

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT  
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie  
Réunion du jeudi 15 mai 2025 / Zitting van donderdag 15 mei 2025

**Avis / Adviezen**

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

<b>AVENUE VOLTAIRE 9</b> .....	2
<b>RUE DE LA CIBLE 33</b> .....	2
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT 183</b> .....	4
<b>RUE JOSEPH BRAND 123</b> .....	5
<b>AVENUE GEORGES RODENBACH 4</b> .....	6
<b>AVENUE VOLTAIRE 138</b> .....	9
<b>AVENUE CHAZAL 133</b> .....	12
<b>RUE THOMAS VINÇOTTE 90</b> .....	14
<b>AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 152</b> .....	17
<b>RUE SANDER PIERRON 20</b> .....	18
<b>AVENUE MAURICE MAETERLINCK 54</b> .....	20
<b>RUE ROGIER 215</b> .....	20
<b>AVENUE EMILE MAX 155</b> .....	22
<b>RUE GAUCHERET 179</b> .....	23
<b>RUE DE LA LUZERNE 14</b> .....	24

---

## AVENUE VOLTAIRE 9

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

Réf. / Ref.: 2023/92=283/009

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité le placement d'un faux-plafond au rez-de-chaussée et la modification des châssis au rez-de-chaussée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 14 mars 2023 visant à « dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la modification des châssis au rez-de-chaussée en façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 5 septembre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que la modification des châssis en façade avant ne s'intègre pas au style de la façade et nuit à l'aspect esthétique du bâtiment ;
4. 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*)
5. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 23 décembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

#### PROJET MODIFIÉ :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité :
  - 1) le placement d'un faux-plafond au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 20 du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (faux plafond)
  - 2) la modification des châssis au rez-de-chaussée en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;
1. Considérant que les vitrines d'origine au rez-de-chaussée, autrefois liées à l'affectation commerciale du bien, sont remplacées par des nouveaux châssis en bois de ton chêne doré ;
2. Considérant que la teinte choisie diffère de celle des châssis existants aux étages (ton bois naturel) et qu'il serait préférable d'uniformiser le ton des châssis sur l'ensemble des niveaux afin d'assurer une cohérence esthétique avec l'architecture du bâtiment ;
3. Considérant que le dessin des nouveaux châssis s'intègre mieux à la nouvelle affectation logement et s'harmonise avec le style de l'immeuble ;
4. Considérant toutefois que le châssis situé dans la travée de droite, côté rue Camille Simoens, présente des proportions trop étroites par rapport à l'ensemble, ce qui rompt la composition équilibrée de la façade ; qu'il serait dès lors préférable de prévoir un châssis avec une division bipartite ;
5. Considérant qu'un faux-plafond est placé au rez-de-chaussée ; que celui-ci ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur puisque le retrait prévu par rapport aux baies n'est pas suffisant (1 m au lieu de 1,57 m) et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un retrait supérieur ou égal à l'épaisseur du faux-plafond ;
6. Considérant de plus que les coupes sont lacunaires en ce qui concerne les ouvrants de fenêtre et qu'il y a lieu de s'assurer que le faux-plafond n'entrave pas l'ouverture des fenêtres ;

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

- pour la fenêtre de droite, coté rue Camille Simoens, prévoir un châssis avec une division bipartite ;
- pour le faux-plafond, prévoir un retrait, par rapport aux baies de fenêtres, supérieur ou égal à l'épaisseur du faux-plafond.

---

## RUE DE LA CIBLE 33

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

Réf. / Ref.: 2024/389=047/033

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage et aménager une terrasse en toiture

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
- 3) rehausser le bâtiment d'un étage (passer de R+1 à R+2), en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I (gabarits de construction et hauteur de la façade) et 10 du Titre II (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- 4) aménager une terrasse en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (gabarits de construction) du RRU ;

**HISTORIQUE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1934 visant à « bâtir une maison » ;
2. 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*)

**REHAUSSE :**

1. Considérant que, bien que la rehausse prévue ne dépasse pas en hauteur les constructions voisines de gauche et de droite, celle-ci dépasse la construction voisine arrière (rue Thomas Vinçotte n° 53), ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme de par sa situation proche de l'angle de l'îlot ;
2. Considérant en effet que cette rehausse nuit à l'ensoleillement de la parcelle arrière et que cela n'est pas acceptable ;

**HABITABILITÉ :**

1. Considérant que la chambre 4, aménagée au niveau du volume rehaussé, n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (2,1 m<sup>2</sup> au lieu de 2,5 m<sup>2</sup>) et que cela n'est pas justifié ;

**TERRASSE :**

1. Considérant qu'une nouvelle terrasse est aménagée sur la toiture plate de la rehausse prévue, en partie avant, afin de ne pas générer de vues sur la parcelle voisine arrière (rue Thomas Vinçotte n° 53) ;
2. Considérant néanmoins que la terrasse déroge non seulement aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les garde-corps dépassent la construction voisine la plus haute (rue Thomas Vinçotte n° 57) mais également au Code civil puisqu'elle génère des vues intrusives sur les parcelles voisines (rue Thomas Vinçotte n° 55 et 57) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**FAÇADE AVANT :**

1. Considérant que, pour rappel, cette maison bourgeoise moderniste de l'architecte Hubert Boekmeyer est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la proposition ne tient pas compte du couronnement de l'immeuble et que le raccord entre les constructions voisines n'est pas harmonieux, ce qui entraîne un déséquilibre au niveau de la composition de la façade ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant en effet et que la rehausse telle que proposée est de nature à nier les proportions et les caractéristiques modernistes de cet immeuble ;
4. Considérant qu'une rehausse en recul pourrait être acceptable, pour autant que la proposition se distingue du volume principal par sa forme et sa matérialité ;
5. Considérant par ailleurs que la demande prévoit de remplacer les châssis d'origine à l'identique et ce afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

**GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

1. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle, de restituer autant que possible d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration et de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
2. Considérant que le projet densifie davantage la parcelle et renforce l'enclavement de la cour existante, sans prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ;
3. Considérant, en outre, que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est maintenue et qu'il serait intéressant de la connecter aux sanitaires ;
4. Considérant par ailleurs que la création d'une toiture plate constitue une opportunité d'y intégrer une toiture végétalisée, permettant à la fois de contribuer à la réduction du phénomène d'ICU et de constituer une surface de rétention temporaire des eaux de pluie ;

**CONCLUSION :**

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet a un impact significatif en termes d'ensoleillement et de vues intrusives vis-à-vis des voisins et que la rehausse proposée ne s'intègre pas à la typologie d'origine de l'immeuble ; qu'elle ne répond en ce sens pas au bon aménagement des lieux et que le projet tel que présenté ne peut dès lors être autorisé ;

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

---

## CHAUSSÉE DE HAECHT 183

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

Réf. / Ref.: 2023/501=129/183

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, modifier la volumétrie en façade arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 29 février 2024 visant à « dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, modifier la volumétrie en façade arrière (annexe, isolation), ajouter un logement (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant (menuiseries) » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 26 septembre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir qu'il y avait trop de dérogations en matière de volume ; que l'ajout d'un logement supplémentaire n'améliore pas la situation existante et que les modifications en façade avant ne s'intègrent pas au style de l'immeuble ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 7 novembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

#### PROJET MODIFIÉ :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages :
  - 5) modifier la volumétrie en façade arrière par la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
  - 6) réaliser des travaux structurels,
  - 7) modifier la façade avant par le remplacement des châssis et de la vitrine commerciale ;
1. Considérant que la présente demande modifiée concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble et que le nombre de logement est inchangé ;
2. Considérant que l'annexe existante située au rez-de-chaussée côté gauche (+/- 11 m<sup>2</sup>) est supprimée au profit d'une nouvelle annexe de +/- 60 m<sup>2</sup>, et ce en lieu et place des 79 m<sup>2</sup> initialement prévu ; que cela permet d'agrandir le commerce existant, sa superficie passant de +/- 61 m<sup>2</sup> à 95 m<sup>2</sup> ;
3. Considérant que la nouvelle annexe reste cependant en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse le voisin le moins profond (n° 181) de plus de 3 m en profondeur (+/- 4,5 m) ;
4. Considérant que l'agrandissement du commerce n'est donc pas conforme à la prescription 2.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) puisqu'il s'inscrit au-delà des gabarits autorisables et que seuls les actes et travaux relatifs au commerce en liseré de noyaux commercial peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ; que, au vu de l'art. 28 du CoBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions, l'annexe proposée n'est pas autorisable ;
5. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une annexe au rez-de-chaussée s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que les plans ne précisent pas la finition prévue sur la toiture plate de l'annexe et qu'il serait préférable de prévoir une couverture qualitative permettant une meilleure absorption de l'eau de pluie sur la parcelle via une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) ;
7. Considérant que les murs porteurs intérieurs sont supprimés en vue de réagencer l'espace commercial et qu'une partie du plancher est modifiée afin de rendre le commerce de plain-pied ;
8. Considérant que la demande modifiée prévoit de supprimer l'accès à la zone de cours et jardins depuis le commerce par le placement d'un garde-corps et que cela permet de préserver la quiétude en intérieur d'îlot ;
9. Considérant qu'il est regrettable que le logement situé aux étages supérieurs n'ait pas la jouissance du jardin ;
10. Considérant la nécessité de favoriser le développement de la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'au vu de cet objectif, il y aura lieu de favoriser pour l'aménagement de la toiture végétalisée et du jardin les espèces indigènes en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées dressées par Bruxelles Environnement ;
11. Considérant par ailleurs que l'annexe existante située au 1<sup>er</sup> étage côté gauche (+/- 11 m<sup>2</sup>) est supprimée, sans que cela ait une implication sur l'habitabilité du logement concerné ;

#### FACADE AVANT :

1. Vu que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que le projet modifié prévoit de maintenir la porte d'entrée en bois existante et de remplacer la vitrine commerciale par une nouvelle vitrine de plain-pied en aluminium de ton anthracite ; que la proposition n'altère pas l'aspect de la façade ;
3. Considérant que la demande modifiée prévoit également de remplacer les châssis existants situés aux étages par des châssis en bois de ton anthracite ; que cela permet de garantir une certaine unité au niveau des couleurs de châssis en façade avant ;

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

- prévoir une annexe au rez-de-chaussée s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
- indiquer qu'il s'agit d'une toiture végétalisée semi-intensive pour la toiture plate de l'annexe ;

