



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 15 octobre 2026 / Zitting van donderdag 15 oktober 2026

Avis / Adviezen

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

RUE MAX ROOS 55	2
RUE RUBENS 51	3
RUE FRANÇOIS DEGREEF	3
RUE JOSEPH BRAND 108	6
RUE RICHARD VANDEVELDE 40	7
RUE DE JÉRUSALEM 18	9
RUE ARTAN 11	10
RUE DE QUATRECHT 15	11
RUE GUILLAUME KENNIS 30	13
RUE DES PALAIS 49	14
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 37	15
AVENUE CHARLES GILISQUET 106	16
RUE DE LA POSTE 221	18
RUE DES PALAIS 155	19
AVENUE ALBERT GIRAUD 95	24
RUE DES PALAIS 155	27

RUE MAX ROOS 55

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

Réf. / Ref.: 2026/48=190/055

Objet / Betreft: dans un immeuble de 9 logements, mettre en conformité la construction d'un auvent dans la cour arrière au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Une condition imposant la suppression d'au moins 2 mètres de longueur de toiture à partir de l'extrémité du balcon du premier étage est demandée en cas de délivrance du permis ;

La conformité urbanistique de la pergola construite au niveau de la cour est évoquée, notamment quant à la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme ;

La conformité de cette construction avec les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété est également remise en question ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 9 logements, mettre en conformité la construction d'un auvent dans la cour arrière au rez-de-chaussée en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et profondeur d'un auvent et dépassement de $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 23 février 1968 visant à construire un immeuble de rapport ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir : un immeuble de 9 logements avec la répartition suivante : au rez-de-chaussée : 1 logement et des locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking), aux étages 1 à 4 : 2 logements par étage ;

Vu l'avertissement du 4 juillet 2024 portant sur la création d'un auvent d'une superficie d'environ 17m² au rez-de-chaussée ;

TRAVAUX façade arrière :

Considérant que des baies ont été agrandies en façade arrière au rez-de-chaussée (côté gauche) que ces travaux ont été réalisés afin d'améliorer l'éclairage du logement et de créer un accès vers la cour en partie arrière ce qui est qualitatif ;

VOLUME :

Considérant que les plans de la situation de droit du permis de bâtir de 1968 indiquent que la zone en parti arrière du bâtiment est un parking ; que cependant, en situation existante, celle-ci est une zone de cour en partie gauche et une aire de parking en partie droite ;

Considérant que d'après l'attestation notariale fournie, datant du 29 janvier 2026, il est indiqué que la cour est divisée en deux parties d'après l'acte de base ; dont une de ces parties est destinée exclusivement au logement du rez-de-chaussée ; Considérant que les plans indiquent l'aménagement d'abris de jardin ; que ces volumes ne font pas partie de la situation de droit ; que cependant ils sont isolés du bâtiment principal et ont une superficie au sol de moins de 9m² ; que dès lors leur aménagement est dispensé de permis d'urbanisme (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme) ;

Considérant que l'auvent construit dans la cour arrière au rez-de-chaussée déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond et le plus bas du bâtiment sis rue Max Roos n°53 ; que le volume dépasse également les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle ; que ces volumes ont été ajouté entre 2022 et 2023 (d'après les ortho-photos plans disponibles sur Brugis) ;

Considérant que l'auvent est utilisé au profit du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que cet aménagement est contraire à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) qui vise en priorité à améliorer les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que par ailleurs la parcelle est adjacente à une zone d'aléa d'inondations ; que pour rappel, les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ; qu'afin de lutter contre ces phénomènes, il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et de prévoir des dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales afin de minimiser le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande s'écarte de la prescription du PRAS ; que le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire en toute ses dispositions ; que dès lors, les demandes de dérogations ne sont pas accordables ; qu'il y a lieu de supprimer l'auvent ;

Considérant qu'il est fortement recommandé de désimperméabiliser la zone de cour et de prévoir des zones en pleine terre et/ou un dallage semi-perméable afin d'améliorer d'une part les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et d'autre part assurer une gestion plus résiliente des eaux pluviales ;

Considérant dès lors que la demande en l'état n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE RUBENS 51

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

Réf. / Ref.: 2026/128=238/051

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité le recul de la lucarne arrière de 30cm, l'augmentation en hauteur de l'annexe au 1er étage gauche (+10cm) (modification du permis d'urbanisme référencé 15/PU/1810896, délivré le 14 juin 2022)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Un accord de principe avec les modifications demandées est exprimé, malgré une possible diminution de l'apport de lumière naturelle dans le logement voisin en raison de la hauteur du mur ;

Une mise à jour des dimensions indiquées dans les plans est demandée afin qu'elles correspondent aux dimensions réellement exécutées après achèvement des travaux ;

Une correction de la distance entre le mur mitoyen non fini et la toiture plate voisine est demandée, celle-ci étant actuellement de 194 cm au lieu des 185 cm indiqués dans les plans ;

La hauteur du mur est signalée comme étant actuellement supérieure de 19 cm à celle prévue dans le permis, avant la pose de l'isolation, et cette différence ainsi que l'incidence de la finition doivent être documentées dans la demande ;

Une vérification de l'implantation de l'entrée et de la sortie de ventilation par rapport au mur mitoyen est demandée afin de confirmer le respect de la distance réglementaire de 60 cm ;

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

le recul de la lucarne arrière de 30cm, entraînant une position plus élevée de 21cm,

l'augmentation en hauteur de l'annexe au 1er étage gauche (+10cm), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur),

(modification du permis d'urbanisme référencé 15/PU/1810896, délivré le 14 juin 2022) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 7 juillet 1914 en vue « d'effectuer des transformations » (agrandissement d'une baie au rez-de-chaussée et construction d'une annexe au 1er étage) ;

Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 2022 visant à "dans une maison unifamiliale, rehausser la façade arrière par un volume/lucarne, rehausser l'annexe droite de 30 cm, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs" ;

MISE EN CONFORMITE :

Considérant que l'implantation de la lucarne en façade arrière est légèrement différente par rapport au précédent permis ; que celle-ci conserve le même gabarit mais se trouve en recul de 30cm, ce qui implique une augmentation de sa hauteur de 21cm ; que malgré cela, celle-ci reste toujours conforme et ne dépasse pas le profil de toiture de plus de 2 m ;

Considérant que l'annexe au 1er étage gauche a été construite plus haute que prévu, avec un niveau d'acrotère à 6,02 m au lieu de 5,92 m, engendrant une rehausse supplémentaire du mitoyen de 10cm ; que cette augmentation génère une dérogation en termes de hauteur de gabarit ; que néanmoins, celle-ci est minime et peut être accordée ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE FRANÇOIS DEGREEF

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

Réf. / Ref.: 2026/319=100/000

Objet / Betreft: Renouveler l'installation d'éclairage public.

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

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en en voirie et en partie en liserés de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe en partie en site classée de l'avenue Louis Bertrand ;

Considérant que le projet se situe en zone de protection de :

L'Hôtel communal de Schaerbeek,

L'église Saint Servais,

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à renouveler l'installation d'éclairage public, rue François Degreef et rue Hancart ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

En application de la Art. 237 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci),

En application de la prescription 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf

PPAS/Règl./Patrimoine,

En application de l'art. 207 §3 du CoBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235),

La demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

Collège des bourgmestre et échevin de la commune de Schaerbeek,

Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS),

Sibelga ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que les rues concernées par la présente demande ont fait l'objet d'un réaménagement en profondeur au début des années 2000 (projet « Quartiers d'Initiative »), les rues Hancart et Degreef bordent l'église Saint-Servais, respectivement du côté sud et nord.

