points de recharge ;
13. Considérant qu'une zone de livraison (approximativement 3,5 m de large sur 5,4 m de long) est prévue hors-voirie, au sein même de la zone de retrait latéral ;
14. Considérant que cette dernière n'est pas couverte et qu'elle est située contre l'une des deux entrées du bâtiment, empêchant ponctuellement l'accès à l'intérieur du bâtiment ;
15. Considérant toutefois que, selon le RI, les livraisons ne se feront qu'occasionnellement, essentiellement par camionnettes et avec des fréquences limitées (à hauteur de 3 fois par semaines pour la consommation et de 2 fois par an pour les bouteilles de gaz) ; que les potentiels conflits entre usagers sont donc limités ;

Mobilité active :

1. Considérant que 14 emplacements pour vélos standards et 4 pour vélos-cargos sont projetés dans un local fermé (18 emplacements au total) mais que le plan en fait figurer un de plus (19 emplacements) ;
2. Considérant que deux emplacements doivent être attribuées au logement du projet afin de répondre aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en la matière, qui imposent un emplacement par chambre ;
3. Considérant que le reste des emplacements peut être dédié aux visiteurs et employés de l'activité productive ; que ce nombre (16 emplacements) répond aux projections estimées telles que reprises au sein du RI ;
4. Considérant que ces emplacements ne sont pas implantés au sein d'un local spécifiquement délimité et dédié puisqu'ils sont localisés dans une zone de circulation, directement adjacente à des zones de stockage (bouteilles de gaz) ; que cela n'apparait pas opportun ;
5. Considérant que les systèmes de fixation pour les vélos ne sont pas mentionnés sur les plans ;
6. Considérant qu'il y a donc lieu de :

17) clarifier le nombre total d'emplacements et faire coïncider les documents de la demande,
18) compartimenter le local vélos (séparer ce dernier de la zone de stockage),
19) réserver deux emplacements à destination du logement du concierge,
20) se conformer aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en matière d'attaches (les préciser, se conformer au Vademecum de Bruxelles Mobilité et éviter les systèmes de type « pince roue ») ;

ENVIRONNEMENT :

Généralités :

1. Considérant que le Code Bruxellois pour l'air, le climat et la maîtrise de l'énergie (CoBrACE) ne s'applique pas aux activités artisanales ;

Gestion des eaux pluviales et usées :

1. Considérant que la méthode de gestion des eaux pluviales et ses dispositifs sont inchangés en comparaison avec la situation existante ;
2. Considérant que le projet ne modifie ni l'emprise du bâtiment, ni le système existant de collecte des eaux pluviales, ni encore le taux d'imperméabilisation du site ;
3. Considérant que les eaux pluviales continueront d'être déversées dans les puits perdus existants ;
4. Considérant le projet de Vivaqua d'installer l'égout public sur la voirie du boulevard Général Wahis ; que ce projet ne dispose pas de planning précis et fixe mais que, à la connaissance de la Commune, ces travaux seraient susceptibles de débuter en janvier 2027 ;
5. Considérant que le demandeur souhaite bénéficier de ses nouveaux locaux pour la fin de l'année 2027 et qu'il prévoit de se raccorder immédiatement à l'égout ;
6. Considérant, effectivement, que des eaux usées de laboratoire ne peuvent en aucun cas être déversées dans les fosses septiques et puits perdus existants ;
7. Considérant que, si l'égouttage public n'est pas terminé avant son installation, l'exploitant prévoit de stocker dans

des fûts les eaux contenant des produits à risque en provenance des laboratoires ; que ces fûts seront ensuite collectés par une entreprise spécialisée ; que cette solution, si elle doit être mise en place, devra faire l'objet d'une étude spécifique ultérieure (stockage, quantité d'eau stockée, et modalités de collecte, etc.) et obtenir l'accord de Bruxelles Environnement ;

8. Considérant que lors du futur raccordement à l'égout, il serait appréciable de ne pas y connecter les descentes d'eau pluviale afin de poursuivre leur restitution au milieu naturel via l'infiltration dans les puits perdus ;