---

#### RUE JOSEPH BRAND 123

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

Réf. / Ref.: 2024/497=155/123

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant quatre logements, mettre en conformité l'extension d'un logement existant dans les combles, la construction de lucarnes en intérieur d'îlot, l'aménagement d'une terrasse arrière au niveau des combles et les modifications en toiture visibles depuis l'espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements, mettre en conformité :
  - 8) l'extension d'un logement existant dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
  - 9) la modification de la volumétrie arrière de la toiture,
  - 10) l'aménagement d'une terrasse arrière au niveau des combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits autorisables)
  - 11) les modifications en toiture visibles depuis l'espace public, en dérogation l'art. 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions),

#### PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 11 juillet 1906 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 février 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0107/1) » ;
3. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 21 février 2025 sur la présente demande (réf. SBK20392\_738\_PU) » ;
4. Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications effectuées au niveau du 4<sup>ème</sup> étage et des combles ; que toute modification qui serait apportée au reste de l'immeuble, et ce sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet, devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
5. 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*) ;
6. Vu que le bien est situé le long d'un site classé, à savoir l'avenue Louis Bertrand ;

#### HABITABILITÉ :

1. Considérant que les combles sont privatisés au profit du logement du 4<sup>ème</sup> étage et que cela permet d'aménager un logement duplex composé d'un grand espace séjour, cuisine et salle à manger ainsi que deux bureaux au 4<sup>ème</sup> étage et deux chambres et une salle de bain dans les combles ;
2. Considérant que ce logement transformé est conforme en termes d'habitabilité, à l'exception du bureau arrière (12,45 m<sup>2</sup>) puisqu'il ne dispose pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (1,9 m<sup>2</sup> au lieu de 2,4 m<sup>2</sup>) ; que, toutefois, l'écart est minime et ne porte pas atteinte à l'habitabilité du logement ; que, dès lors, la dérogation est admissible ;

#### VOLUME :

1. Considérant que la volumétrie de la toiture est modifiée au niveau des versants arrière ;
2. Considérant en effet qu'une lucarne rentrante est aménagée du côté de l'intérieur d'îlot de ce bâtiment d'angle ;

que cette intervention permet, d'une part, d'aménager une terrasse arrière au niveau des combles et, d'autre part, d'apporter de l'éclairage naturel aux nouvelles chambres situées au même niveau ;

3. Considérant que cette nouvelle terrasse s'étend sur la toiture plate existante des annexes arrière situées aux étages inférieurs, formant ainsi une terrasse en L ; que, bien que celle-ci génère des volumes s'inscrivant au-delà des gabarits autorisables, elle permet à ce logement duplex de bénéficier d'un espace extérieur privatif sans compromettre l'ensoleillement des parcelles voisines ; que ; dès lors, les dérogations relatives aux gabarits sont acceptables ;
4. Considérant cependant la terrasse induit des vues intrusives sur les parcelles voisines, ce qui est contraire au Code civil et que cela n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de soit rendre cette terrasse conforme au Code civil en effectuant un retrait latéral de 1,9 m à partir du mitoyen de gauche, soit de fournir un acte notarié de servitude de vue ;

#### FAÇADES :

1. 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) et que, pour rappel, il est inscrit à l'inventaire 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 ;
2. Considérant, en outre, que le bien fait partie d'un ensemble cohérent de six immeubles de style éclectique d'inspiration néo-Renaissance ; qu'il se situe sur une parcelle triangulaire formée par les rues Henri Bergé et Joseph Brand et que la présente demande concerne uniquement le bâtiment d'angle, dont la façade principale donne sur l'avenue Louis Bertrand ;
3. Considérant que les photographies de l'immeuble, datant de 1907, montrent quelques différences entre les plans d'archives et ce qui a été réalisé à l'origine, notamment au niveau de la toiture ; que, en effet, le terrasson de cette toiture à la mansart n'a pas été réalisé tandis que deux lucarnes en œil-de-bœuf ont été construites au lieu d'une seule ; que ces interventions sont à considérer comme licites ;
4. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité, d'un part, les transformations apportées par le passé aux toitures (notamment la suppression du petit dôme central et des œils-de-bœuf et le changement de revêtement des tourelles d'angle) et, d'autre part, la mise en place de fenêtres de toit ;
5. Considérant que ces dernières sont très peu visibles depuis l'espace public classé et n'ont pas d'impact négatif sur les perspectives depuis et vers l'avenue Louis Bertrand ; que, dès lors, elles sont acceptables ;
6. Considérant néanmoins qu'en ce qui concerne les transformations apportées par le passé aux toitures, la suppression du demi-dôme carré et des œils-de-bœuf de même que la modification du revêtement des tourelles d'angle sont, sur le plan patrimonial, particulièrement regrettables ; qu'il serait souhaitable de restituer la configuration ancienne de la toiture et que, à court terme et à minima, il conviendrait de restaurer le revêtement des tourelles d'angle selon l'état d'origine renseigné par les documents d'archives ;
7. Considérant néanmoins que le placement des fenêtres de toit rend impossible la restitution des œils-de-bœuf et qu'afin de maintenir les normes d'habitabilité des locaux et que dès lors la suppression de ceux-ci est admissible ;
8. Considérant en outre que, de manière générale, l'ensemble des modifications ayant porté atteinte à l'intérêt patrimonial du bien (voire aussi les menuiseries en façade à rue) et qui ne relèvent pas d'une situation de droit ne peuvent en aucun cas être régularisées dans le cadre de la présente procédure ; qu'il y aura dès lors lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour ces modifications ou de remettre en pristin état ;

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

- rendre la terrasse conforme au Code civil ;
- adapter les plans de façon à exclure les modifications patrimoniales de la toiture, excepté les fenêtres de toiture.

---

#### AVENUE GEORGES RODENBACH 4

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

Réf. / Ref.: 2024/383=119/004

Objet / Betreft: dans un bâtiment affecté à du bureau, démolir une annexe de +/- 96 m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée, reconstruire une annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'un bâtiment arrière et une toiture légère faisant la liaison entre les deux bâtiments, construire une lucarne rentrante, changer l'affectation des 1er, 2ème et 3ème étages pour y aménager deux logements (passer de zéro à deux unités d'habitation), aménager une terrasse au 1er étage et une autre terrasse dans la lucarne rentrante, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager la zone de cours et jardins restante et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment affecté à du bureau :
- 12) démolir une annexe de +/- 96 m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée,
- 13) reconstruire une annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'un bâtiment arrière et une toiture légère faisant la liaison entre les deux bâtiments, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles et maintien d'une superficie perméable insuffisante),
- 14) construire une lucarne rentrante, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne non-conforme/en saillie),
- 15) changer l'affectation des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour y aménager deux logements (passer de zéro à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (salle de douche sous combles non-conforme) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (deux locaux habitables non-conformes),
- 16) aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage,
- 17) aménager une terrasse dans la lucarne rentrante, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 18) effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression d'escaliers internes, percement de passage, démolition de murs porteurs, ...),
- 19) aménager la zone de cours et jardins restante, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (surface pleine terre non-conforme),
- 20) modifier la façade avant (châssis du RDC, porte d'entrée, ...);

### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1927 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis de bâtir du 8 mai 1979 (introduit pour le n° 4-6 av. G. Rodenbach) visant à transformer l'intérieur et les façades postérieures et y ajouter des annexes ;
3. Vu le permis de bâtir du 30 janvier 1990 visant à transformer des annexes ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 novembre 2023 suite à la demande visant à, dans un immeuble de bureau, changer l'affectation des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour y aménager trois logements, supprimer une partie de la couverture de cour pour créer un patio, et apporter des modifications à la façade avant ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 février 2025 sur la présente demande (réf. T.1989.0986/6) ;
6. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de bureau ;

### PREAMBULE :

1. Considérant que la demande précédente a été refusée du fait que les plans modifiés ne répondaient pas à toutes les conditions émises par l'autorité délivrante ;
2. Considérant que cette nouvelle demande les respecte ;

### DEMOLITION :

1. Considérant que l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée (annexe qui s'étend jusqu'au fond de la parcelle) est entièrement démolie comme dans la demande précédente ;

### VOLUME/TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la nouvelle annexe en façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;
2. Considérant par ailleurs que le bâtiment arrière et la toiture qui relie les deux bâtiments ne s'inscrivent pas non plus dans les gabarits autorisables du fait qu'ils dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
3. Considérant cependant que cette démolition/reconstruction n'avait pas été remise en question lors de la demande précédente ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sont justifiées ;
5. Considérant que la lucarne est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
6. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels (escaliers internes et percements dans un mur porteur) ;
7. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

### REPARTITION :

1. Considérant que la répartition projetée pour cet immeuble est la suivante :
  - 21) au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
  - 22) au rez-de-chaussée : bureau d'une superficie de +/- 122 m<sup>2</sup>,
  - 23) au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement duplex 2 chambres d'une superficie de +/- 125 m<sup>2</sup>,
  - 24) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un logement duplex 1 chambre d'une superficie de +/- 96 m<sup>2</sup> ;

### LOGEMENTS :

1. Considérant que le changement d'affectation des étages vise à aménager deux logements ;
2. Considérant que la réalisation du duplex inférieur nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;

3. Considérant qu'il offre de bonnes qualités d'habitabilité même si sa chambre arrière présente un infime déficit en éclairage naturel (2,77 m<sup>2</sup> au lieu de 2,88 m<sup>2</sup>) ;
4. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 1<sup>er</sup> étage pour ce logement mais que, au vu de la situation de l'immeuble (très proche de l'angle de l'îlot) et des baies sur le côté gauche de la terrasse, un tel aménagement ne peut être autorisé ;
5. Considérant que les deux baies visibles dans la situation de droit sont manquantes en situation projetée ;
6. Considérant que la réalisation du duplex supérieur nécessite également l'installation d'un nouvel escalier interne ;
7. Considérant que son séjour présente un important déficit en éclairage naturel (6,54 m<sup>2</sup> au lieu de 9,64 m<sup>2</sup>) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;
8. Considérant qu'une partie de la salle de douche n'a pas la hauteur minimale requise, à savoir 2,2 m mais que son habitabilité reste acceptable ;
9. Considérant que la terrasse aménagée dans la lucarne rentrante ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que les vis-à-vis sont trop importants avec les immeubles de la place Princesse Elisabeth et qu'elle engendre des vues intrusives sur les parcelles voisines (distance insuffisante entre la terrasse et les axes mitoyens) ;
10. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette terrasse ne peut être autorisée ;