Considérant que plusieurs éléments présents à proximité ou dans la zone d'intervention sont classés ou repris à l'inventaire du Patrimoine :

L'église Saint-Servais, de style néogothique, construite entre 1871 et 1876, classée en 2003

(arrêtés 23/01 et 09/10/2003), borde un côté de chaque rue ; une zone de protection englobe le monument classé et s'étend sur les rues avoisinantes dont Hancart et Degreef,

l'auvette de l'arrêt Saint-Servais, de style néoclassique, érigée vers 1937-39, classée en 2003

(arrêtés 23/01 et 09/10/2003),

Le site de l'avenue Louis Bertrand, classé en 2020 (arrêté du 30/01/2020),

16 bâtiments d'habitation néoclassiques (5 bâtiments dans la rue Hancart et 11 rue Degreef), inscrits à l'inventaire légal le 19/08/2024 (points rouges sur le plan ci-dessus). Les photos ci-dessous ont été prises en mai 2026 ;

Considérant que les rues Hancart et Degreef ne sont parcourues par aucune ligne de transport en commun ; que cependant, à leur extrémité côté chaussée de Haecht, on trouve l'arrêt du tram STIB 92 qui relie la gare de Schaerbeek au Fort Jaco (Uccle) ;

Considérant que la circulation des deux artères est organisée en sens unique (opposé), tout comme la plupart des voiries environnantes (chée de Haecht, rue Royale-Ste-Marie, place Lehon, rue de Loch, ...). ; que le stationnement bilatéral et longitudinal est en régime « zone verte » (rotation moyenne à priorité pour les riverains) ;

Considérant que les rue Hancart et Degreef sont toutes deux parcourues par l'ICR Rocade A (en bleu sur le plan ci-dessous) ; qu'elles touchent également à l'ICC Reine-Walckiers qui parcourt, à cette hauteur, la rue Royale Sainte-Marie.

Considérant que l'actuelle installation dans les 2 rues se caractérise comme suit :

12 colonnes lumineuses Vigo en place depuis 2003 Implantation unilatérale, côté maison

Hauteur de feu de 5 m, lampe à décharge au sodium haute pression d'une puissance individuelle de 70 W, puissance totale des 2 anciennes installations : 2064 W ;

Considérant qu'on notera aussi la présence, hors projet de renouvellement, de trois armatures Tempore à l'extrémité de chacune des rue, côté Louis Bertrand, dont une sur façade et deux sur poteau (double-feu) sur le parvis de l'église ;

Considérant que le présent projet ne concerne pas ces trois points lumineux qui restent en place ;

SITUATION PROJETEE

Le présent projet vise donc le remplacement de l'éclairage public de la rue François Degreef et rue Hancart situé entre la place Lheon et la chaussée de Haecht ;

Considérant que le dossier a été étudié par Sibelga et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/04/2026 ;

Considérant que le projet comporte les éléments suivants :

L'enlèvement des colonnes Vigo,

Le placement de 5 points lumineux,

Armature Tempore GEN2 – console Dansart,
Implantation unilatérale sur façades, côté maison,
Hauteur de feu : 7m,
Source : LED's d'une puissance individuelle de 80 W bridée à 50%,
L'installation sera équipée d'un système de télégestion qui permettra d'appliquer des scénarii de « dimming ». Ceci contribuera à diminuer la consommation (aux heures creuses de la nuit), à réduire la pollution lumineuse et à préserver dans une certaine mesure la biodiversité,
La puissance totale de la nouvelle installation sera de 440 W par rapport à celle de l'ancienne installation qui est de 2064 W, soit une économie d'énergie de 79%,
L'ensemble du matériel est de couleur RAL 6009 ;
Considérant que dans le Plan Lumière 2023 de la commune de Schaerbeek, les deux rues sont situées dans le quartier « Centre communal » ; qu'elles sont à traiter comme un espace singulier, tout comme la place Lehon ;
Considérant que le projet des rues Hancart et Degreef a été réfléchi concomitamment au projet de la place Lehon soumis à permis (Référence Urban - 15/PFD/2008828) ;
Considérant que La place Lehon constitue un espace singulier, avec comme corollaire, la possibilité de mettre en place un projet EP « spécifique » qui déroge aux prescrits du quartier ;
Considérant que les rues charnières entre la place Lehon et l'avenue Louis Bertrand, les rues Hancart et Degreef n'ont, quant à elles, pas été cadrées avec précision (modèle non préconisé) ;
Considérant qu'afin de garantir la conformité avec le plan lumière, le projet prévoit une installation d'éclairage unilatéral sur façade ; ainsi prévoit un passage de la configuration unilatérale ; que cette option est proposée par le PL et se calque sur le choix posé pour la place Lehon ;
Considérant que le plan lumière propose d'utiliser dans ce quartier le modèle Paola ; que pour la place Lehon et les 2 rues dont question ici, il évoque l'actualisation des alignements de mâts lumineux comme expression de la singularité des lieux ;
Considérant que les consoles de modèle Dansart sont en fonte peinte en couleur RAL 6009 ; que chaque console est ancrée sur façade en 3 points, chaque point nécessitant un percement d'un diamètre de 25mm ;
Considérant que le parti pris du présent projet fut au départ de viser une continuité avec la place Lehon, avec le modèle Paola ; que cependant, celui-ci s'est avéré insuffisant en termes de performance pour l'éclairage de ces 2 rues ;
Considérant que le choix s'est donc porté tout naturellement sur le modèle Tempore déjà existant dans les rues, à leur extrémité est (côté Louis Bertrand) ;
Considérant que le projet prévoit d'installer les consoles à 7 m en conformité avec la hauteur de feu de la console Tempore déjà en place dans chacune des rues ;
Considérant que la Lumière à température de couleur unifiée 3000°K ; que le présent projet poursuit les objectifs et recommandations du PL suivants :

Diminution des puissances,

Participation à la rénovation globale, qualitative et durable de l'espace public,

Limiter le nombre de modèles et de dispositions ;

OBJECTIF

Considérant que le projet a pour objectif l'installation d'éclairage public dans les rues Hancart et François Degreef, qui permet de :

Remplacer l'installation datant de 2003 et ne répondant plus aux normes actuelles,

Participer à la rénovation globale, qualitative et durable de l'espace public, dans le respect de la typologie partagée par les 2 artères et en harmonie avec les voiries avoisinantes : l'avenue Louis Bertrand (artère classée) et la place Lehon (objet d'un projet d'éclairage public (Contrat de Quartier Durable Petite Colline),

Diminuer la consommation énergétique,

Permettre le déploiement de la télégestion de l'éclairage public dans une logique « smart city »,

Poursuivre la mise en œuvre du Plan Lumière mis à jour en 2023.

MOTIVATIONS

Considérant que la demande vise le renouvellement des installations d'éclairage public des rues Hancart et François Degreef, par le remplacement des mâts existants par des luminaires fixés en façade et l'adaptation du réseau associé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs poursuivis par le Plan Lumière communal visant l'amélioration qualitative de l'éclairage public, la réduction des consommations énergétiques et la mise en valeur du patrimoine bâti ;

Considérant que les interventions projetées ne modifient ni le profil des voiries, ni leur organisation fonctionnelle, ni les conditions de circulation des différents usagers ;

Considérant que la suppression des mâts d'éclairage existants contribue à désencombrer l'espace public et à améliorer la qualité visuelle des rues concernées, en particulier dans un contexte urbain marqué par la présence de l'église Saint-Servais et de ses abords patrimoniaux ;

Considérant que l'implantation de luminaires sur façade permet une intégration plus discrète des équipements techniques dans le paysage urbain tout en maintenant un niveau d'éclairage adapté aux besoins de sécurité et de confort des usagers ;

Considérant que le choix de consoles en fonte participe à une meilleure insertion des équipements dans le contexte architectural existant ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement présentant un intérêt patrimonial important, caractérisé notamment par la présence de l'église Saint-Servais, de plusieurs bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine architectural ainsi que d'éléments protégés ;

Considérant toutefois que les nouvelles installations nécessitent des ancrages en façade et que leur mise en œuvre devra veiller à préserver les éléments architecturaux remarquables ainsi que les décors existants ;
Considérant que le projet prévoit le remplacement d'équipements énergivores par des luminaires LED performants, permettant une diminution significative de la consommation énergétique et des nuisances lumineuses, notamment grâce aux possibilités de télégestion et de gradation nocturne ;
Considérant que cette réduction de l'impact énergétique et visuel des installations participe à l'amélioration de la qualité environnementale de l'espace public ;
Considérant dès lors que le projet présente une intégration satisfaisante au regard des caractéristiques urbanistiques, paysagères et patrimoniales du site et qu'il répond aux objectifs de qualité de l'espace public poursuivis par la commune ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
veiller à la bonne mise en œuvre des nouvelles installations en façade afin de préserver les éléments architecturaux remarquables ainsi que les décors existants.