Risques biologiques des laboratoires :

1. Considérant que les laboratoires visés par la rubrique 85B ont fait l'objet d'une demande spécifique pour les aspects liés à la biosécurité ; que Sciensano (SBB) a émis, en date du 28 janvier 2026, un avis favorable assorti de conditions ;
2. Considérant que ces conditions ont été intégralement reprises dans le permis de référence LABO-417.983, délivré le 11 mai 2026, et prévoyant des mesures destinées à garantir le confinement des pathogènes et à éviter leur rejet dans l'environnement ;

Déchets :

1. Considérant que le laboratoire générera des déchets d'entreprise de type :

21) chimiques dangereux,
22) biologiques non-dangereux (car autoclavés) ;

1. Considérant que les déchets chimiques dangereux seront stockés dans les laboratoires dans l'attente de leur élimination ;
2. Considérant que les déchets biologiques non-dangereux seront stockés dans des conteneurs situés dans le local vélos au rez-de-chaussée dans l'attente de leur élimination (collecte hebdomadaire) ;
3. Considérant que ce dépôt est susceptible de générer des odeurs et qu'il y a lieu, notamment pour le confort des utilisateurs du local en question, que les déchets (notamment les biologiques non-dangereux) soient entreposés dans un local séparé bien ventilé, à savoir :

23) soit dans le local d'inspection situé à côté,
24) soit via la construction d'une paroi de séparation et d'un local distinct au sein du local vélos projeté ;

Air :

1. Considérant que le projet prévoit l'installation de nouvelles hottes afin de ventiler les laboratoires de bactériologie et de chimie ; que, cependant, ni le RI ni les plans n'indiquent où se feront les rejets ;

Bruit :

1. Considérant que le projet prévoit l'utilisation des 6 climatisations existantes, dont les unités extérieures sont placées sur la toiture du bâtiment ; que ces installations sont situées a +/- 80 m des habitations les plus proches ;
2. Considérant que l'impact sonore de ces dispositifs n'a pas été étudié par un expert acousticien ; que, toutefois, ces installations sont existantes, n'ont jamais fait l'objet de plainte auprès de l'administration communale et ne seront utilisées que durant les heures de bureau (hormis la climatisation destinée à la conciergerie) ; que cela est donc acceptable pour autant que les normes de bruit réglementaires soient respectées ;

Chantier :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Supprimer les superficies reprises en tant que « activités intégrées aux entreprises » et modifier le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) afin de se conformer au PRAS,

•En ce qui concerne la terrasse projetée :

- attribuer la terrasse au logement,
- prévoir un accès direct depuis le logement, de préférence depuis les espaces de séjour,
- retravailler les abords afin de renforcer les séparations entre ladite terrasse et les emplacements de stationnement adjacents (augmentation de la densité de plantation) ;

•Revoir l'aménagement des emplacements de stationnement des véhicules à moteur afin d'intégrer un espace végétalisé pour chaque groupe de trois emplacements de stationnement,

•En ce qui concerne le local vélos :

- clarifier le nombre total d'emplacements vélos,
- compartimenter le local (séparer ce dernier de la zone de stockage),
- réserver deux emplacements à destination du logement du concierge,
- se conformer aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en matière d'attaches ;

•Se conformer aux avis SIAMU,

•Entreposer les déchets (notamment les déchets biologiques non-dangereux) dans un local séparé bien ventilé, à savoir :
soit dans le local d'inspection situé à côté,
soit via la construction d'une paroi de séparation et d'un local distinct au sein du local vélos,
•Se raccorder à l'égout immédiatement dès qu'il sera mis en service ; dans l'attente, récolter et évacuer les eaux usées de laboratoire comme déchets, aucune eau usée de laboratoire ne pourra être déversée dans les fosses septiques et puits perdus ;

BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 16EC

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

Réf. / Ref.: 2026/203=115/016EC

Objet / Betreft: Changement d'affectation de bureaux (969 m²) en activités de haute technologie (laboratoire d'analyse) et aménagement d'une conciergerie avec logement accessoire

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2026 > 27/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande de permis est mixte et que le projet vise :

25) : changer l'affectation de bureaux (969m²) en activités de haute technologie (laboratoire d'analyse) et aménager une conciergerie en tant que logement accessoire, en dérogation aux articles 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (aménagement des zones de cours et jardins) et 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de recul et de retrait latéral),
26) : exploitation de laboratoires disposant des installations classées suivantes :
27) Rubrique 68A : Parking à ciel ouvert de 12 emplacements,
28) Rubrique 74.1A : Dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés ou liquéfiés (bouteilles de gaz) pour une capacité totale de 1180 litres,
29) Rubrique 85.A : Laboratoire de chimie,
30) Rubrique 85.B : Laboratoire de bactériologie,
31) Rubrique 88.1A : Dépôt de liquides inflammables (89 litres),
32) Rubrique 121.A :dépôt de substances ou de préparations dangereuses (165 kg),
33) Rubrique 132.B : 5 installations de réfrigération,
34) Rubrique 173 : dépôt et utilisation de substances dangereuses (substances REACH) ;

PREAMBULE :

Contexte :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur une partie d'immeuble, située au n° 16 boulevard Général Wahis (bâtiment « E ») ; lequel comporte trois parties distinctes, occupées par différentes entreprises ;
2. Considérant que la présente demande ne porte que sur la portion en extrémité nord dudit bâtiment E (ci-dessous nommé « bâtiment de droite ») ;
3. Considérant que Bruxelles Environnement a estimé que le principe d'Unité Technique et Géographique (UTG) n'était pas applicable, dès lors que la partie « bâtiment de droite » disposait de ses propres installations classées, d'une servitude de passage (accordant l'accès au bâtiment arrière via la voie carrossable), ainsi que de son propre compartimentage (validé par le SIAMU) ;
4. Considérant que le site est inclus dans le périmètre du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) «Josaphat», qui encadre le développement futur du site ;
5. Considérant que, en 2019, une première version dudit projet de PAD a été mise à l'enquête publique ; que, au cours des deux années suivantes, le projet de PAD et son rapport d'incidences (RI) ont été revus ;
6. Considérant en l'occurrence que ce projet de PAD étant toujours en cours d'instruction, il ne constitue pas un outil réglementaire imposant au demandeur de s'y conformer (ou de justifier le fait qu'il s'en écarte) ;
7. Considérant que la présente demande rencontre tout de même les prescriptions du projet de PAD ; qu'elle est notamment conforme aux prescriptions de la zone d'industries urbaines (telles que reprises au sein du projet de PAD) ;

Historique des demandes de permis

1. Considérant que l'historique des permis d'urbanisme et d'environnement repris ci-dessous porte sur l'ensemble du bâtiment « E », et non pas exclusivement sur la partie concernée par la présente demande de permis (le « bâtiment de droite ») ;

2. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 8 novembre 1988 visant à
3. Vu le permis d'environnement délivré en date du 23 novembre 1992 autorisant l'exploitation d'un dépôt de déchets papier de max. 200 tonnes (bâtiment 16E) ;
4. Vu le permis d'environnement délivré en date du 31 mars 1998 autorisant l'exploitation d'un atelier de façonnage de matières synthétiques, pour une durée de 15 ans (réf. 1998~17=115/16E) ;
5. Vu le permis d'environnement délivré en date du 4 mai 1999 autorisant l'exploitation d'une citerne enfouie de 15.000l de mazout (bâtiment 16E partie B) ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 1er juin 1999, visant à « construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive), des bureaux (gestion de l'activité productive) et des locaux d'archives, installer 3 emplacements de parking et réaliser un accès carrossable » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 9 juin 1999, visant à « démolir un ensemble d'immeubles industriels, construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive), des bureaux et un showroom (gestion de l'activité productive), installer 30 emplacements de parking et réaliser un accès carrossable aux emplacements et au hall industriel », périmé en date du 6 juillet 1999 ;
8. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 12 décembre 2000, visant à « construire un bâtiment mixte contenant un hall industriel de 1.377 m² et des bureaux de 520 m², installer 4 emplacements de parking, réaliser un quai de débarquement pour le hall industriel et réaliser un accès carrossable à l'arrière du hall industriel » ;
9. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 15 février 2000, visant à « construire un immeuble comprenant un hall industriel (activité productive) de 870 m2² des bureaux (gestion de l'activité productive) de 645 m², un call-center de 322,4 m² et une station centrale de surveillance de 196 m², soit 518,4 m² d'entreprise de service matériel, et ses abords : installer 36 emplacements de parking, réaliser un accès carrossable (emplacements de parking et hall industriel) » ;
10. Vu le permis d'environnement temporaire délivré par Bruxelles-Environnement, en date du 14 mars 2006, autorisant l'exploitation d'un dépôt de deux récipients fixes de propane (2x4.800l) (bâtiment 16E – partie C) ;
11. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 18 avril 2006, visant à « placer une citerne de gaz et construire un dispositif de protection », annulé le 12 décembre 2006 en raison d'un vice de procédure ;
12. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 27 juin 2006, visant à « placer deux auvents (un sur la façade latérale droite, l'autre sur la façade arrière) » ;
13. Vu le permis d'environnement délivré par Bruxelles Environnement en date du 13 mars 2007, autorisant l'exploitation d'un centre de tri de la Poste contenant un dépôt de propane (2x 9.100 l), une citerne à mazout de 5.000 l et un parking de 19 places (bâtiment 16E parties C à l'avant et A, B, C à l'arrière) ;
14. Vu la demande de renouvellement de permis d'environnement introduite le 14 janvier 2022 en vue de poursuivre l'exploitation du centre de tri postal ;
15. Vu le refus de renouvellement du permis d'environnement, notifié par Bruxelles Environnement le 14 janvier 2022, au motif que certaines installations classées devaient faire l'objet d'un permis d'urbanisme, impliquant dès lors l'introduction d'une demande de permis mixte ;
16. Vu l'autorisation spécifique, relative à l'utilisation confinée d'organisme génétiquement modifiés (OGM)pathogènes, accordée par Bruxelles Environnement en date du 23 avril 2026 ;
17. Considérant que le bâtiment 16E (dans son ensemble et à l'exclusion du bâtiment de droite) dispose de plusieurs installations classées non-couvertes par permis d'environnement valide ;

Avis instances :

1. Considérant qu'il s'agit d'une demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement (demande de permis de classe 1B) ;
2. Considérant que, au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 29 mai 2026 au 27 juin 2026 sur le territoire de la commune de Schaerbeek, aucune réaction n'a été introduite ;
3. Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30/06/2026 sur la présente demande (réf.T.1994.1577/7 et T.1994.1577/8) ;
4. Vu l'avis favorable de la Commission de sécurité Astrid du 26 mai 2026 (réf. 2026050050) ;

AFFECTATION :

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

1. Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation de bureaux (969 m²) en activités de haute technologie (pour la société « Brulabo ») et sur l'aménagement d'une conciergerie en tant que logement accessoire ;
2. Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme fait état, en situation projetée, de 100 m^2 dédiés aux « *services intégrés aux entreprises* » et de 1.292 m^2 en « *activités de haute technologie* », en lieu et place de 1.292 m^2 de superficies de bureaux, pour un total de 1.392 m^2 ;
3. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'industries urbaines au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que les prescriptions PRAS qui s'y appliquent mentionnent que : *« 5.1. Ces zones sont affectées : 1° aux activités productives ; 2° aux activités logistiques ; 3° aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets »* ;
4. Considérant que la superficie dédiée aux activités de haute technologie (1.292 m^2) du projet entrent parfaitement dans cette troisième catégorie ; que le projet est donc – de ce point de vue – conforme au PRAS ;
5. Considérant, en revanche, que le PRAS précise que : « *5.2. Ces zones peuvent aussi être affectées, lorsque les*

conditions d'accessibilité le permettent et moyennant l'entrée en vigueur d'un plan particulier d'affectation du sol: 1° aux commerces de gros ; 2° aux services intégrés aux entreprises. »