#### BUREAU :

1. Considérant que seul le rez-de-chaussée reste affecté au bureau, dont une partie s'implante dorénavant dans de nouvelles annexes ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol est revu et que les compteurs restent accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
2. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves privatives ;
3. Considérant qu'il est souhaitable d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour les futurs occupants de l'immeuble ;
4. Considérant qu'un local permettant d'accueillir quatre vélos est prévu au sous-sol ; qu'il se situe bien en dehors du passage mais que, pour un usage quotidien du vélo, il aurait été préférable qu'il soit aménagé au rez-de-chaussée et rendu facilement accessible ;
5. Considérant néanmoins que le local, tel que proposé, est acceptable au vu de la situation de l'immeuble (très bien desservi en transport en communs) ;
6. Considérant que la douche installée au sous-sol est destinée au personnel du bureau ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précise que, en intérieur d'îlot, les actes et les travaux améliorent en priorité les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que le fait de gagner de la pleine terre en végétalisant l'intérieur d'îlot induirait d'autres avantages tels que la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), la création de sol « vivant » et d'une zone d'accueil de la faune et la flore, tout en ne compromettant pas la mise place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) optimale ; que cela contribuerait davantage à répondre à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant enfin que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'une grande partie de celle-ci est reconstruite et qu'il ne subsiste qu'une toute petite cour ;
4. Considérant que les demandes de dérogation sont excessives et qu'il faudrait à minima que la moitié de la zone de cours et jardins soit en pleine terre et plantée ;

#### EAU

1. Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit 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 ;
2. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
3. Considérant que, afin de limiter les effets indésirables du dérèglement climatique, un système de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) (toitures végétalisées, espace extérieur perméable permettant l'infiltration, l'évapotranspiration) est prévu pour cette parcelle et que les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement, tels que les « calculateurs parcelle et réutilisation », ont été utilisés et joints à la demande (cf. dossier-notes de calcul) ;
4. Considérant qu'il serait néanmoins préférable d'opter pour un système d'infiltration végétalisé ; que la zone de cours et jardins pourrait être exploitée à cet effet ; qu'un schéma hydraulique permettrait de clarifier le principe de gestion intégrée mis en place ;
5. Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées semi-intensives et que les eaux de pluie restantes s'infiltrent dans le massif drainant de la cour (d'une épaisseur de 54 cm) mais que celui-ci n'est pas repris dans l'annexe 1 ; que les couches de substrat des toitures végétalisées gagneraient à être précisées en plans et coupes ;
6. Considérant que la citerne devrait être placée non pas dans la zone de cours et jardins mais en-dessous d'une des dalles des annexes reconstruites ;

## FACADE ARRIERE

1. Considérant que le parement de la façade arrière est à nouveau un cimentage ;
2. Considérant que, sur base de la note explicative, les châssis en façade arrière sont remplacés afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

## FACADE AVANT

1. Considérant que la présente demande vise à remplacer la porte d'entrée et le châssis du rez-de-chaussée afin de retrouver une homogénéité de matériau et de couleur (bois ton noir) ;
2. Considérant que le dessin de la porte d'entrée s'inspire du modèle d'origine ; que tous les châssis devraient être réalisés avec les mêmes profilés et que le soupirail remis en pristin état (châssis et ferronnerie) ;

## ENERGIE :

1. Considérant que le demandeur précise en séance que le système de chauffage n'a est pas encore choisi ;
2. Considérant dès lors que le chauffage devra être intégré au bâtiment et qu'en cas de placement de pompe(s) à chaleur, les éventuels volumes supplémentaires et mesures à mettre en place contre le bruit devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique et potentiellement d'une demande de permis d'environnement ;

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

☒supprimer la terrasse du 1er étage,

☒supprimer la terrasse en toiture et proposer une lucarne conforme aux règlements en vigueur,

☒proposer une zone de cours et jardins dont la ½ de la superficie est en pleine terre et plantée,

☒rajouter dans la coupe les deux baies dans le mur mitoyen gauche (comme en situation de droit),

☒mentionner sur les vues en plan que les toitures plates sont des toitures végétalisées semi-intensives,

☒proposer une gestion intégrée des eaux pluviales prioritairement appuyée sur un dispositif végétalisé en plein air et correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, etc.),

☒déplacer la citerne sous une des dalles des annexes reconstruites,

☒remettre le soupirail en pristin état.

---

## AVENUE VOLTAIRE 138

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

Réf. / Ref.: 2023/29=283/138

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale, construire un immeuble de gabarit R+4 affecté à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical) et du logement (deux unités), rehausser l'immeuble existant et étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux, y modifier le nombre de logements (trois unités en lieu et place de une) et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 27 janvier 2023 visant à « sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale, construire un immeuble de gabarit R+4 affecté à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical) et du logement (deux unités), rehausser l'immeuble existant et étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux, y modifier le nombre de logements (trois unités en lieu et place de une) et modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 28 mars 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir (notamment) que :
  - 25) concernant le nouvel immeuble : la volumétrie arrière et l'expression architecturale de la façade avant ne s'intègrent pas bien dans le contexte bâti,
  - 26) concernant la transformation et l'extension de l'immeuble existant : la proposition diffère à peine de celle refusée le 30 avril 2019 et qu'il n'y a donc pas lieu de s'écarter de l'avis déjà émis ; qu'une plus grande attention doit être portée au respect des caractéristiques patrimoniales de cet immeuble ainsi qu'à la réglementation en vigueur ;
1. Considérant que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 31 mai 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

## SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale :
  - 27) construire un immeuble de gabarit R+4, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme

- (RRU) (hauteur des constructions mitoyennes),
- 28) l'affecter à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical), en dérogation à l'art. 10 du Titre IV du RRU (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite : portes intérieures) et au logement (deux unités), en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (parking),
  - 29) rehausser l'immeuble existant, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (volume rentrant en toiture),
  - 30) étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux,
  - 31) modifier le nombre de logements (trois en lieu et place d'un logement unifamilial), en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage),
  - 32) modifier la façade avant ;
1. Considérant que ces plans modificatifs visent à supprimer une série de dérogations et à répondre aux remarques émises par la Commission de concertation dans son avis susvisé du 28 mars 2024 ;

AVENUE VOLTAIRE N° 138A (nouvelle construction) :

**VOLUME :**

1. Considérant que la demande modifiée vise toujours à construire un immeuble neuf, de 14,3 m de hauteur (R+4) ; que la profondeur du bâtiment a été réduite à 17,7 m au lieu de 19,97 m (soit une réduction de +/- 2,3 m) ;
2. Considérant dès lors que, au sous-sol et au rez-de-chaussée, la construction est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa profondeur se limite à présent à 3 m au-delà de l'immeuble voisin de gauche (le moins profond) ;
3. Considérant que la toiture plate du dernier étage est conçue au-delà des gabarits maxima autorisables puisqu'elle dépasse les deux constructions mitoyennes mais que cela ne leur porte pas préjudice ;
4. Considérant, en outre, que le projet entraînera une rehausse du mitoyen de gauche (n° 136) sur 3 m de profondeur au 1<sup>er</sup> étage et 1,20 m de profondeur au 2<sup>ème</sup> étage ; que, bien que le volume ait été diminué par rapport au projet initial, cela participe toujours à l'enclavement de la cour de la parcelle voisine, déjà densément bâtie ;

**AFFECTATIONS :**

1. Considérant que le programme projeté pour cette nouvelle construction est maintenu, à savoir un équipement de santé (maison médicale de 190 m<sup>2</sup>) et deux logements ; que ces affectations, conformes au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS), sont réparties comme suit :
- 33) sous-sol (arrière), rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : équipement de santé (maison médicale),
- 34)
- 35)

**ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :**

1. Considérant que la porte d'entrée de l'équipement est modifiée (par rapport à la 1<sup>ère</sup> demande) afin de se conformer à la réglementation applicable (passage libre de 0,95 m) mais que les portes intérieures ne bénéficient toujours pas toutes d'un passage libre de 0,85 m ; que les accès vers les deux cabinets du rez-de-chaussée, notamment, ne sont pas conformes ;
2. Considérant qu'il convient donc de modifier les portes intérieures afin de répondre aux normes d'accessibilité ;

**HABITABILITE :**

1. Considérant que l'habitabilité du logement du 2<sup>ème</sup> étage est améliorée puisque la superficie nette éclairante du séjour est conforme et qu'un espace extérieur (terrasse de 4,24 m<sup>2</sup>) est prévu dans la continuité du séjour ;
2. Considérant que, pour le logement duplex des derniers étages, l'écran pare-vue qui séparait la terrasse arrière du 3<sup>ème</sup> étage de celle du logement du bâtiment existant au n° 138 est remplacé par un mur maçonné construit dans les gabarits admissibles (de type mitoyen) ; que la distance de 60 cm depuis l'axe de ce dernier n'est cependant pas strictement nécessaire ;
3. Considérant qu'il reste regrettable que le jardin à l'arrière du bâtiment ne puisse bénéficier à l'un des logements ;

**MOBILITE :**

1. Considérant que l'espace couvert, destiné à accueillir les emplacements pour vélos, a été adapté afin d'assurer un espace minimum de 2 m<sup>2</sup> par vélos ; que, cependant, l'espace destiné au cinq vélos des logements n'a pas été cloisonné comme il l'avait précédemment été recommandé ;

**ESTHETIQUE/INTEGRATION AU CADRE BATI :**

1. Considérant que la couleur des matériaux initialement proposés pour ce nouvel immeuble semble avoir été revue afin de mieux s'intégrer au contexte bâti (briques de parement rouges et beiges selon la note explicative) ; que la légende reste cependant erronée puisqu'elle indique toujours des briques grises et un crépis gris clair ;
2. Considérant enfin que, bien que les tonalités proposées s'intègrent mieux au bâti de la rue, l'expression architecturale du bâtiment n'a presque pas été modifiée ; que, comme déjà mentionné dans l'analyse du projet initial, une attention particulière doit être apportée à cette façade étant donné le fait qu'elle se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long de l'avenue Voltaire, reprise comme site à l'inventaire du patrimoine régional ;

**GESTION DES EAUX PLUVIALES / ENVIRONNEMENT :**

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation ;
2. Considérant, au surplus, que l'imperméabilisation des sols en Région bruxelloise augmente également et que la parcelle voit son taux d'imperméabilisation passer de 0.19 à 0.48 ;
3. Considérant, au vu de la densification et de l'imperméabilisation supplémentaires induites par le projet, qu'il y a

lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle optimale (en toiture ou par infiltration), conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale ;