RUE JOSEPH BRAND 108

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

Réf. / Ref.: 2026/86=155/108

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 3 logements, mettre en conformité la création d'un auvent au rez-de-chaussée droit et les modifications esthétiques en façade avant, construire une annexe au 1er étage gauche, réaménager le bâtiment réaliser des travaux structurels et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Une attention doit être portée à l'augmentation du volume bâti en intérieur d'îlot, compte tenu de la densité déjà importante du bâti existant, ainsi qu'aux incidences de la surélévation sur la vie privée et aux éventuelles vues supplémentaires vers la cour ;

Des précisions sont souhaitées concernant la régularisation de la véranda, notamment quant à sa nature, aux matériaux utilisés, aux travaux restant à réaliser et à ses éventuelles incidences sur le logement voisin ;

Des mesures sont demandées, si nécessaire, afin de limiter les incidences du projet sur le voisinage, notamment en ce qui concerne les vues, le volume bâti et les nuisances liées aux travaux ;

L'extension n'est pas remise en cause dans son principe lorsqu'elle contribue à améliorer la qualité du logement, mais ses incidences sur la qualité de vie et la vie privée du voisinage doivent être prises en considération.

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements :

mettre en conformité :

la création d'un auvent au rez-de-chaussée droit,

les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (maintien des corniches d'origine),

construire une annexe au 1er étage gauche, en dérogation à l'article 3 du PPAS îlots 199 à 202,

réaménager le bâtiment,

réaliser des travaux structurels,

modifier la façade arrière (baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14/02/1930 visant à "construire une maison" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21/05/1935 visant à "surélever son immeuble" ;

Vu le permis de bâtir du 16/10/1984 visant à "reconstruire une maison sinistrée" ;

Vu le permis d'urbanisme du 23 avril 2019 visant à : "dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 1 logement), construire une annexe au rez-de-chaussée, créer une lucarne avant, aménager 1 logement supplémentaire dans les combles, régulariser la modification de destination du rez-de-chaussée de bureau à logement (3 unités au lieu de 1) et la réalisation de travaux structurels intérieurs" ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite le bien comprend :

sous-sol et rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont 1 emplacement de garage/parking),

rez-de-chaussée arrière et étage 1 : 1 logement duplex,

étage 2 : 1 logement,
étage 3 (combles) : 1 logement (avec grenier) ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande ne modifie pas le nombre de logements et vise à augmenter la surface habitable du duplex inférieur (rez-de-chaussée arrière et 1er étage) ;
Considérant que le bien se situe dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS : SCH 012 001) approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961- Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude ;
Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un auvent en polycarbonate au rez-de-chaussée droit, que celui-ci s'aligne sur le volume licite de gauche ; qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant néanmoins que l'usage du polycarbonate ne présente pas les garanties de pérennité requises et qu'il convient de prévoir un matériau pérenne ;
Considérant que le premier étage accueille les espaces de nuit et les sanitaires ;
Considérant que la demande vise à construire une annexe sur le flanc gauche de +/- 15 m² afin d'y aménager une seconde chambre, plus spacieuse que la configuration initiale (12 m² au lieu de 8 m²) ;
Considérant que cette intervention se trouve au niveau de la zone de bâtiment arrière du SCH 012 001 (Art. 3 - Zone de construction arrière sans étage) qui précise que : « Cette zone est réservée à la construction de dépôts, petits ateliers ou garages, est interdit tout établissement de nature à troubler le voisinage par des bruits abusifs, compromettre la salubrité par des émanations malsaines ou présenter de graves dangers d'incendie ou d'explosion, lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment principal est à usage d'habitation, cette zone est considérée comme zone de cours et jardins dans laquelle la construction est interdite, le gabarit sera de 3,50m de hauteur maximum hors tout, faîtières comprises. » ;
Considérant dès lors que la construction de l'annexe déroge à l'article 3 du PPAS 12 car elle se situe dans une zone dans laquelle aucune construction pour du logement n'est autorisée et dans laquelle les gabarits de toute construction sont limités à 3,5 m de hauteur ; néanmoins elle se situe aussi au-dessus d'une annexe déjà accordée ;
Considérant que l'article 126 § 11 du CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) permet de déroger aux prescriptions d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), sous réserve de règles strictes telles que l'identification claire des écarts, une motivation solide, et l'organisation d'une enquête publique ;
Considérant que la prescription concernée ne constitue une donnée essentielle du SCH 012 001 que l'annexe est construite dans les gabarits autorisables du RRU ;
Considérant qu'elle améliore l'habitabilité du logement en offrant une troisième chambre à coucher et que dès lors que la dérogation est acceptable ;
Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant que le placement d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage gauche est recommandée car elle participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que l'aménagement la zone de cours et jardins comporte une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FAÇADE :

Considérant que la corniche de la façade avant a été remplacée par une corniche en PVC ; que l'usage de ce matériau est strictement interdit par la réglementation communale et qu'il convient donc de retrouver la corniche d'origine en bois de couleur blanche ;
Considérant d'autre part que la corniche est représentée en élévation mais n'est pas reprise en coupe et qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité
prévoir le placement d'une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche substrat >10cm) sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage gauche,
soit supprimer l'auvent au rez-de-chaussée, soit prévoir un matériau pérenne pour sa réalisation,
retrouver en façade avant la corniche d'origine en bois et également la représenter en coupe.

RUE RICHARD VANDEVELDE 40

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

Réf. / Ref.: 2023/336=229/040

Objet / Betreft: dans une maison de commerce (café avec extension au 1er étage) : mettre en conformité : le placement en partie arrière de deux conduits d'évacuation de hotte

professionnelle, la pose d'installations techniques (deux pompes à chaleur), les modifications esthétiques en façade avant, isoler le volume arrière, changer l'affectation des étages vers du logement (deux unités), modifier la façade arrière (baies) et installer des caissons acoustiques sur les 2 pompes à chaleur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 5 septembre 2023 visant à « dans une maison de commerce (café avec extension au 1er étage), étendre l'annexe arrière au rez-de-chaussée, changer l'affectation des étages vers du logement (2 unités), supprimer la citerne existante, en façade avant, mettre en conformité les modifications esthétiques aux étages, revoir le dessin du rez-de-chaussée, et isoler la façade arrière » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 30 mai 2024 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le projet tel que proposé est contraire au bon aménagement des lieux en termes de gabarit, d'aménagements intérieurs et d'esthétique (façade avant) ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 5 juillet 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu le projet modifié du 5 juillet 2024 visant à « dans une maison de commerce (café avec extension au 1er étage), mettre en conformité le placement en partie arrière de deux conduits d'évacuation de hotte professionnelle et la pose d'installations techniques (deux pompes à chaleur) ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, isoler le volume arrière, changer l'affectation des étages vers du logement (deux unités) et modifier la façade arrière » ;