6. Considérant que la zone n'a jamais été couverte par un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé et que, en ce sens, le projet n'est pas conforme au PRAS ;
7. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer les superficies reprises en tant que *« activités intégrées aux entreprises »* et qu'il est impératif de modifier le cadre VI de l'annexe I afin de se conformer au PRAS ;

Répartition, habitabilité et agencement intérieur :

1. Considérant que, selon la note explicative, le demandeur prévoit la répartition suivante :

35) *les fonctions administratives et les fonctions en lien avec le public au rez-de-chaussée,*
36) *le laboratoire environnement au rez-de-chaussée (rubrique 85B - laboratoires utilisant des Pathogènes/OGM),*
37) *le laboratoire de bactériologie au 1er étage (rubrique 85B - laboratoires utilisant des Pathogènes/OGM),*
38) *le laboratoire de chimie au 2ème étage (rubrique 85 A - laboratoires),*
39) *une conciergerie au rez-de-chaussée,*
40) *le stockage de matériel d'inspection et de laboratoires se fera dans l'entrepôt et dans les caves ;*

1. Considérant que la demande porte donc également sur l'ajout d'un logement accessoire à l'activité principale du bâtiment, implanté au rez-de-chaussée de ce dernier ;
2. Considérant qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres d'une superficie totale de 83 m^2 et dédié au futur concierge dudit bâtiment ;
3. Considérant que ce logement dispose de deux accès, l'un depuis l'arrière du bâtiment, en passant par une zone de stockage/local vélos, et l'autre depuis le hall d'accueil des visiteurs de l'activité productive ;
4. Considérant que la porte d'accès depuis l'arrière du bâtiment ne dispose que de 78 cm de largeur ; que cela est insuffisant et que l'accès côté rue (avant du bâtiment) ne possède qu'une largeur de 85 cm ; qu'il serait souhaitable de garantir que l'un des deux accès possède une largeur de minimum 95 cm ;
5. Considérant que la cave du logement est implantée au sous-sol du bâtiment ; qu'elle se situe toutefois sous les locaux de l'activité productive ; que, par conséquent, les occupants du logement doivent sortir du logement, traverser le hall commun partagé avec les occupants de l'activité productive et traverser le sous-sol pour se rendre dans la cave dudit logement ;
6. Considérant que le logement comporte également un espace extérieur (sous la forme d'une terrasse d'approximativement 18,5 m^2) ; que la note explicative du demandeur précise que cette terrasse est accessible à la fois aux travailleurs et aux occupants du logement ;
7. Considérant que cela n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu d'attribuer la terrasse au logement et d'en retreindre l'accès aux autres occupants de l'immeuble ;
8. Considérant que la terrasse n'est accessible que depuis l'extérieur du logement ; que cela n'est pas opportun et qu'il y a lieu de prévoir un accès direct depuis le logement, de préférence depuis les espaces de séjour ;
9. Considérant que ladite terrasse est directement adjacente à un emplacement de stationnement et à une voie d'accès au bâtiment arrière (une servitude de passage) ; que le demandeur entend disposer des bacs à plantes afin de séparer la terrasse des voies de circulation automobiles et de préserver un minimum l'intimité de la terrasse ;
10. Considérant toutefois que les bacs en question ne cerclent pas complètement la terrasse ;
11. Considérant qu'il y a lieu, par conséquent, de retravailler les abords de la terrasse afin de renforcer les séparations entre cette dernière et les emplacements de stationnement adjacents (augmentation de la densité de végétation) ;
12. Considérant que, du reste, le logement respecte les normes en vigueur en matière d'habitabilité ;

VOLUMES :