4. Considérant que des toitures végétalisées sont prévues pour toutes les nouvelles toitures plates du projet ; qu'il y est prévu un substrat de 10 cm et une réserve d'eau de 8L/m<sup>2</sup> ; qu'il convient cependant de détailler via une légende les plans et les coupes ;
5. Considérant qu'aucune note de dimensionnement ne permet de démontrer que la gestion des eaux pluviales au droit de la nouvelle construction respecte le principe de gestion intégrée visant le « zéro rejet » hors de celle-ci ; que la mise en place d'un système de gestion des eaux dimensionné pour gérer des pluies de temps de retour de 100 ans est indispensable (toiture stockante et ouvrage d'infiltration végétalisé dans le jardin type noue, jardin de pluie, ... ) ;
6. Considérant que, selon la note explicative, les calculs réalisés via le « calculateur de récupération » de Bruxelles Environnement montrent qu'il n'est pas nécessaire d'installer une citerne d'eau de pluie ; que la citerne de 10 000 L initialement prévue a donc été, à juste titre, supprimée de la demande amendée ;
7. Considérant que les espèces végétales choisies sont des espèces indigènes ;
8. Considérant qu'il est également prévu, toujours selon la note explicative, d'intégrer des nichoirs dans les nouvelles façades ;

#### CHAUFFAGE :

1. Considérant qu'il a été précisé en séance de la commission de concertation que le système de chauffage projeté n'est pas connu mais que, s'il devait s'agir d'une pompe à chaleur (PAC), cela impactera la demande puisqu'il s'agit de volumes soumis à permis d'urbanisme et susceptibles de générer des nuisances acoustiques pour le voisinage et qu'il est souhaitable pour une nouvelle construction de prévoir un local technique y étant dédié ;

#### COMMISSION DE SECURITE ASTRID :

1. Vu l'avis de la Commission de sécurité Astrid du 13 février 2024, toujours d'application pour le projet modifié, favorable à condition de réaliser une couverture Indoor ASTRID dans l'ensemble des espaces de sous-sol accessibles aux clients de la salle d'échographie ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'expression architecturale de la façade avant ne s'intègre toujours pas dans le contexte bâti ; qu'il convient de réétudier et de modifier le projet dans le respect des constructions voisines existantes et de proposer des solutions en matière de GIEP visant le « zéro rejet » en dehors de la parcelle ;

#### AVENUE VOLTAIRE N° 138 (extension, transformation et division d'une maison unifamiliale) :

#### VOLUME :

1. Considérant que la rehausse en façade avant est conforme à la réglementation en termes de volumétrie ; que son expression architecturale est cependant légèrement modifiée par rapport à la demande initiale (cf. infra) ;
2. Considérant que la lucarne rentrante prévue sur le versant arrière déroge toujours à la réglementation urbanistique communale puisqu'elle se situe en saillie par rapport au versant de la toiture ; qu'elle n'est cependant pas visible depuis l'espace public et permet l'accès à une terrasse conforme ; que la dérogation peut donc être accordée ;
3. Considérant que la demande vise toujours à étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux ; que, par rapport à la demande initiale, les nouveaux volumes en façade arrière sont les suivants :
  - 36) au sous-sol : construire une annexe de 24 m<sup>2</sup> (inchangé),
  - 37) au rez-de-chaussée : construire une annexe de +/- 50 m<sup>2</sup> (au lieu de 37 m<sup>2</sup>),
  - 38) au 1<sup>er</sup> étage : construire une annexe de +/- 40 m<sup>2</sup> (au lieu de 36 m<sup>2</sup>) et une terrasse,
  - 39) au 2<sup>ème</sup> étage : construire une annexe de 30 m<sup>2</sup> ( au lieu de 36 m<sup>2</sup>) et une terrasse,
  - 40) au 3<sup>ème</sup> étage : construire une annexe de 25 m<sup>2</sup> (inchangé) et une terrasse,
  - 41) au 4<sup>ème</sup> étage : construire un étage de 74 m<sup>2</sup> (inchangé) avec terrasse ;
1. Considérant que l'immeuble, bâti sur 13 m de profondeur en situation de droit dispose ici d'une profondeur variant, selon les étages, de 13 à 20 m (au lieu de 17,7 m dans la version initiale) ;
2. Considérant que les dérogations de volume aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont supprimées par rapport à la demande initiale mais que le volume de l'immeuble est quasi doublé par rapport à la situation d'origine ;

#### AFFECTATIONS ET TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS :

1. Considérant que trois logements sont prévus à la place d'une maison unifamiliale (rehaussée d'un étage) et qu'ils se répartissent de la même façon que dans le projet initial, à savoir :
  - 42) au sous-sol (arrière), rez-de-chaussée (arrière) et 1<sup>er</sup> étage : un logement triplex 2 chambres,
  - 43) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 2 chambres,
  - 44) aux 3<sup>ème</sup> étage et 4<sup>ème</sup> étage sous-combles : un logement duplex 4 chambres ;
1. Considérant que le triplex 2 chambres est conforme et qualitatif ; qu'il a la jouissance d'un jardin et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ; qu'il est cependant pourvu d'une bibliothèque de 17 m<sup>2</sup> en pièce centrale, en second jour et peu éclairée ; qu'il ne peut donc s'agir en l'état d'un local habitable ;
2. Considérant que le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage est conforme ; que celui-ci bénéficie à présent d'un espace extérieur ;
3. Considérant que le duplex situé dans le nouveau volume construit est à présent conforme aux normes d'habitabilité, et plus particulièrement en termes de superficies éclairantes ;
4. Considérant, en outre et comme mentionné dans les demandes précédemment refusées, que les espaces d'origine

des trois pièces en enfilade sont supprimés et cloisonnés ; que cela crée des appartements de plus de 15 m de longueur, avec des pièces non éclairées en partie centrale des plateaux, et que l'esprit originel de la maison est tout à fait perdu ;

#### MOBILITE :

1. Considérant que le garage privatif à destination du logement triplex inférieur déroge toujours à la réglementation puisqu'il ne peut qu'accueillir qu'une seule voiture (deux véhicules à l'origine), ce qui ne permet pas de compenser la perte d'un emplacement en voirie ;
2. Considérant que le local vélos/poussettes situé au rez-de-chaussée à destination des logements des étages supérieurs répond à la réglementation mais qu'il est préconisé de proposer un espace pouvant accueillir un vélo par chambre ; qu'il faudrait donc tendre vers un espace pouvant accueillir, attacher et manœuvrer efficacement six vélos (soit un local de 12 m<sup>2</sup> minimum et correctement aménagé) ;

#### ESTHETIQUE/INTEGRATION AU CADRE BATI :

1. Considérant que le projet a été modifié et présente une rehausse de type « toiture mansardée », composée d'ardoises gris foncé pour le « brisis » et de tuiles pour le terrasson ; qu'il conviendrait cependant de retravailler la proportion « brisis / terrasson » dans le respect de la typologie d'une mansarde ;
2. Considérant que les menuiseries en bois existantes sont restaurées ; qu'il convient cependant de proposer une porte en bois moulurée semblable à la porte d'origine ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES/ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que des toitures végétalisées sont prévues pour toutes les nouvelles toitures plates du projet ; qu'il y est prévu un substrat de 10 cm et une réserve d'eau de 8L/m<sup>2</sup> ; qu'il convient cependant de détailler via une légende les plans et les coupes ;
2. Considérant que, s'agissant d'une construction existante, la solution proposée de GIEP pourrait être suffisante ; que toutefois au vu de la superficie de jardin disponible, une solution zéro rejet devrait être étudiée ;
3. Considérant que, selon la note explicative, les calculs réalisés via le « calculateur de récupération » de Bruxelles Environnement montrent qu'il n'est pas optimal d'installer une citerne d'eau de pluie ; que la citerne de 10 000 L initialement prévue a donc, à juste titre, été supprimée de la demande ;
4. Considérant que les espèces végétales choisies sont des espèces indigènes ;
5. Considérant qu'il est également prévu, toujours selon la note explicative, d'intégrer des nichoirs dans les nouvelles façades ;

#### CHAUFFAGE :

1. Considérant qu'il a été précisé en séance de la commission de concertation que le système de chauffage projeté n'est pas connu mais que, s'il devait s'agir d'une pompe à chaleur (PAC), cela impactera la demande puisqu'il s'agit de volumes soumis à permis d'urbanisme et susceptibles de générer des nuisances acoustiques pour le voisinage ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède et bien qu'une plus grande attention ait été portée au respect de la réglementation en vigueur, qu'il convient de minimiser l'extension de ce bâtiment, dont le volume projeté est quasi doublé, et de respecter les caractéristiques patrimoniales de cet immeuble ;
2. Considérant dès lors que le projet, tel que présenté dans son ensemble, ne peut être accepté.

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

---

#### AVENUE CHAZAL 133

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

Réf. / Ref.: 2024/409=046/133

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant et la suppression de la citerne d'eaux pluviales, modifier le volume arrière par la création au rez-de-chaussée droit d'une annexe et son isolation, créer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 1er étage droit, diviser le bâtiment en deux unités de logement et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :  
45) mettre en conformité :

- 46) les modifications esthétiques en façade avant (châssis, soupirail, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
- 47) la suppression de la citerne d'eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
- 48) modifier le volume arrière par la création au rez-de-chaussée droit d'une annexe et son isolation, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 49) créer un escalier extérieur,
- 50) aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 51) diviser le bâtiment en deux unités de logement, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),
- 52) modifier la façade arrière (baies, etc.) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 novembre 1910 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1<sup>er</sup> octobre 1935 visant à "ajouter deux annexes et vérandas" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1936 visant à "transformer la façade et les combles" ;
4. Vu le permis de bâtir du 23 avril 1991 visant à "transformer le châssis au rez-de-chaussée en façade à rue" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 24 août 2010 visant à "modifier la division des châssis aux étages en façade avant, construire une annexe et fermer 2 balcons en façade arrière et diviser une maison unifamiliale en 2 duplex" à condition notamment de maintenir la maison en habitation unifamiliale ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 9 juin 2015, périmé, visant à "diviser une maison unifamiliale en deux logements et effectuer des travaux structurels intérieurs" ;