Vu les avis favorables conditionnels de la Commission de Concertation du 20 novembre 2025 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 9 décembre 2025, aux conditions suivantes :

connecter les citernes de collecte des eaux pluviales à au moins un WC (par exemple les sanitaires du restaurant au -1), en plus de l'arrosage du jardin ;

optimiser les couches de substrat au droit de la toiture végétalisées (viser >10 cm), tenant compte de l'objectivation d'éventuelles contraintes structurelles ;

en façade avant, harmoniser le rejointoiement suite aux modifications apportées ;

analyser, via une étude acoustique établie par un expert, si les pompes à chaleur respectent les normes de bruit en vigueur ; à défaut, mettre en œuvre les mesures de lutte contre le bruit recommandées par cet expert et adapter la demande en conséquence ;

Vu la demande de plans modifiés du 10 décembre 2025, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 5 juin 2026 ;

Considérant que ces plans modificatifs répondent aux conditions (1, 2 et 3) des avis de la Commission de concertation (20 novembre 2025) et du Collège des Bourgmestre et Echevins (9 décembre 2025) ;

Considérant que pour répondre à la condition 4, une étude acoustique a été réalisée par un expert acousticien dans un rapport daté du 2 mai 2026 (rapport Tom Vandervorst nr TVC26_028) ; que celle-ci démontre que sans moyen d'atténuation acoustique (capotage acoustique), les 2 unités d'air conditionné seront responsables de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone mixte (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage) ;

Considérant que le projet ainsi amendé vise à, dans une maison de commerce (café avec extension au 1er étage) : mettre en conformité :

le placement en partie arrière de deux conduits d'évacuation de hotte professionnelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (distance insuffisante et évacuation de la hotte), *(accordée dans la V2)*

la pose d'installations techniques (deux pompes à chaleur), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

les modifications esthétiques en façade avant (châssis, allège, etc.),

isoler le volume arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur), *(accordée dans la V2)*

changer l'affectation des étages vers du logement (deux unités), en dérogation aux art. 3 (absence de local de stockage) et 10 (éclairage insuffisant) du Titre II du RRU, *(accordée dans la V2)*

modifier la façade arrière (baies),

installer des caissons acoustiques sur les 2 pompes à chaleur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

TECHNIQUES SPÉCIALES :

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la mise en place de deux pompes à chaleur et à placer des caissons acoustiques ; que ces dispositifs sont placés sur la toiture plate de l'annexe et que ceux-ci dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ;

Considérant que le projet est situé en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en zone mixte, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 48 dB en période A (en journée), 42 dB en période B (en soirée) et 36 dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;
Considérant que le rapport acoustique préconise dès lors la mise en place de caissons acoustiques sur chaque installation permettant de réduire les émissions sonores d'au moins 12 dB(A) afin de garantir la conformité de l'installation avec la législation relative au bruit en vigueur ; qu'il convient de mettre en place ces recommandations ;
Considérant toutefois que ces volumes observent un retrait de +/-20 cm pour la première PAC et de 172cm pour la seconde PAC par rapport au mitoyen gauche ; qu'au vu de l'orientation de la parcelle, leur installation ne générera aucune perte de luminosité préjudiciable pour la parcelle de gauche et que dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;
Considérant que selon les données reprises dans la fiche technique, la pompe à chaleur n'est pas classée au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 mais qu'assurer un entretien régulier de ce type de dispositif est de nature à assurer un rendement énergétique optimal et une lutte efficace contre le bruit.

FAÇADE :

Considérant qu'en séance de la commission de concertation le demandeur a déclaré qu'il souhaitait maintenir les châssis en place aux étages, qu'il y a une incohérence entre les plans de l'élévation avant et le reportage photographique au niveau des divisions des ouvertures de gauche et qu'il y a lieu de corriger les documents graphiques en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

corriger le dessin de la façade avant (divisions des ouvertures de gauche des châssis des étages).

RUE DE JÉRUSALEM 18

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

Réf. / Ref.: 2025/183=129/466

Objet / Betreft: sur un ensemble de parcelles comprenant un immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 (commerce [supermarché] et deux logements) et un immeuble sis rue de Jérusalem 18 (bâtiment avant : une maison unifamiliale ; bâtiment arrière : commerce) : dans l'immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 : modifier les affectations et leur répartition, rénover lourdement le bâtiment, mettre en conformité les modifications de la façade avant, placer 3 PAC sur la toiture plate arrière ; dans l'immeuble sis rue de Jérusalem 18 : modifier les affectations et leur répartition, rénover lourdement le bâtiment, modifier l'esthétique du mur pignon visible depuis l'espace public, placer 1 PAC sur la toiture plate arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur un ensemble de parcelles comprenant un immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 (commerce [supermarché] et deux logements) et un immeuble sis rue de Jérusalem 18 (bâtiment avant : une maison unifamiliale ; bâtiment arrière : commerce) :

dans l'immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 : modifier les affectations et leur répartition, rénover lourdement le bâtiment, mettre en conformité les modifications de la façade avant, placer 3 PAC sur la toiture plate arrière ;

dans l'immeuble sis rue de Jérusalem 18 : modifier les affectations et leur répartition, rénover lourdement le bâtiment, modifier l'esthétique du mur pignon visible depuis l'espace public, placer 1 PAC sur la toiture plate arrière ;

Vu la demande initiale introduite le 28 avril 2025 ;

Vu les avis de la Commission de Concertation du 23 avril 2026 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 mai 2026, favorables à condition de modifier les plans pour :

repandre en plans les Pompes A Chaleur (PAC) et fournir une étude acoustique analysant leur impact en termes de bruit sur le voisinage et le cas échéant, en suivre les recommandations éventuelles (isolation acoustique, déplacement, ...) ;

Chaussée de Haecht 466-468 :

vérifier auprès du SIAMU si l'échelle déployable conserve une utilité au vu du projet et, dans la négative, la retirer et adapter les plans en conséquence,

placer en façade avant des châssis en bois moulurés ;

Rue de Jérusalem 18 :

supprimer le panneau du balcon et déplacer ce dernier à 1,90 m du mitoyen pour le rendre conforme au Code civil ;

rendre les baies du 1er étage en façade avant rectangulaires,

ne pas réaliser le vitrage des impostes des châssis du 1er étage en verre laqué et, soit trouver une solution esthétique

différente respectant la typologie de la façade, soit implanter le plancher en retrait de la baie avec un retrait au moins égal à

l'épaisseur du plancher passant devant celle-ci,
préciser le ton/la couleur des ardoises prévues sur le mur pignon,
prévoir des citernes de réutilisation des eaux de pluie correctement dimensionnées et connectées aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC ;
Vu la demande de modifier les plans (art.191 du COBAT) du 18 mai 2026 reprenant les conditions de la Commission de Concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins ;
Considérant que le demandeur a introduit sa demande modifiée le 27 mai 2026 ;
Considérant que les plans modifiés sont conformes ;
Considérant toutefois que le demandeur a indiqué sur les plans la présence des boîtiers des PAC ;
Considérant que 3 boîtiers sont installés sur la toiture du Colruyt à l'arrière du 466 chaussée de Haecht en intérieur d'îlot, que ces boîtiers dérogent aux gabarits autorisables par le Titre I du RRU ;
Considérant qu'un boîtier de PAC est installé sur la toiture du Colruyt en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment du 18 rue de Jérusalem, que ce boîtier déroge aux gabarits autorisables ;
Considérant que la note acoustique fournie ne permet à ce stade pas de vérifier la capacité de ces installations à respecter les normes de bruit de voisinage en zone mixte ; que le caractère cumulatif du bruit généré par ces installations ainsi que les éventuels effets de réverbération devraient être analysés plus en profondeur via un outil de simulation adéquat et que la conclusion indiquant que « compte tenu du choix des appareils et de leur positionnement, nous pouvons affirmer que le niveau sonore est acceptable pour l'environnement » devrait être objectivée en regard aux normes de bruit en vigueur ; que pour ce faire un outil gratuit 'HeatPumpNoise' est mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement ;
Considérant que les pompes à chaleur concernées ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement mais que leur entretien régulier constitue néanmoins un bénéfice indispensable en matière de rendement énergétique et de lutte contre d'éventuelles nuisances acoustiques.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

fournir les résultats de l'outil 'HeatPumpNoise' de Bruxelles Environnement en ce qui concerne l'impact acoustique des pompes à chaleur projetées et si les normes de bruit de voisinage ne sont pas respectées mettre en œuvre des mesures contre le bruit adaptées (isolation acoustique, déplacement, ...).