1. Considérant qu'un « abri pour bouteilles de gaz » est prévu le long de la zone de livraison ; qu'il s'agit d'un nouveau volume s'implantant dans la zone de recul latéral ;
2. Considérant que ce volume est donc en dérogation vis-à-vis de la réglementation en vigueur ; que, de fait, ce dernier ne respecte pas l'article 12 du Titre I du RRU, lequel précise que : *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif* » ; que, de la même manière, il ne respecte pas l'article 38 du Titre I du RCU qui dispose que : *« §2. Les zones de recul et de retrait latéral sont exclusivement destinées à l'aménagement de jardins d'agrément* » ;
3. Considérant que cette augmentation de volume n'est pas qualitative et est susceptible de gêner les manœuvres de l'occupant du bâtiment arrière (lequel possède sa zone de livraison juste derrière le volume projeté) ;
4. Considérant toutefois que ce volume sert de stockage pour des produits inflammables nécessaires à l'activité du futur exploitant et qu'il est donc exclu de les intégrer au bâti existant ; que l'aménagement d'une zone de stockage extérieure est donc une nécessité d'un point de vue sécuritaire ;
5. Considérant qu'en termes de traitement architectural, le demandeur prévoit des « *murets de blocs de béton enduit, fermés par des grilles métalliques* » ;
6. Considérant qu'en toiture, le demandeur prévoit que : *« Les panneaux photovoltaïques existants sont conservés, leur nombre pourra éventuellement être augmenté en fonction des besoin*s » (extrait de la note explicative) ; qu'il y a lieu de spécifier le nombre exact de panneaux ;
7. Considérant que, du reste, les volumes et l'esthétique globale du bâtiment sont inchangés ;

AMENAGEMENT DES ABORDS :

Mobilité motorisée (stationnement, livraison) et accès :

1. Considérant que le périmètre de la demande est traversé par une servitude de passage (dans la zone de retrait latérale), laquelle permet l'accès au bâtiment arrière au site ;

2. Considérant que cette servitude sépare les 10 emplacements de stationnement que le demandeur souhaite régulariser au nord (sur la parcelle 533C2) et qui a fait l'objet d'une division préalable, du bâtiment ;
3. Considérant que la demande porte donc sur la mise en conformité des emplacements de stationnement illicites implantés sur la parcelle 533C2 ;
4. Considérant que ledit parking comporte 10 emplacements en bataille et 2 le long de l'immeuble (lesquels sont licites) ; que ces 12 emplacements sont destinés aux 21 employés et aux visiteurs, ainsi qu'à l'occupant du logement ;
5. Considérant qu'un emplacement dédié au logement est identifié sur le plan et que la proposition est donc conforme à la réglementation en vigueur (RRU, Titre VIII, art. 6) ;
6. Considérant que les emplacements de stationnement projetés (du P1 au P10) sont aménagés sur une superficie actuellement perméable et végétalisée (situation licite) ;
7. Considérant que cet aménagement entraîne une artificialisation supplémentaire du site et une perte de surfaces végétalisées, au détriment de ses qualités paysagères et environnementales ;
8. Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact des aires de stationnement en renforçant leur intégration paysagère et environnementale ;
9. Considérant que l'intégration d'espaces végétalisés au sein des aires de stationnement permet de maintenir des fonctions écologiques, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'améliorer la qualité paysagère du projet ;
10. Considérant qu'il convient, dès lors, de revoir l'aménagement des emplacements de stationnement afin d'y intégrer des espaces végétalisés en compensation de la perte des surfaces actuellement perméables et plantées ;
11. Considérant, en conclusion, qu'il y a lieu de privilégier le maintien d'espaces végétalisés en pleine terre au sein des aires de stationnement, dans toute la mesure du possible, et de les planter préférentiellement d'arbres de haute tige ou, à défaut, d'une végétation pérenne, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et environnementales du site ;
12. Considérant que les plans renseignent la mise en place d'une borne de recharge pour véhicules électriques ; qu'il convient de rappeler l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings ; que, selon celui-ci, le parking devrait disposer d'au minimum deux points de recharge ;
13. Considérant qu'une zone de livraison (approximativement 3,5 m de large sur 5,4 m de long) est prévue hors-voirie, au sein même de la zone de retrait latéral ;
14. Considérant que cette dernière n'est pas couverte et qu'elle est située contre l'une des deux entrées du bâtiment, empêchant ponctuellement l'accès à l'intérieur du bâtiment ;
15. Considérant toutefois que, selon le RI, les livraisons ne se feront qu'occasionnellement, essentiellement par camionnettes et avec des fréquences limitées (à hauteur de 3 fois par semaines pour la consommation et de 2 fois par an pour les bouteilles de gaz) ; que les potentiels conflits entre usagers sont donc limités ;