#### SITUATION LICITE :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

#### SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités) et que la nouvelle répartition se présente comme suit :
  - 53) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 54) au rez-de-chaussée et entresol : un appartement 1 chambre avec un jardin,
  - 55) aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un duplex 2 chambres avec une terrasse et locaux accessoires ;
1. Considérant que la superficie de l'immeuble permet aisément la création de deux logements ;
2. Considérant que la demande vise à agrandir la surface habitable du rez-de-chaussée ; que, dans ce but, une annexe de +/- 12,5 m<sup>2</sup> est créée à droite ; que celle-ci est dérogoatoire au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant qu'elle s'étend sur une profondeur de +/- 2,73 m par rapport au plus profond de droite et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; que, dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de trois pièces en enfilade, en connexion avec l'extérieur, et qu'il ne soulève aucune remarque ;
5. Considérant que, en partie arrière droite, une chambre est prévue et qu'elle est conforme aux normes d'habitabilité ;
6. Considérant que la demande revoit l'aménagement de l'entresol droit en y accueillant un local accessoire (atelier peinture) au logement inférieur ; qu'il ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,30 m au lieu de 2,50 m) et qu'il y a lieu de le maintenir comme un local non-habitable ;
7. Considérant que, de manière attenante à cet espace, la demande prévoit la création d'une terrasse au-dessus de l'annexe projetée, et ce afin que le logement supérieur puisse disposer d'un espace extérieur ; que cette terrasse est reliée au 1<sup>er</sup> étage par un escalier extérieur et qu'elle déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
8. Considérant qu'afin de se conformer au Code civil vis-à-vis du voisin de droite, la mise en place d'un pare-vue est prévue ; que, néanmoins, ce dispositif ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'il n'est ni pérenne ni durable ; qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de droite ;
9. Considérant que la terrasse génère des vues intrusives sur la terrasse de l'étage inférieur, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
10. Considérant que la toiture de l'annexe n'est pas végétalisée alors que cela serait souhaitable, tout en optimisant les couches de substrat prévues afin d'en tirer un maximum d'avantages écosystémiques ;
11. Considérant, de plus, que la promiscuité de l'atelier et de la terrasse génère des vues directes et un manque d'intimité ; que la demande prévoit la pose d'un film translucide pour châssis mais que cette solution est non-pérenne et regrettable ;
12. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille les espaces de vie et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité ;
13. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage se présente sous la forme de trois pièces en enfilade et accueille deux chambres, disposées de part et d'autre du bâtiment, et une salle de jeu en partie centrale ;
14. Considérant que cette dernière ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant et qu'il y a lieu d'indiquer cet espace comme local non-habitable ;
15. Considérant que, en partie avant, la chambre principale déroge au RRU en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un apport

en lumière naturelle suffisant (3,72 m<sup>2</sup> au lieu de 4,92 m<sup>2</sup>) ; que ce déficit est dû à la générosité de la pièce (+/- 16,14 m<sup>2</sup>) ; que, de plus, il s'agit de baies existantes en façade avant qui ne peuvent être modifiées ;

16. Considérant que dès lors la dérogation peut être acceptée ;
17. Considérant que l'entresol supérieur accueille des sanitaires qui sont conformes aux RRU et RCU ;
18. Considérant que les combles demeurent des espaces de rangements ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée dispose d'un jardin alors que le plus grand logement ne dispose que d'une terrasse, qui plus est conditionnée par une servitude de vues, ce qui est regrettable et ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie présente en situation de droit est condamnée en situation projetée, en dérogation au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que, pour ce faire, il y a lieu de soit réhabiliter cette citerne, soit prévoir une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, en exploitant par exemple le « calculateur réutilisation » de Bruxelles Environnement, et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, au moins un WC), soit aménager un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...) en exploitant par exemple le « calculateur parcelle » de Bruxelles Environnement ;
4. Considérant que cette dernière option gagnerait à être sérieusement envisagée étant donné les possibilités offertes par le jardin de 81,87 m<sup>2</sup> permettant d'y infiltrer les eaux pluviales ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;

#### FAÇADES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le soupirail donnant sur les caves est condamné (briques de verre), ce qui nuit à l'esthétique de la façade et empêche toute ventilation naturelle des caves ; qu'il a lieu de le rouvrir ;
3. Considérant que les châssis sont en bois de teinte naturelle ; que, toutefois, ils ne respectent pas le cintrage d'origine ;
4. Considérant que toutes ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que les logements projetés tendent effectivement à se conformer au RRU mais que, toutefois, il y a lieu d'en revoir la répartition afin que le plus grand puisse avoir la jouissance privative du jardin ; qu'en outre, la gestion des eaux pluviales gagnerait à être abordée au travers du projet ;

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

---

## RUE THOMAS VINÇOTTE 90

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

Réf. / Ref.: 2024/327=179/289

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce (snack) et deux logements), régulariser la couverture de la cour et le placement d'un conduit d'évacuation de hotte en façade arrière, modifier le profil de la toiture et construire une lucarne en façade avant, ajouter un logement (duplex) dans les combles et modifier les aménagements intérieurs ainsi que les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce (snack) et deux logements :
  - 56) régulariser :
  - 57) la couverture de la cour, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
  - 58) le placement d'un conduit d'évacuation de hotte en façade arrière, en dérogation à l'art. 32 du Règlement

- Communal d'Urbanisme (RCU) (conduit de hotte professionnel),
- 59) modifier le profil de la toiture, en dérogation à l'art. 9 du titre I du RCU (toiture plate), et construire une lucarne en façade avant,
  - 60) ajouter un logement (duplex) dans les combles,
  - 61) modifier les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art.17, Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
  - 62) modifier les façades ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 24 septembre 1920 visant à « effectuer des transformations à la façade » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1934 visant à « bâtir un WC » ;
3. Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 3 août 1956 visant à « construire des installations sanitaires à rez-de-chaussée, transformer l'intérieur et établir un auvent »
4. Vu le permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 visant à « construire une annexe et installer un restaurant (snack) au rez-de-chaussée de l'immeuble » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 juin 2013 suite à la demande visant à « augmenter le nombre de logements dans un immeuble de rapport (passer de 2 à 3), construire une lucarne en façade avant, réaliser des transformations structurelles intérieures » ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 février 2025 sur la présente demande (réf. CP.1981.1447/14) » ;

#### SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite est la suivante :
  - 63) Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 64) Rez-de-chaussée : commerce (snack),
  - 65) Etage 1 : un logement,
  - 66) Etage 2 : un logement,
  - 67) Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que, en situation projetée, le bien se répartit comme suit :
  - 68) Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 69) Rez-de-chaussée : commerce (snack) 91 m<sup>2</sup>,
  - 70) Etage 1 : un logement 1 chambre de 64 m<sup>2</sup>,
  - 71) Etage 2 : un logement 1 chambre de 64 m<sup>2</sup>,
  - 72) Etage 3 : un logement en duplex avec les combles de 124 m<sup>2</sup> ;

#### INFRACTIONS URBANISTIQUES :

1. Vu le procès-verbal du 08 juin 2012 et la mise en demeure et du 13 juin 2012, portant sur :
  - 73) le maintien de l'infraction reprise dans les PV's du 21 avril 2008 et du 8 avril 2012, et ce malgré le refus du permis d'urbanisme du 11 juin 2013, à savoir la modification du nombre de logements, trois en lieu et place de deux, par l'ajout dans les combles d'un logement non-conformes,
  - 74) la réalisation de nouvelles infractions par :
    - 75) la pose d'un auvent en matériaux précaires entraînant une couverture totale de la cour sur une surface de +/- 13 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée arrière,
    - 76) la pose d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière situé à moins de 0,60 m des limites mitoyennes et débouchant à moins de 2 m au-dessus de la corniche,
    - 77) l'absence de la porte d'accès au logement du 1<sup>er</sup> étage, entraînant un accès non privatif à ce logement depuis les communs,
    - 78) l'absence d'accès aisé et permanent aux compteurs pour les locataires,
    - 79) l'absence d'espace privatif destiné au rangement pour les locataires du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage,
    - 80) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
    - 81) la pose d'antennes paraboliques,
    - 82) le retrait du chien assis présent à l'angle de la toiture,
    - 83) la pose d'enseignes en zone restreinte,
    - 84) la réalisation de travaux de transformation entraînant la modification du nombre de logements par la création d'un logement autonome au sous-sol non-conforme aux normes d'habitabilité ;
1. Vu l'art.192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

#### VOLUME :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant par ailleurs que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) stipule que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales ;
3. Considérant que, dans le cas présent, l'entièreté de la cour est couverte ; que cela déroge aux règlements

- d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit ;
4. Considérant cependant que la cour en situation de droit est totalement imperméabilisée ; qu'elle est étroite, ce qui en limite l'usage ; que son ouverture ne constituerait pas un véritable atout pour le rez-de-chaussée commercial, ni pour l'intérieur de l'îlot ;
  5. Considérant que la toiture de l'annexe est végétalisée ; que cela est bénéfique pour cet intérieur d'îlot ; que, en conséquence, la demande de dérogation est justifiée ;

#### AFFECTATION :

1. Considérant que la superficie du commerce est agrandie par l'ajout de l'annexe au rez-de-chaussée, passant ainsi de 83 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup>, mais que celui-ci reste conforme aux prescriptions du PRAS ;

#### TOITURE :

1. Considérant que la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage sont végétalisées ; que cela va dans le sens de la prescription 0.6 du PRAS ;
2. Considérant cependant que le profil de la toiture est modifié dans le but de créer une toiture mansardée (plate en partie supérieure) ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (non-végétalisation de toiture plate de plus de 20 m<sup>2</sup>) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une toiture végétalisée semi-intensive ;
3. Considérant qu'une lucarne est prévue en façade avant côté droit ; que celle-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
4. Considérant que ces modifications permettent l'aménagement d'un duplex au dernier étage et que cela apporte également du confort en termes d'habitabilité ;

#### EVACUATION DE HOTTE PROFESSIONNELLE :

1. Considérant qu'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle est placé en façade arrière ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il se situe à moins de 60 cm des limites mitoyennes, débouche à moins de 2 m de la corniche et est pas placé à l'intérieur de l'immeuble ;
2. Considérant cependant que ce conduit est placé dans un renforcement existant ; que le commerce (snack) est licite ; qu'un conduit avait précédemment été accordé par permis d'urbanisme du 13 janvier 1998 à un autre emplacement ;
3. Considérant, au vu de ce qui précède, que le conduit tel que proposé est acceptable mais qu'il y a lieu de prévoir un dépassement de hauteur de 2 m depuis la corniche de l'immeuble ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un logement dans l'immeuble ; qu'elle améliore la situation infractionnelle en créant un logement en duplex conforme plutôt qu'un logement entièrement sous combles ;
2. Considérant que les trois logements sont conformes aux normes d'habitabilité et qu'ils bénéficient tous d'un espace extérieur (balcon d'environ 4 m<sup>2</sup>) ;

#### ACCES :

1. Considérant que les entrées du logement et du commerce sont distinctes ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;
3. Considérant que cela résout la situation infractionnelle ;