RUE ARTAN 11

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

Réf. / Ref.: 2024~38=016/011

Objet / Betreft: Exploitation d'un atelier de réparations et d'entretien de véhicules

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 > 02/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules existant ;
Vu l'autorisation de bâtir du 26/10/1920 visant à « construire un garage avec un atelier en fond de parcelle » ;
Vu le Commodo & Incommodo du 14/09/1978 autorisant l'exploitation d'un garage pour 20 véhicules, avec un atelier de carrosserie (machines + cabine de peinture pneumatique), durant une période de 30 ans ;
Vu le permis d'environnement de classe 1B, délivré par Bruxelles-Environnement en date du 10/11/2009, autorisant l'exploitation d'une carrosserie (avec cabine de peinture pneumatique) et d'un atelier de réparation de véhicules, pour une durée de 15 ans ;
Considérant que la demande se situe en zone mixte au PRAS ;
Considérant que l'exploitation est compatible avec l'affectation de la zone au PRAS et la destination urbanistique du bien ;
Considérant que les normes de bruit en vigueur en zones mixtes (zone 3) doivent de tout temps être respectées ;
Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :
12 A : car-wash,
13 A : atelier d'entretien,
18 A : Atelier pour le travail du bois,
45 1A et 45 3A : dépôt de déchets dangereux,
71 B : compresseur d'air,
74 1A : dépôt de gaz comprimé,
88 2A : dépôt de liquides inflammables,
138 B : Cabine de peinture,
153 A : ventilateur ;

Considérant qu'étant donné la présence d'une cabine de peinture avec pistolet (rubrique 138-B), la compétence d'instruction de cette demande relève de Bruxelles Environnement (installation de classe 1B) ;

Considérant que l'exploitant trie ses déchets et dispose de preuves de traçabilité de ceux-ci dans le cadre de leur évacuation via des firmes spécialisées ;

Considérant que les huiles de moteur sont stockées dans des cuves à double parois ayant fait l'objet d'inspections par un organisme agréé attestant de la conformité des installations, de l'absence de fuites, du bon fonctionnement des dispositifs de sécurité ;

Considérant que les deux parcelles concernées par la demande ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol en octobre 2024 (Ref : SOL/00139/2024) et que celles-ci sont reprises en catégories 0 (parcelles potentiellement polluées) et 3 (parcelles polluées sans risque) ;

Considérant que le site est équipé de bouteilles de gaz techniques comprimés utilisées exclusivement dans le cadre des opérations de soudage (poste MIG-MAG) réalisées au sein de l'atelier ; que les gaz stockés sont principalement de l'Argon et un mélange Argon / CO₂ ; que les bouteilles sont conditionnées en récipients mobiles standards, munis de détendeurs et utilisés pour un usage interne de l'atelier ;

Considérant que l'exploitant dispose d'un certificat de formation en système de climatisation pour véhicules ;

Considérant que les installations électriques ont été jugées conformes au RGIE en date du 13/09/2023 (rapport Vinçotte n° ET 204/2023/9/13/4), ce qui permet d'éviter tout incident ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le SIAMU le 10/08/2026 et portant la référence PE/1988.2353/5/P ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à cet avis dans les plus brefs délais afin de garantir la sécurité au sein de l'exploitation ;

Considérant que les horaires d'exploitation demandés sont du lundi au vendredi de 9h à 18h ;

Considérant que les livraisons s'effectuent ponctuellement en voirie avec des camionnettes durant les horaires d'ouverture de l'exploitation, ce qui n'est pas susceptible de générer de nuisances significatives ;

Considérant qu'une station de car-wash est présente afin d'assurer le lavage des véhicules de manière ponctuelle, dans le cadre de l'activité du garage ; que celle-ci ne constitue pas une activité de car-wash autonome ouverte au public ; que cette station est équipée d'un système de traitement des eaux usées allant à l'égout conformément à la législation en vigueur (séparateur d'hydrocarbure/débourdeur) ; que vu l'activité concernée par la demande il serait souhaitable de fournir une attestation récente d'entretien et de récupération des boues du dispositif par une firme spécialisée afin de garantir la pérennité de fonctionnement du dispositif et éviter tout risque de pollution ;

Considérant que la cabine de peinture a fait l'objet d'un entretien de son brûleur et est équipée d'un système de ventilation équipé d'un filtre mais qu'aucune attestation d'entretien de ce système de ventilation n'a été fournie, ce qui serait également souhaitable afin d'éviter toute nuisance olfactive dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne précise pas que l'exploitation s'appuie sur un autre site d'exploitation présent dans la rue Artan au n°118-122 où sont stockés des véhicules et du matériel ; que cet autre site était auparavant couvert par un permis d'environnement de classe 2 (459811) délivré pour une durée de 15 ans en date du 31/05/2011 mais que celui-ci est arrivé à échéance le 31/05/2026 dernier ; qu'une demande de renouvellement de permis est actuellement en cours (2040764) auprès de l'Administration Communale ;

Considérant que cette exploitation est géographiquement indépendante et que la notion d'unité technique et géographique (UTG) ne s'applique donc pas mais qu'aucune garantie n'existe, à ce stade, quant aux modalités d'exploitation sur cet autre site notamment en termes de nombres et de localisation des véhicules qui y sont entreposés ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ni aucune plainte durant la précédente période d'exploitation.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

Respecter l'avis émis par le SIAMU ;

Respecter les conditions d'exploitation qui seront fixées dans le permis d'environnement ;

Respecter les normes de bruit en vigueur en zones mixtes ;

Respecter les horaires d'exploitation du lundi au vendredi de 9h à 18h et appliquer les mêmes horaires aux livraisons réalisées en voirie ;

Fournir une attestation récente d'entretien et de récupération des boues du système de traitement des eaux usées située au droit de la station de lavage ;

Fournir une attestation récente d'entretien du système de ventilation (avec filtres) de la cabine de peinture.

RUE DE QUATRECHT 15

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

Réf. / Ref.: 2025/188=222/015

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser la démolition de l'annexe du 1er étage, la construction d'une nouvelle annexe plus haute allant du 1er au 2ème étage et la

réalisation de travaux structurels, placer un escalier extérieur, isoler la façade arrière, aménager des terrasses en façade arrière (à chaque étage), ajouter un 4ème logement sous combles, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, affecter une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en bureau (profession libérale) et réaménager l'ensemble des logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale du 16 avril 2025 visant à « dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la réalisation d'une annexe au sous-sol (+/- 14 m²), régulariser la démolition de l'annexe du 1er étage, la construction d'une nouvelle annexe plus haute allant du 1er au 2ème étage et la réalisation de travaux structurels, construire une lucarne en façade avant, isoler la façade arrière, aménager des terrasses en façade arrière (à chaque étage), ajouter un 4ème logement sous combles, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, affecter une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en bureau (profession libérale), réaménager l'ensemble des logements et modifier la façade avant » ;

Vu les avis favorables de la Commission de concertation du 5 mars 2026 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 17 mars 2026, aux conditions suivantes :