Mobilité active :

1. Considérant que 14 emplacements pour vélos standards et 4 pour vélos-cargos sont projetés dans un local fermé (18 emplacements au total) mais que le plan en fait figurer un de plus (19 emplacements) ;
2. Considérant que deux emplacements doivent être attribuées au logement du projet afin de répondre aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en la matière, qui imposent un emplacement par chambre ;
3. Considérant que le reste des emplacements peut être dédié aux visiteurs et employés de l'activité productive ; que ce nombre (16 emplacements) répond aux projections estimées telles que reprises au sein du RI ;
4. Considérant que ces emplacements ne sont pas implantés au sein d'un local spécifiquement délimité et dédié puisqu'ils sont localisés dans une zone de circulation, directement adjacente à des zones de stockage (bouteilles de gaz) ; que cela n'apparait pas opportun ;
5. Considérant que les systèmes de fixation pour les vélos ne sont pas mentionnés sur les plans ;
6. Considérant qu'il y a donc lieu de :

41) clarifier le nombre total d'emplacements et faire coïncider les documents de la demande,
42) compartimenter le local vélos (séparer ce dernier de la zone de stockage),
43) réserver deux emplacements à destination du logement du concierge,
44) se conformer aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en matière d'attaches (les préciser, se conformer au Vademecum de Bruxelles Mobilité et éviter les systèmes de type « pince roue ») ;

ENVIRONNEMENT :

Généralités :

1. Considérant que le Code Bruxellois pour l'air, le climat et la maîtrise de l'énergie (CoBrACE) ne s'applique pas aux activités artisanales ;

Gestion des eaux pluviales et usées :

1. Considérant que la méthode de gestion des eaux pluviales et ses dispositifs sont inchangés en comparaison avec la situation existante ;
2. Considérant que le projet ne modifie ni l'emprise du bâtiment, ni le système existant de collecte des eaux pluviales, ni encore le taux d'imperméabilisation du site ;
3. Considérant que les eaux pluviales continueront d'être déversées dans les puits perdus existants ;
4. Considérant le projet de Vivaqua d'installer l'égout public sur la voirie du boulevard Général Wahis ; que ce projet ne dispose pas de planning précis et fixe mais que, à la connaissance de la Commune, ces travaux seraient susceptibles de débuter en janvier 2027 ;

5. Considérant que le demandeur souhaite bénéficier de ses nouveaux locaux pour la fin de l'année 2027 et qu'il prévoit de se raccorder immédiatement à l'égout ;
6. Considérant, effectivement, que des eaux usées de laboratoire ne peuvent en aucun cas être déversées dans les fosses septiques et puits perdus existants ;
7. Considérant que, si l'égouttage public n'est pas terminé avant son installation, l'exploitant prévoit de stocker dans des fûts les eaux contenant des produits à risque en provenance des laboratoires ; que ces fûts seront ensuite collectés par une entreprise spécialisée ; que cette solution, si elle doit être mise en place, devra faire l'objet d'une étude spécifique ultérieure (stockage, quantité d'eau stockée, et modalités de collecte, etc.) et obtenir l'accord de Bruxelles Environnement ;
8. Considérant que lors du futur raccordement à l'égout, il serait appréciable de ne pas y connecter les descentes d'eau pluviale afin de poursuivre leur restitution au milieu naturel via l'infiltration dans les puits perdus ;