#### LOCAL VELOS/POUSSETTES :

1. Considérant donc que la demande prévoit l'augmentation du nombre de logements en passant de deux à trois unités et qu'il est dès lors nécessaire de prévoir un local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants ;
2. Considérant qu'un tel local est prévu au sous-sol ; que celui-ci n'est pas aisé d'accès pour les habitants et que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ce qui n'est pas acceptable ;

#### FACADE :

1. Considérant que des modifications ont été apportées à la façade avant ; que les châssis en bois sont remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte blanche ; qu'il est regrettable que ceux-ci ne soient pas cintrés, que les profils de châssis ne soient pas égaux et que les impostes n'ont pas la même hauteur et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
2. Considérant que les portes en bois de l'entrée du logement et du commerce sont remplacées par des portes en aluminium de teinte blanche avec imposte ;
3. Considérant que la légende des matériaux semble lacunaire en ce qui concerne le soubassement ; que, en séance, le demandeur a déclaré qu'il sera en pierre bleue ;
4. Considérant que la légende des matériaux ne spécifie pas non plus ce qui est prévu pour la fermeture des soupiraux ; que, sur base des photographies fournies, ceux-ci sont obturés ; qu'il y a lieu de les rouvrir et de prévoir une fermeture avec ferronnerie ;
5. Considérant que le balcon situé au 1<sup>er</sup> étage sur la partie en coin est pourvu d'un garde-corps non ouvragé peint en blanc ; que cela ne s'harmonise pas avec l'immeuble et le cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps ouvragé de couleur noire qui s'inspire de celui situé à gauche ;
6. Considérant que le brisis est prévu en ardoises ton gris foncé et le terrasson en tuiles gris foncé noir ;
7. Considérant que la corniche est ouvragée et en bois ; que la présente demande prévoit son maintien et sa réfection ;

## ENSEIGNES :

1. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

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

- prévoir un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants au rez-de-chaussée s'inspirant du vadémecum Vélos de Bruxelles Mobilité tout en assurant l'autonomie des deux affectations présentes au sein de l'immeuble ; ;
- prévoir une toiture plate végétalisée semi-intensive pour la toiture mansardée ;
- prévoir un conduit d'évacuation de hotte d'une hauteur de minimum 2 m à partir de la corniche de l'immeuble ;
- en façade avant :
  - ☑ rouvrir les soupiraux et prévoir des ferronneries en fer forgé noir,
  - ☑ prévoir des gardes-corps en fer forgé noir,
  - ☑ prévoir le cintrage des châssis aux étages,
  - ☑ prévoir des profils de châssis identiques pour l'ensemble du rez-de-chaussée,
  - ☑ aligner les impostes de tous les châssis et portes d'entrée,
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

---

## AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 152

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

Réf. / Ref.: 2024/335=087/152

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité la modification de la toiture à l'arrière, l'aménagement d'une terrasse et l'ajout d'un logement dans les combles (studio) (passer de trois à quatre unités), effectuer des modifications d'aménagement intérieur et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant trois logements,
  - 85) mettre en conformité ;
  - 86) la modification de la toiture à l'arrière, en dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
  - 87) l'aménagement d'une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
  - 88) l'ajout d'un logement dans les combles (studio) (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) et aux art. 6, 8 et 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (circulation, raccordements et local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
  - 89) effectuer des modifications d'aménagement intérieur,
  - 90) modifier la façade arrière ;

## PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 5 mai 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 juillet 1958 visant à « démolir et reconstruire la loggia » ;
3. Vu que cet immeuble de style éclectique à réminiscences Art nouveau de l'architecte de Oscar Lauwers 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. [www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 janvier 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0021/1) » ;

## SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite est la suivante :
  - 91) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 92) rez-de-chaussée : un logement de 71 m<sup>2</sup>,
  - 93) étage 1 et 2 : un logement par niveau de 66 m<sup>2</sup>,

94) étage trois (partiellement sous combles) et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Considérant que cet immeuble d'une superficie totale de 330 m<sup>2</sup> comptabilise donc un total de trois logements ;

#### VOLUME :

1. Considérant que la partie gauche de la toiture arrière est rehaussée ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur ; qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un logement, à savoir un studio de 41,5 m<sup>2</sup> ;

2. Considérant que les trois logements existants sont des logements 1 chambre et que l'ajout d'un logement (studio) ne permet pas d'améliorer la situation en place en termes de mixité de typologie ;

3. Considérant que le logement ne dispose pas d'une entrée indépendante ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en matière d'habitabilité ; que cela n'est pas acceptable ;

4. Considérant que la surface d'éclairage du studio est de 7,76 m<sup>2</sup> et qu'elle devrait être de 8,30 m<sup>2</sup> pour être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement privatif ;

2. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'accès aux compteurs ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;

3. Considérant que la densification de l'immeuble entraîne la création d'un local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants prévu en partie au sous-sol, mais que celui-ci n'est pas aisé d'accès ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable ;

#### TERRASSE :

1. Considérant qu'une terrasse est aménagée pour le studio en façade arrière ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en termes de gabarit ;

2. Considérant que la profondeur de la terrasse est importante et que celle-ci crée des vues intrusives sur les parcelles voisines ;

3. Considérant par ailleurs qu'elle n'est pas conforme au Code civil en matière de vues ;

#### CITERNE D'EAU DE PLUIE :

1. Considérant que la demande prévoit le maintien de la citerne d'eau de pluie ; que cela est bénéfique en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ; que, pour rappel, le RCU prévoit que « la citerne est raccordée à une ou plusieurs chasses d'eau ou machines à laver ou à un ou plusieurs points d'eau situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction » ;

#### FACADE :

1. Considérant que la présente demande ne modifie pas la façade avant ;

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

---

## RUE SANDER PIERRON 20

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

Réf. / Ref.: 2023/380=240/020

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une annexe de trois niveaux (du sous-sol au 1er étage), construire une lucarne en façade arrière, modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise, construire un escalier extérieur, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

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 :

95) le mur concerné par l'annexe est une propriété privée ; toute construction dessus nécessite l'accord du propriétaire, qui se dit prêt à envisager une mise en mitoyenneté sous conditions légales, mais aucune démarche n'a été entamée à ce jour ;

96) la terrasse projetée risque d'occasionner un vis-à-vis direct sur un jardin voisin ; une vérification de l'orientation est demandée et une opposition est formulée si la vue directe est confirmée ;

Préambule :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme initiale du 4 octobre 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une annexe de trois niveaux (du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage), construire une lucarne en façade arrière, modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise, construire un escalier extérieur, modifier le nombre de logements (passer de 1 à 2), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 19 septembre 2024 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 15 octobre 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale ;
- 97) construire une annexe de trois niveaux (du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
- 98) construire une lucarne en façade arrière,
- 99) modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise,
- 100) construire un escalier extérieur,
- 101) réaliser des travaux structurels,
- 102) modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

#### Volumétrie :

1. Considérant que la demande modifiée vise à démolir, en façade arrière, une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée afin de construire une annexe de deux niveaux ; que celle-ci permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire et l'extension de l'espace de vie de ce logement ;
2. Considérant que le projet prévoit une rehausse d'1 m du mitoyen gauche ; qu'il semble que celle-ci soit induite par la volonté d'unifier la hauteur du plafond de la cuisine du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade ;
3. Considérant cependant que la coupe est réalisée dans la partie droite et ne permet pas d'apporter de précisions sur ce point et que, sur l'élévation, la baie existante située dans la cage d'escalier et donnant sur la toiture plate n'est pas modifiée ;
4. Considérant dès lors que les documents graphiques présentent des incohérences ; que la dérogation pour la rehausse se justifie si la toiture est rehaussée de manière uniforme mais que, si le niveau de la toiture est réalisé sous le seuil de la baie de la cage d'escalier, il y a lieu de baisser l'acrotère au minimum nécessaire, soit +/- 40 cm ;
5. Considérant qu'il serait bénéfique pour le logement d'opter pour l'aménagement de toitures végétalisées sur les nouvelles toitures plates, en raison de l'amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) de la parcelle, de la biodiversité et de l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;
6. Considérant que le projet prévoit la création d'une cour anglaise de 8,47 m<sup>2</sup>, accompagnée d'un escalier au milieu de la parcelle ; que cette intervention sur le relief du sol offre une vue directe de qualité pour la nouvelle chambre et facilite la circulation entre ce niveau et le jardin ;
7. Considérant qu'une annexe est construite au 1<sup>er</sup> étage au profit du logement par la création d'une nouvelle salle de bain, sans pour autant déroger aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
8. Considérant qu'une lucarne est construite dans le versant de toiture arrière ; que celle-ci ne dépasse pas les gabarits admissibles et permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire sous les combles ;

#### Logement :

1. Considérant que le projet modifié maintient l'immeuble comme maison unifamiliale ;
2. Considérant que les aménagements intérieurs du logement possèdent de bonnes qualités d'habitabilité ;

#### Façade :

1. Considérant que les menuiseries extérieures (porte d'entrée, châssis et corniche) sont restituées dans leur matériau d'origine (bois) ; que, toutefois, la porte d'entrée ne présente pas une typologie moulurée classique de l'époque et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que le dessin des ferronneries représentées dans les plans ne correspond pas à celui d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ; que les ferronneries au niveau du châssis du demi-sous-sol sont supprimées (d'après Google Streetview, photos de 2014), rompant ainsi la cohérence esthétique de la travée qui présente le même dessin par niveau et qu'il y a lieu de les conserver ;
3. Considérant que, selon les photographies fournies, les mains courantes des ferronneries aux étages sont peintes en blanc ;

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

- limiter la rehausse du mur mitoyen gauche et de l'acrotère en façade arrière au minimum nécessaire (+/- 40 cm) ou adapter la dimension de la baie existante dans la cage d'escalier et donnant sur la toiture plate ;
- prévoir une porte d'entrée moulurée s'inspirant des modèles de portes de l'époque ;
- indiquer dans la légende des plans le maintien des ferronneries d'origine aux étages ;
- conserver les ferronneries existantes au niveau du châssis du demi-sous-sol.