VOLUME :

supprimer l'annexe au sous-sol (rez-de-jardin) et la terrasse liée à celle-ci et revoir l'aménagement du logement duplex en conséquence,

proposer une lucarne conforme (dans le pan de toiture) et qui participe à la composition de la façade existante ou la supprimer,

TERRASSES ET TOITURES :

placer un lanterneau translucide (pas transparent) pour la cuisine du logement du rez-de-chaussée, végétaliser les toitures plates inaccessibles (sauf impossibilité structurelle à démontrer),

AFFECTATIONS :

logement 2 : réaliser un sas entre le séjour et la salle de bain (où se situe le WC),

logement 3 : réaliser un sas entre le séjour et la salle de bain (où se situe le WC),

logement 4 : modifier l'aménagement du logement selon la modification/suppression de la lucarne et conformément aux normes d'habitabilités (à l'exception de la tolérance précitée pour l'éclairage du séjour/cuisine réunis) ou maintenir trois logements au sein de l'immeuble,

prévoir pour chaque logement un espace de rangement privatif (soit en cave, soit au sein même du logement),

figurer les emplacements vélos sur les plans afin de s'assurer de la bonne praticabilité du local proposé et, au besoin, revoir le nombre d'emplacements prévu,

FACADE AVANT :

proposer des châssis en bois au lieu de ceux projetés en aluminium et supprimer les caissons à volet au rez-de-chaussée,

SITUATION INFRACTIONNELLE :

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Vu la demande de plans modifiés du 20 mars 2026, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 11 juin 2026, modifiés le 31 juillet 2026 ;

SITUATION PROJETEE :

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

régulariser :

la démolition de l'annexe du 1er étage,

la construction d'une nouvelle annexe plus haute allant du 1er au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) – accordées,

la réalisation de travaux structurels,

placer un escalier extérieur (en façade arrière) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre II du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),

isoler la façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) – accordées,

aménager des terrasses en façade arrière (à chaque étage) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) – accordées,

ajouter un 4ème logement sous combles,

étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) – déjà accordé,

affecter une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en bureau (profession libérale),

réaménager l'ensemble des logements en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) – déjà accordée ;

Considérant que ces plans modificatifs répondent à l'entière des conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

Considérant toutefois qu'un nouvel escalier extérieur est projeté en façade arrière, en lieu et place de l'annexe du sous-sol (qui n'a pas été autorisée) et qu'il est implanté en dehors des gabarits autorisables par la réglementation ; que cet escalier permet néanmoins d'assurer l'accès au jardin depuis l'espace de séjour situé au rez-de-chaussée surélevé ; que le volume projeté ne porte pas atteinte aux constructions voisines et contribue à améliorer l'habitabilité du logement ; qu'au regard de ces éléments, les dérogations sollicitées peuvent être admises ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

RUE GUILLAUME KENNIS 30

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

Réf. / Ref.: 2026/142=125/030

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, isoler la façade arrière, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat het project beoogt om, in een gebouw met 1 woning:
de achtergevel te isoleren, in afwijking op de art. 4 en 6 van Titel I van de GSV (diepte en hoogte van de bouwwerken), zonnepanelen te plaatsen op de platte daken aan de achtergevel, structurele werken uit te voeren;

HISTORIEK:

Gelet op de bouwtoelating van 1 februari 1929 voor « bouwen van een huis »;

Gelet op de bouwvergunning van 12 september 1969 voor het « verbouwen van de gevel op het gelijkvloers »;

VOORWERP VAN DE AANVRAAG:

Overwegende dat deze aanvraag enkel betrekking heeft op het gelijkvloers en de achtergevel; dat de overige verdiepingen, evenals de voorgevel, bijgevolg uitgesloten zijn van deze aanvraag en dat alle wijzigingen die daar zouden worden aangebracht het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;

Overwegende immers dat vastgesteld wordt dat de ramen in de voorgevel, hoewel uitgesloten van de aanvraag, zonder vergunning werden vervangen door PVC-ramen en dat deze toestand later geregulariseerd zal moeten worden;

ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW:

Overwegende dat een pleister op isolatie (16 cm) voorzien is aan de achtergevel op het niveau van het gelijkvloers; dat deze ingreep zich situeert buiten de toelaatbare bouwvolumes, maar dat de bijkomende dikte die hierdoor ontstaat beperkt is en geen impact zal hebben op de bezonning van de aangrenzende percelen; dat zij het thermisch comfort van de woning verbetert en dat de afwijkingen bijgevolg gerechtvaardigd zijn;

Overwegende dat deze aanvraag eveneens voorziet in de isolatie van het hoofddak; dat daartoe de bestaande dakpannen worden verwijderd om een isolatie van 18 cm te plaatsen en vervolgens vervangen worden door nieuwe dakpannen met dezelfde kleur, die boven op de isolatie worden bevestigd;

Overwegende dat deze ingreep een beperkte verhoging van het dak van ongeveer 30 cm met zich meebrengt, maar dat dit geen impact heeft aangezien de woning zich tussen twee hogere gebouwen bevindt; dat deze ingreep bijgevolg vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat fotovoltaïsche panelen worden geplaatst op de platte daken aan de achterzijde; dat deze zich binnen de toelaatbare bouwvolumes bevinden en bijdragen tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw;

BEWOONBAARHEID:

Overwegende dat het WC dat zich oorspronkelijk in de aanbouw achteraan bevond en via de keuken toegankelijk was, wordt verplaatst naar de gemeenschappelijke hal, waardoor de keuken kan beschikken over de achtergevel; dat bovendien het bestaande raam van het WC wordt vergroot om meer natuurlijk licht in de nieuwe keuken te brengen;

Overwegende dat een deel van de dragende muur wordt verwijderd om de keuken meer open te maken naar de eetkamer;

Overwegende dat deze binnenwijzigingen de woonbaarheid van de woning verbeteren;

KOER- EN TUINGEBIED:

Overwegende dat op het gelijkvloers een verhard terras van 19 m² aangelegd is aan de achtergevel en dat deze ingreep vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning aangezien zij het bodemreliëf niet wijzigd;

Overwegende dat een aanzienlijke oppervlakte tuin in volle grond en beplant behouden blijft en dat dit bijdraagt tot het behoud van de groene kwaliteiten van het binnengebied;

WATER:

Overwegende dat het noodzakelijk is de hoeveelheid hemelwater die het perceel verlaat te beperken en zoveel mogelijk water terug te geven aan het natuurlijke milieu door middel van verspreiding, infiltratie en evapotranspiratie;

Overwegende dat de oorspronkelijke regenwaterput behouden blijft en dat het wenselijk zou zijn deze aan te sluiten op de verbruikspunten van het gebouw (bij voorkeur op minstens één WC);

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES PALAIS 49

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

Réf. / Ref.: 2026/138=204/049

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et 10 logements), isoler l'ensemble des façades latérales et arrières

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (commerce et 10 logements), isoler l'ensemble des façades latérales et arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1938 visant à " construire un immeuble " ;

Vu la prise d'acte au Collège des Bourgmestre et Echevins de la non-exécution des 6^{ème} et 7^{ème} étages ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 mai 1939 visant à " établir une entrée de soupirail " ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 juillet 2011 visant à " changer l'utilisation d'un commerce en snack au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport " ;

Vu la situation licite de l'immeuble :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce,

étages 1 à 5 : 2 logements par étage,

soit un total de 10 logements ;

PROJET :

Considérant que le projet vise à isoler les façades latérales et arrière d'un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et dix logements ;

Considérant que la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur constitue une intervention répondant aux objectifs régionaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que cette intervention permet de réduire les déperditions thermiques, de limiter les ponts thermiques et d'améliorer le confort des occupants, tout en contribuant à la diminution des consommations énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du RRU résultent exclusivement de l'épaisseur du complexe isolant mis en œuvre ;