Risques biologiques des laboratoires :

1. Considérant que les laboratoires visés par la rubrique 85B ont fait l'objet d'une demande spécifique pour les aspects liés à la biosécurité ; que Sciensano (SBB) a émis, en date du 28 janvier 2026, un avis favorable assorti de conditions ;
2. Considérant que ces conditions ont été intégralement reprises dans le permis de référence LABO-417.983, délivré le 11 mai 2026, et prévoyant des mesures destinées à garantir le confinement des pathogènes et à éviter leur rejet dans l'environnement ;

Déchets :

1. Considérant que le laboratoire générera des déchets d'entreprise de type :

45) chimiques dangereux,
46) biologiques non-dangereux (car autoclavés) ;

1. Considérant que les déchets chimiques dangereux seront stockés dans les laboratoires dans l'attente de leur élimination ;
2. Considérant que les déchets biologiques non-dangereux seront stockés dans des conteneurs situés dans le local vélos au rez-de-chaussée dans l'attente de leur élimination (collecte hebdomadaire) ;
3. Considérant que ce dépôt est susceptible de générer des odeurs et qu'il y a lieu, notamment pour le confort des utilisateurs du local en question, que les déchets (notamment les biologiques non-dangereux) soient entreposés dans un local séparé bien ventilé, à savoir :

47) soit dans le local d'inspection situé à côté,
48) soit via la construction d'une paroi de séparation et d'un local distinct au sein du local vélos projeté ;

Air :

1. Considérant que le projet prévoit l'installation de nouvelles hottes afin de ventiler les laboratoires de bactériologie et de chimie ; que, cependant, ni le RI ni les plans n'indiquent où se feront les rejets ;

Bruit :

1. Considérant que le projet prévoit l'utilisation des 6 climatisations existantes, dont les unités extérieures sont placées sur la toiture du bâtiment ; que ces installations sont situées a +/- 80 m des habitations les plus proches ;
2. Considérant que l'impact sonore de ces dispositifs n'a pas été étudié par un expert acousticien ; que, toutefois, ces installations sont existantes, n'ont jamais fait l'objet de plainte auprès de l'administration communale et ne seront utilisées que durant les heures de bureau (hormis la climatisation destinée à la conciergerie) ; que cela est donc acceptable pour autant que les normes de bruit réglementaires soient respectées ;

Chantier :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Supprimer les superficies reprises en tant que « activités intégrées aux entreprises » et modifier le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) afin de se conformer au PRAS,

•En ce qui concerne la terrasse projetée :

attribuer la terrasse au logement,

prévoir un accès direct depuis le logement, de préférence depuis les espaces de séjour,

retravailler les abords afin de renforcer les séparations entre ladite terrasse et les emplacements de stationnement adjacents (augmentation de la densité de plantation) ;

•Revoir l'aménagement des emplacements de stationnement des véhicules à moteur afin d'intégrer un espace végétalisé pour chaque groupe de trois emplacements de stationnement,

•En ce qui concerne le local vélos :

clarifier le nombre total d'emplacements vélos,

compartimenter le local (séparer ce dernier de la zone de stockage),
réserver deux emplacements à destination du logement du concierge,
se conformer aux impératifs de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement en matière d'attaches ;
•Se conformer aux avis SIAMU,
•Entreposer les déchets (notamment les déchets biologiques non-dangereux) dans un local séparé bien ventilé, à savoir :
soit dans le local d'inspection situé à côté,
soit via la construction d'une paroi de séparation et d'un local distinct au sein du local vélos,
•Se raccorder à l'égout immédiatement dès qu'il sera mis en service ; dans l'attente, récolter et évacuer les eaux usées de laboratoire comme déchets, aucune eau usée de laboratoire ne pourra être déversée dans les fosses septiques et puits perdus ;