---

**AVENUE MAURICE MAETERLINCK 54**

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

Réf. / Ref.: 2024/380=189/054

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport avec quatre logements, transformer le versant arrière de toiture en un volume sur deux niveaux afin de modifier le studio en duplex 1 chambre et isoler la toiture par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport avec quatre logements :
  - 103) transformer le versant arrière de toiture en un volume sur deux niveaux, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement du faîte en profondeur et en hauteur),
  - 104) modifier le studio en duplex 1 chambre,
  - 105) isoler la toiture par l'extérieur ;

**PREAMBULE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 août 1935 en vue de bâtir une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme en date du 23 juin 2015 visant à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, modifier le niveau de la toiture plate de l'annexe existante au sous-sol, construire une annexe au rez-de-chaussée et rehausser le mur mitoyen de gauche » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2018 visant à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, mettre en conformité l'ajout d'un studio dans les combles (passer de 3 à 4), la création d'une lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>e</sup> étage »
4. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
5. Considérant que la demande vise à modifier le studio au dernier étage en un logement duplex 1 chambre ;

**VOLUME :**

1. Considérant que la demande prévoit de remplacer le versant arrière de toiture par une rehausse sur deux niveaux ;
2. Considérant que le niveau de faîte est rehaussé et s'aligne sur le profil le plus bas, tout en ne dépassant pas le gabarit le plus élevé ; que la toiture plate ainsi créée (+/- 28 m<sup>2</sup>) profite d'une végétalisation avec un substrat de 10 cm, ce qui améliore la gestion de l'eau sur la parcelle ;
3. Considérant la nécessité de favoriser le développement de la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'au vu de cet objectif, il y aura lieu de favoriser pour l'aménagement des toitures végétalisées les espèces indigènes en s'inspirant de la liste des espèces locales et adaptées dressées par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant que cette augmentation volumétrique ne crée pas de nuisances pour l'immeuble voisin le plus bas ; que la rehausse est couverte par le gabarit imposant de l'immeuble voisin de droite ;
5. Considérant que cette rehausse permet de transformer le studio en un appartement duplex 1 chambre, plus spacieux, et d'assurer une hauteur sous plafond de 2,50m aux deux niveaux, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de ce logement ;
6. Considérant que la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage est prolongée derrière la cheminée ; qu'un recul de 2 m est respecté sur le côté gauche ; que le reste de la toiture plate est végétalisé, ce qui constitue une amélioration des qualités visuelles et paysagères ;
7. Considérant que l'isolation par l'extérieur du versant avant (méthode en sarking) s'aligne en hauteur sur le profil le plus bas ; que la surépaisseur générée n'est pas perceptible depuis l'espace public car la corniche est profonde et masque le dépassement ; que, de plus, cette isolation améliore le confort et réduit les besoins énergétiques de l'habitation ;
8. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que de nombreux oiseaux de ce type ont été observés aux alentours ;
9. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs intégrés en façade et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

---

**RUE ROGIER 215**

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

Réf. / Ref.: 2024/286=234/215

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et six logements) et un bâtiment arrière (activité productive et un logement attenant), mettre en conformité la transformation de l'entièreté du bâtiment arrière en un seul logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et six logements) et un bâtiment arrière (activité productive et un logement attenant), mettre en conformité la transformation de l'entièreté du bâtiment arrière en un seul logement, en dérogation aux art. 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (absence double porte WC, éclairage séjour/SAM insuffisants) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 29 janvier 1897 visant à transformer le toit en mansarde et établir un étage à l'annexe ;
2. Vu l'autorisation du 26 juillet 1913 visant à construire une annexe ;
3. Vu le commodo incommodo délivré le 9 novembre 1956 en vue de continuer à exploiter un atelier de menuiserie comportant une scie circulaire actionnée par un moteur électrique de 2 CV ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1957 visant à couvrir partiellement la cour à rez-de-chaussée, non réalisé et donc périmé ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 25 septembre 1959 visant à transformer la façade à rez-de-chaussée et l'intérieur (commerce au rez-de-chaussée, 6 logements) ;
6. Vu le permis de bâtir du 28 avril 1992 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2021, périmé, visant à "sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant (bureau et 6 logements) et 1 bâtiment arrière (activité productive et 1 logement attenant), régulariser le changement d'affectation du bureau en commerce de service (salon de coiffure) au rez-de-chaussée avant, les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant" ;
8. Vu la situation licite du bien, à savoir une parcelle comprenant :
  - 106) un bâtiment avant avec la répartition suivante :
  - 107) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 108) au rez-de-chaussée : bureau,
  - 109) aux étages (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et mansardes) : deux logements par niveau ;
  - 110) un bâtiment arrière avec la répartition suivante :
  - 111) au rez-de-chaussée : de l'activité productive,
  - 112) au 1<sup>er</sup> étage : un logement attenant à l'activité productive ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande ne porte que sur le bâtiment arrière de cette parcelle ;
2. Considérant que, en situation licite, le rez-de-chaussée est dévolu à l'usage d'une activité productive tandis que le 1<sup>er</sup> étage est destiné à un petit logement attenant ;
3. Considérant que la demande prévoit d'étendre le logement du 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée afin de transformer l'ensemble en une seule unité d'habitation ; que cela permet d'aménager un logement unifamilial de 2 chambres (138 m<sup>2</sup>) ;
4. Considérant que le logement est mono-orienté ; que le rez-de-chaussée n'est éclairé qu'en partie avant (baies et lanternaux), ce qui ne permet pas un apport suffisant en lumière naturelle pour la partie arrière (cuisine/salle-à-manger) et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'une modification de la partie arrière doit alors être prévue afin de garantir un éclairage naturel suffisant ;
5. Considérant de plus que les baies du séjour donnent à moins de 5 m du bureau situé dans le bâtiment avant ; que cette promiscuité ne résulte pas d'un bon aménagement des lieux, d'autant qu'aucun écran ou dispositif visuel n'est installé ;
6. Considérant que la plus petite chambre présente également un léger déficit en éclairage naturel, sans que cela n'affecte néanmoins ses qualités d'habitabilité ;
7. Considérant que le WC situé au rez-de-chaussée avant ne dispose pas d'un double sas et donne dans le séjour, ce qui n'est pas adéquat en termes d'aménagement et constitue une dérogation aux règlements en vigueur ;
8. Considérant que, dans le cadre de cette densification et au vu de l'augmentation du nombre d'occupants qui en résultera, il serait profitable de prévoir un local vélos/poussettes facilement accessible et proportionné en adéquation avec le nombre de chambres ; que la demande est également lacunaire en ce qui concerne les caves privatives ;
9. Considérant que ces actes et travaux portent atteinte à l'intérieur de cet îlot situé en zone d'habitation ; que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ; qu'une végétalisation de la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage est une option à considérer en vue d'améliorer les qualités paysagères et visuelles ;

10. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, présente de nombreuses dérogations en termes d'habitabilité et n'apporte pas d'amélioration en ce qui concerne l'intérieur d'îlot ;

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

---

## **AVENUE EMILE MAX 155**

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

Réf. / Ref.: 2024/138=076/153-155

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe en fond de jardin, la modification des trois façades, la pose d'un balcon au 1er étage en façade arrière et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
  - 113) la construction d'une annexe en fond de jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur, supérieur à  $\frac{3}{4}$  la profondeur),
  - 114) la modification esthétique de la façade avant (division des châssis, soubassement en briques de verre),
  - 115) la modification de la façade pignon droite (oriel, isolation par l'extérieur, obturation des deux baies au rez-de-chaussée et création d'une baie au niveau du grenier),
  - 116) la pose d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage arrière,
  - 117) la modification des baies de fenêtre en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée,
  - 118) la réalisation de travaux structurels (agrandissement de baie) ;

#### **HISTORIQUE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1927 visant à « [construire] 1 maison » ;

#### **TRAVAUX STRUCTURELS :**

1. Considérant que le mur de refend entre le salon et la salle à manger a été agrandi, ce qui permet une meilleure connexion entre ces deux pièces ;

#### **FACADE AVANT :**

1. Considérant que le dessin des châssis avant ne correspond pas aux plans d'origine de 1927 ; que les châssis en place actuellement sont plus travaillés et plus qualitatifs ; que ces modifications datent probablement de la construction de la maison ;
2. Considérant que les soupiraux au niveau du soubassement sont fermés par des briques de verre en lieu et place de châssis munis de petites grilles ; que cette modification est peu visible et acceptable ;

#### **FACADE PIGNON :**

1. Considérant que l'oriel en saillie sur la façade latérale droite est différent et plus petit que celui présent sur les plans d'origine ; qu'il est de même style que les châssis avant et semble de ce fait avoir été érigé tel quel lors de sa construction ;
2. Considérant que cette façade pignon a bénéficié d'une isolation par l'extérieur ; que ce pan de mur est visible depuis l'espace public mais que le crépi appliqué est de ton neutre et n'est que faiblement perceptible ;
3. Considérant que cette isolation vient également obturer les baies au rez-de-chaussée ; que la fermeture de la porte latérale ne porte pas atteinte au bon fonctionnement du logement car la maison dispose encore d'un accès vers le jardin en façade arrière ;

#### **FACADE ARRIERE :**

1. Considérant que la façade arrière n'a pas non plus été construite selon les plans d'origine ; que le rez-de-chaussée se compose de trois baies au lieu d'une seule ; que les allèges des deux baies latérales sont abaissées pour fournir un meilleur éclairage naturel ;
2. Considérant qu'un balcon a été ajouté au 1<sup>er</sup> étage, datant lui aussi de la construction du bâtiment, et qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

#### **ANNEXE ARRIERE :**

1. Considérant qu'un arrière-bâtiment est construit en fond de parcelle et abrite un garage vélos ;
2. Considérant que cette annexe emprunte la servitude de passage de la parcelle de droite pour son usage ;

3. Considérant que ce volume est érigé en intérieur d'îlot, au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, et dépasse donc les gabarits mitoyens, ce qui déroge en profondeur et en hauteur aux gabarits admissibles ;
4. Considérant que cette annexe entraîne une imperméabilisation importante du jardin ; que la demande ne propose pas de végétalisation de sa toiture et que, par conséquent, aucune amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot n'est proposée ; qu'il y a lieu de revenir par conséquent à un jardin en pleine terre et plantée ;
5. Considérant qu'un abri de jardin limité à 9 m<sup>2</sup> est néanmoins possible et exempté de permis d'urbanisme, sous certaines conditions, suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit de "minime importance" (art.21-1° b) ;

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

•supprimer l'annexe en fond de parcelle, ou la réduire à 9 m<sup>2</sup>, et revenir à un jardin en pleine terre et plantée.