Considérant que ces dépassements sont limités à ce qui est strictement nécessaire à la réalisation de l'isolation et ne sont pas de nature à augmenter les surfaces habitables ni à modifier substantiellement la volumétrie du bâtiment ;

Considérant que les dérogations présentent dès lors un caractère accessoire et sont directement liées à l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que le projet ne modifie ni la destination de l'immeuble, ni le nombre de logements, ni les caractéristiques urbanistiques essentielles de celui-ci ;

Considérant que les travaux projetés ne sont pas susceptibles de porter atteinte de manière significative aux qualités résidentielles du voisinage, ni d'engendrer des nuisances urbanistiques notables ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme apparaissent dûment motivées, proportionnées à l'objectif poursuivi et compatibles avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008

relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles

Environnement ;

Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 37

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

Réf. / Ref.: 2026/253=087/035-039

Objet / Betreft: dans un immeuble de logements (4 unités), changer temporairement d'affectation le rez-de chaussée de logement à équipement d'intérêt collectif (104m²) et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 4

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

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

De wijziging van de bestemming van een woning naar een voorziening van collectief belang of van openbare dienst wordt betwist in het licht van het tekort aan woningen in Brussel en het behoud van de woonfunctie;

Het behoud van de woonfunctie wordt als meer aangewezen beschouwd gelet op het overwegend residentiële karakter van de Eugène Demolderlaan, terwijl wordt voorgesteld om eerder leegstaande kantoorruimten of een pand in een meer gemengde omgeving voor de geplande activiteit te gebruiken ;

De precieze aard van de geplande activiteit wordt als onvoldoende duidelijk beschouwd, met name wat betreft het doelpubliek, het aantal aanwezige personen, de openingsuren, het aantal personeelsleden en de motivering voor de kwalificatie als voorziening van collectief belang ;

Er wordt gevreesd voor mogelijke hinder als gevolg van de werking van de voorziening, met name op het vlak van geluid, geuren, bezoekersstromen, verplaatsingen, leveringen, afval en activiteiten tijdens de avonduren of in het weekend ;

Het gebruik van de buitenruimten, met name de voortuin aan de straatzijde en de achtertuin, roept bezorgdheid op vanwege de activiteiten die er momenteel reeds plaatsvinden en de mogelijke regularisering of intensivering ervan als gevolg van de bestemmingswijziging ;

Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de gevolgen van het project voor de rust, de veiligheid, de privacy en meer algemeen de leefkwaliteit van de omwonenden ;

Er wordt eveneens gewezen op de mogelijke gevolgen van de werken en aanpassingen die met de bestemmingswijziging gepaard gaan voor het gebouw, het binnenterrein van het bouwblok en de onmiddellijke omgeving ;

Het tijdelijke karakter van de bestemmingswijziging wordt in vraag gesteld, waarbij wordt gevraagd om de exacte duur, de voorwaarden bij afloop en de garanties tegen een bestendiging van de niet-residentiële bestemming te verduidelijken ;

Het ontbreken van raadpleegbare plannen tijdens het openbaar onderzoek en de onvoldoende zichtbaarheid van de bekendmaking vanaf de openbare ruimte worden aangehaald als elementen die het voor omwonenden moeilijk maken om het project en de gevolgen ervan naar behoren te beoordelen ;

Overwegende dat de aanvraag beoogt in een woongebouw (4 wooneenheden):

tijdelijk wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van woonruimte naar voorziening van collectief belang of van openbare dienst (104 m²), in afwijking op art. 6 (toegangsdeur), 9 (breedte van de gangen), 10 (binnendeuren) en 13 van titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (toiletten), uitvoeren van structurele binnenwerken;

Gelet op de bouwvergunning van 5 december 1922 voor het "bouwen van een woning";

Gelet op de waarschuwingsbrief van 29 augustus 2025 voor:

de wijziging van de bestemming van het hele gelijkvloers aan de voor- en achterkant: voorziening van collectief belang i.p.v. woning,

de plaatsing van uithangborden op de afsluiting van de achteruitbouwstrook, in afwijking op art. 4, §1, 2° van Titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij zijn aangebracht op onroerend erfgoed dat is opgenomen in een beschermingsgebied;

Gelet op de wettelijke toestand van het gebouw, zijnde:

kelder: lokalen horende bij de woningen van het gebouw,

gelijkvloers vooraan: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (garage/parkeerplaats),

gelijkvloers achteraan: 1 woning,

verdiepingen 1 tot en met 3: 1 woning per verdieping,

zolder: lokalen horende bij de woningen van het gebouw;

Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw;

BESTEMMING:

Overwegende dat het onroerend goed gelegen is in een gemengd gebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van de bestemming van een woning met het oog op de inrichting van een voorziening van collectief belang of een openbare dienst van sociale aard;

Overwegende dat, overeenkomstig het algemene voorschrift 0.7 van het GBP, voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst in alle gebieden kunnen worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied en de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving;

Overwegende dat de geplande bestemming van sociale voorziening verenigbaar is met de residentiële bestemming van het gemengd gebied en bijdraagt tot de versterking van de functies van algemeen belang ten behoeve van de wijk, terwijl tegelijkertijd de functionele diversiteit van het gebied wordt gewaarborgd;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere regelen van openbaarmaking overeenkomstig het algemene voorschrift 0.12 van het GBP, aangezien deze betrekking heeft op de afschaffing van een woning;

Overwegende dat de afschaffing van de woning wordt gevraagd met het oog op de vestiging van een voorziening van collectief belang of van openbare dienst, een mogelijkheid die uitdrukkelijk wordt vermeld in lid 4 van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP;

Overwegende bovendien dat deze bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor een beperkte duur (max. 3 jaar), overeenkomstig punt 2.3 van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 maart 2022 betreffende de vergunningen van beperkte duur;

Overwegende dat in datzelfde besluit is bepaald dat de ruimten na afloop van dit tijdelijke gebruik hun eerder vergunde bestemming en functie moeten terugkrijgen, zodat de afschaffing van de woning een tijdelijk karakter heeft;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag kan worden beoordeeld in het licht van het algemeen belang dat met de geplande voorziening wordt nagestreefd, zonder dat dit definitief afbreuk doet aan de woonbestemming van het onroerende goed;

Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op het plaatsen van uithangborden; dat voor uithangborden eventueel een afzonderlijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend indien zij niet in overeenstemming zijn met de geldende stedenbouwkundige reglementering;

BINNENINRICHTING:

Overwegende dat er structurele wijzigingen zijn aangebracht binnen in het gebouw op het gelijkvloers;

Overwegende dat het om kleine wijzigingen gaat die verenigbaar zijn met de geplande nieuwe bestemming en die geen bijzondere opmerkingen met zich meebrengen;

TOEGANKELIJKHEID VOOR MENSEN MET BEPERKTE MOBILITEIT (PBM):

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de bepalingen van Titel IV van de GSV met betrekking tot de toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit, zowel wat de toegang tot het gebouw als de binneninrichting betreft;

Overwegende dat de ruimtes immers niet beschikken over een toilet dat toegankelijk is voor PBM en dat de gangen en de deuropeningen niet de vereiste minimumbreedtes hebben;

Overwegende dat deze afwijkingen worden aangevraagd in het kader van een tijdelijk gebruik dat voor een beperkte duur is toegestaan;

Overwegende dat het tijdelijke karakter van de nieuwe bestemming, in combinatie met de bestaande kenmerken van het gebouw en de omvang van de vereiste werken om volledige conformiteit te bekomen, een afdoende reden vormt om deze afwijkingen toe te staan, die echter niet zouden kunnen worden aanvaard in het kader van een definitieve bestemmingswijziging;

Overwegende dat, in het geval dat de bestemmingswijziging een blijvend karakter zou krijgen, de ruimtes in overeenstemming moeten worden gebracht met de bepalingen van Titel IV van de GSW.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Beperken van de duurtijd tot maximaal 3 jaar.