---

## RUE GAUCHERET 179

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

Réf. / Ref.: 2024/172=109/179

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1er étage et un logement au 2ème étage, régulariser le changement d'affectation du 1er étage du bâtiment arrière en un logement de 2 chambres indépendant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2025 > 02/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de voirie de cinq logements et un bâtiment arrière comprenant une activité productive aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un logement au 2<sup>ème</sup> étage, régulariser l'affectation du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière en un logement de 2 chambres indépendant, en dérogation aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous-plafond et éclairage) et à l'article 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes) ;

Historique :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1945 visant à "reconstruire un arrière-bâtiment" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1946 visant à "construire un pigeonnier en bois" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 juillet 1946 visant à "reconstruire [l'immeuble]" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1<sup>er</sup> juin 1955 visant à "établir des lucarnes en façades principale et postérieure" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juin 1957 visant à "couvrir la cour à rez-de-chaussée" ;

Vu la situation licite de la parcelle, à savoir :

bâtiment avant :

rez-de-chaussée droit : un logement de 67 m<sup>2</sup>,

1<sup>er</sup> étage : un logement de 82 m<sup>2</sup>,

2<sup>ème</sup> étage : un logement de 82 m<sup>2</sup>,

3<sup>ème</sup> étage : un logement de 82 m<sup>2</sup>,

4<sup>ème</sup> étage (sous combles) : un logement de 59 m<sup>2</sup>,

bâtiment arrière :

rez-de-chaussée droit : activité productive,

1<sup>er</sup> étage : activité productive,

2<sup>ème</sup> étage : un logement de 78 m<sup>2</sup>,

soit un total de six logements ;

Projet :

Considérant que la demande vise à régulariser le logement en infraction situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière et qu'elle ne porte que sur les travaux afférents à ce logement ;

Considérant que cette régularisation porterait le nombre total de logements sur cette parcelle à sept unités ;

Affectations :

Considérant que les actes et travaux à régulariser se situent en intérieur d'îlot et sont visés par la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, toutefois, ces actes et travaux ne nuisent pas à l'intérieur d'îlot ; que le logement est situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble existant et licite en termes de volumétrie ; qu'il ne génère pas de nuisances par rapport au contexte de l'intérieur d'îlot ni de vues nuisibles, les fenêtres étant éloignées de plus de 10 m de tout autre bâtiment ;

Considérant que le logement se trouve en zone d'habitation au PRAS ; qu'il est conforme à la prescription 1.5 de ce dernier ;

Habitabilité :

Considérant que le logement possède un espace de rangement sous forme de cave privative ;

Considérant que les plans n'indiquent pas l'emplacement des compteurs ; que l'architecte précise en séance de Commission de concertation qu'il existe un local compteurs au sous-sol de l'immeuble à rue ;

Considérant que le nombre total de logement au sein de la parcelle est augmenté d'une unité, passant ainsi à sept unités d'habitation ;

Considérant toutefois que cette densification en termes d'occupation n'est pas accompagnée de la création d'un local vélos, en dérogation à l'article 13 du titre II du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de réaliser un tel local, conformément à la réglementation applicable ;

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

Vu le procès-verbal du 11 mai 2022 selon lequel le logement déroge l'article 4 du titre II du RRU en termes de hauteur sous plafond ;

Considérant que, selon ce même constat, la hauteur sous plafond est de 2,44 m en lieu et place de 2,50 au minimum ; que, suivant les plans de la demande, la hauteur sous-plafond est mesurée à 2,48 m sur les plans mais que cette dérogation est minime ;

Considérant le procès-verbal susvisé relève également le fait que le logement est en dérogation à l'article 8 du titre II du RRU en ce qu'il n'existe aucun sas de séparation entre les sanitaires et la cuisine ;

Considérant toutefois que la présente demande prévoit un sas aménagé entre la toilette et la cuisine ; que, dès lors, la situation infractionnelle s'éteint, le logement devenant conforme sur ce point ;

Considérant que la cuisine fait plus de 10 m<sup>2</sup> et qu'elle est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant cependant que le châssis du salon a été modifié par rapport à l'autorisation de 1945 ; que le châssis en situation de fait (illicite) est maintenu en situation projetée et n'est pas suffisamment grand pour atteindre les 1/5 d'éclairément naturel, ce qui génère une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU ; qu'il y a lieu de revenir à la situation licite et d'atteindre 1/5 d'éclairément naturel ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 février 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0035/1) et ses motivations, à savoir : « *Le logement au premier étage ne dispose pas d'une deuxième possibilité d'évacuation, comme décrit ci-dessous. Chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit se situer de préférence à l'opposé. La première possibilité d'évacuation est la sortie habituelle.*

*Dans les bâtiments bas, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :*

*un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr,*

*un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr,*

*une échelle de secours à crinoline débouchant sur un lieu sûr,*

*une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie. »*

Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande ne rencontre pas le bon aménagement de lieux et qu'il y a lieu, par conséquent, d'émettre un avis défavorable sur le projet tel que sollicité ; que, de plus, il est indispensable de se conformer aux dispositions et la requête du SIAMU afin d'obtenir auprès de ce dernier un avis favorable ;

Considérant qu'en outre le projet ne prévoit rien afin d'améliorer les qualités environnementales de la parcelle et de diminuer les impacts de la densité proposée (gestion des eaux, mobilité, végétalisation...) ;

Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

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

---

## RUE DE LA LUZERNE 14

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

Réf. / Ref.: 2024/417=180/014

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité des modifications structurelles intérieures, la modification de l'aspect du mur mitoyen gauche visible depuis l'espace public, annexer les combles au logement du 2ème étage, réaliser une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière, réaliser une terrasse accessible sur la toiture de l'annexe arrière, modifier l'esthétique de la façade avant

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
  - 119) mettre en conformité :
  - 120) des modifications structurelles intérieures,
  - 121) la modification de l'aspect du mur mitoyen gauche visible depuis l'espace public par la pose d'un isolant recouvert d'ardoises artificielles en damier;
  - 122) annexer les combles au logement du 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - 123) réaliser une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière,
  - 124) réaliser une terrasse accessible sur la toiture de l'annexe arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
  - 125) modifier l'esthétique de la façade avant, en dérogation aux articles 7 et 21 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

**HISTORIQUE**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1923 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 décembre 1948 visant à "construire une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage" ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente SIAMU du 29 janvier 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0032/1) ;
4. Vu l'affectation urbanistique régulière du bien, à savoir :
  - 126) Demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 127) Rez-de-chaussée surélevé à étage 2 : un logement par niveau (58 m<sup>2</sup>),
  - 128) Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment (47 m<sup>2</sup>),
  - 129) Soit un total de trois logements ;

**HABITABILITE :**

1. Considérant que la demande vise à annexer les combles au logement du 2<sup>ème</sup> étage afin d'en faire un grand logement duplex 3 chambres de 105 m<sup>2</sup> ;
2. Considérant que, globalement, ce logement bénéficie d'une bonne habitabilité ; que, toutefois, le salon se trouve en second jour dans l'enfilade de la salle-à-manger et ne bénéficie pas d'éclairage direct ;
3. Considérant que les surfaces éclairantes des pièces de vie du 2<sup>ème</sup> étage (salle à manger et salon) ne sont pas atteintes, en dérogation à l'article 10 titre II du RRU mais qu'il s'agit d'une situation existante, améliorée par l'abaissement des allèges des fenêtres situées en façade arrière au 2<sup>ème</sup> niveau afin de maximiser la luminosité ; que la dérogation est en ce sens justifiée ;

**GABARITS ET VOLUMES :**

1. Considérant que les nouvelles lucarnes en façade avant et en façade arrière sont inscrites dans les gabarits autorisables ; qu'elles sont réalisées en bardage en zinc de teinte gris foncé, ce qui ne nuit pas à l'esthétique des façades ;
2. Considérant qu'elles sont de tailles importantes et que leur revêtement de toiture est prévue en étanchéité bitumineuse ; qu'afin de limiter l'accumulation de chaleur, il serait préférable de prévoir une finition végétalisée ou un revêtement clair ;
3. Considérant qu'une terrasse est réalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière au 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ; que l'utilisation de la terrasse ne génère pas de vues intrusives excessives et offre un accès extérieur au logement ; que les bords de la terrasse sont distants d'1,90 m des limites mitoyennes, conformément au Code civil ;
4. Considérant toutefois que les garde-corps sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que le gabarit du bâtiment est déjà plus haut que ses voisins directs, d'un étage pour celui de droite et de deux étages pour celui de gauche ; que la pose de garde-corps ceinturant l'annexe va davantage imposer le bâtiment dans le paysage de l'intérieur d'îlot et des voisins directs ; que la dérogation n'est pas suffisamment justifiée ;
5. Considérant qu'il est préférable de réduire la présence des garde-corps et de les placer sur le pourtour de l'espace accessible de la terrasse ;
6. Considérant que le reste de la plate-forme est aménagée en terrasse végétalisée de type extensive ; que toutefois la coupe présente une épaisseur de complexe de 14 cm, ce qui s'apparente plus à une toiture semi-intensive (substrat de 10 cm) ; que cet élément est positif car cette épaisseur de substrat permet une végétalisation plus diversifiée et intéressante en termes de biodiversité et est préférable à une toiture extensive ;

**MISES EN CONFORMITE :**

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'isolation du mur mitoyen gauche visible depuis la voie publique ; que l'isolant est recouvert d'ardoises artificielles claires en damier ; que cela ne nuit pas au caractère esthétique environnant du bien ;
2. Considérant que la demande vise également la mise en conformité de l'agrandissement d'une baie dans un mur porteur situé dans les pièces de vie du 2<sup>ème</sup> étage, entre le salon et la salle à manger ; que cela permet d'aérer les

pièces et de faire pénétrer plus de lumière naturelle au centre de l'appartement ;

**ESTHETIQUE :**

1. Considérant que la corniche est exclue sur les plans de l'objet de la présente demande ; qu'il apparait toutefois, sur les plans et les photos annexés au dossier ; que la corniche d'origine a été modifiée par une corniche en PVC, en dérogation à l'article 21 du titre I du RCU et que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que, en situation de fait, le châssis de l'appartement concerné par la demande en façade avant est en PVC blanc ; que la demande vise à le remplacer par un châssis en bois de teinte foncée ;
3. Considérant que le châssis de la lucarne en zinc en façade avant est en aluminium de teinte gris foncé ;
4. Considérant toutefois que les autres châssis de la façade avant, hors présente demande, ont été remplacés sans autorisation préalable par des châssis en PVC blanc ne respectant ni le matériau ni le dessin d'origine, en dérogation à l'article 7, titre I du RCU ; qu'il en va de même pour la porte d'entrée, elle aussi en PVC blanc ; qu'il y a lieu de maintenir une cohérence esthétique de la façade et une harmonie des tons et des matériaux ;
5. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu de remplacer dans les plus brefs délais les autres châssis de la façade par des menuiseries en bois mouluré de teinte identique, une corniche en bois et une porte en bois similaire à la porte d'origine de l'immeuble ;

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

- placer le garde-corps sur le pourtour de l'espace accessible de la terrasse.