AVENUE CHARLES GILISQUET 106

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

Réf. / Ref.: 2026/65=040/106

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'ajout d'une lucarne en façade avant, ajouter une lucarne en façade arrière, modifier la volumétrie de la façade arrière et de la toiture, isoler la toiture, la façade pignon et la façade arrière par l'extérieur et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
mettre en conformité l'ajout d'une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 10 (lucarnes et fenêtres de toit visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelt-Chomé,
ajouter une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 10 (lucarnes et fenêtres de toit visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelt-Chomé,
modifier la volumétrie de la façade arrière et de la toiture, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RRU),
isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelt-Chomé,
isoler la façade pignon par l'extérieur, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et aux art. 13 (traitement des façades visibles depuis l'espace public) et 16 (éléments patrimoniaux en façades visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelt-Chomé,
apporter des modifications à la façade avant ;

PREAMBULE :

Vu le permis d'urbanisme du 4 octobre 1977 visant à abattre un cerisier malade ;
Considérant que le bien se situe dans le quartier Terdelt-Chomé, qui dispose d'un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné propre ;

Considérant que l'ensemble du quartier est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

VOLUME :

Considérant que la lucarne existante en façade avant déroge à l'art. 10 du RCUZ du quartier Terdelt-Chomé, en ce que son gabarit dépasse en hauteur et en largeur les dimensions maximales autorisées (1,38m de hauteur en lieu et place de 1,30m et 4,43m de largeur en lieu et place de 2,30m) ;

Considérant que le dépassement est important, mais que toutefois la lucarne existe depuis au moins 1996 (cf. Bruciel), soit 16 ans avant la mise en vigueur du RCUZ ;

Considérant de plus que la lucarne est bien rampante et que ses matériaux permettent une intégration relative de celle-ci, et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que la nouvelle lucarne en façade arrière est visible depuis l'espace public, en raison du caractère 3 façades du bien, et qu'elle déroge à l'art. 10 du RCUZ du quartier Terdelt-Chomé, en ce qu'elle n'est ni rampante et qu'elle dépasse largement des gabarits maximums autorisés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la lucarne arrière et de la rendre conforme à l'art. 10 du RCUZ du quartier Terdelt-Chomé ;

Considérant que la façade arrière ainsi que la toiture sont prolongées à partir du 1er étage arrière gauche pour s'aligner à la travée de droite, légèrement plus profonde, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le nouveau volume dépasse en profondeur et en hauteur son unique voisin ;

Considérant de plus que la façade arrière et la toiture sont isolées par l'extérieur, accentuant encore les dérogations ;

Considérant toutefois que la rehausse de mur mitoyen ne concerne qu'une hauteur d'1,40m sur une profondeur de 1,25m et que l'orientation de la parcelle garantit une absence d'ombre portée sur la parcelle voisine ;

Considérant que la rehausse de la toiture n'augmente la hauteur du faîtage que d'une trentaine de centimètres, ce qui ne pose pas de problème particulier et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que des modifications sont effectuées dans l'aménagement intérieur, telles que des suppressions de cheminées ou des ajouts de cloisons, sans que cela ne pose de problème particulier ;

Considérant que la chambre au 1^{er} étage déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface éclairante requis (3,06m² en lieu et place de 3,24m²) mais que toutefois que la dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que les chambres du 2^{ème} étage sous combles sont conformes mais que toutefois la modification de la lucarne devra se faire en garantissant le respect des normes d'habitabilité en vigueur pour la chambre située à l'arrière ;

FACADES :

Considérant que la façade latérale est isolée par l'extérieur, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU et aux art.13 et 16 du RCUZ Terdelt-Chomé, en ce que les modénatures constituant le conduit de cheminée sont couvertes et rendues invisibles ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'éléments discrets et que leur disparition, bien que dommage, permet à l'habitation d'être isolée de manière efficace ;

Considérant que cette isolation entraîne un dépassement sur les parcelles sises rue Herman Richir 27 et 29 mais que toutefois en séance le demandeur a indiqué avoir obtenu l'accord de ses voisins ;

Considérant que la façade avant ne correspond à aucune façade type reprises dans les annexes du RCUZ Terdelt-Chomé mais que les châssis et la porte d'entrée sont trop simples pour s'intégrer à la typologie du quartier ; dès qu'il y a lieu de s'inspirer des châssis et portes types repris dans les annexes du RCUZ précité ;

Considérant également qu'il y a lieu d'uniformiser la couleur des boiseries extérieures (châssis, porte et corniche), ;

Considérant de plus que la couleur du bow window n'est pas cohérente et ne permet pas son intégration dans la façade avant et l'environnement bâti et qu'il y a lieu de le peindre en blanc cassé ou beige;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir la lucarne arrière et la rendre conforme à l'art. 10 du RCUZ du quartier Terdelt-Chomé tout en garantissant le respect des normes d'habitabilité en vigueur pour la chambre située à l'arrière ;

proposer des châssis et une porte d'entrée en façade avant en s'inspirant des exemples types repris dans les annexes du RCUZ Terdelt – Chomé ;

uniformiser la couleur des boiseries extérieures (châssis, porte et corniche) ;

modifier la couleur du bow window (blanc cassé ou beige).

RUE DE LA POSTE 221

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

Réf. / Ref.: 2025/20=217/221

Objet / Betreft: Demande modifiée : dans un immeuble de deux logements, construire des annexes, aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe au 2ème étage et y placer une pompe à chaleur, ajouter un balcon au 3ème étage arrière, isoler la façade arrière par l'extérieur et placer des panneaux photovoltaïques en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Gelet op de oorspronkelijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, ingediend op 14 januari 2025, met als doel om in een gebouw met 2 woningen, bouwen van bijgebouwen, aanleggen van een terras op het platte dak van het nieuwe bijgebouw op de 2de verdieping en er een warmtepomp installeren, toevoegen van een balkon op de 3de verdieping, isoleren van buitenaf van de achtergevel en plaatsen van fotovoltaïsche panelen op het dak;
Overwegende dat de Overlegcommissie van 18 december 2025 een ongunstig advies heeft uitgebracht, om de volgende redenen:

het te grote volume van de veranda, waardoor de rechter gemene muur moest worden verhoogd, wat een schaduw veroorzaakte die de leefbaarheid van de rechterbuurman aantastte,

het ontbreken van een geluidsstudie voor de warmtepomp en de installatie ervan zou mogelijk geluidsoverlast met zich meebrengen,

het plaatsen van een te groot zonnepaneel in de vorm van een luifel aan de achtergevel,

de onduidelijk weergegeven kelderruimtes die met elkaar in verbinding stonden, waardoor er geen conforme privé-opslagruimtes konden worden gecreëerd,

de willekeurige indeling van de appartementen waardoor ze weinig functioneel waren en dit droeg bij aan het ontstaan van afwijkingen op de woonbaarheidsnormen,

het rechtstreeks uitgeven van een slaapkamer op de veranda waardoor zij niet over directe natuurlijke ventilatie beschikte,

de te eenvoudige balustrade van het hoofdbalkon aan de voorgevel die niet aansloot bij de oorspronkelijke architectuur,

het niet weergegeven van de regenwaterput en er werd specifiek gevraagd om deze buiten de waterdoorlatende zones te plaatsen;

Gelet dat de aanvrager op eigen initiatief de wens heeft geuit om de aanvraag te wijzigen in toepassing van art. 126/1 van het BWRO;

Overwegende dat op 27 mei 2026 een gewijzigd ontwerp is ingediend;

Overwegende dat de aanvraag beoogt om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de bovenvermelde opmerkingen van de Overlegcommissie van 18 december 2025;

VOLUME:

Overwegende dat de veranda nog steeds afwijkt van de artikelen 4 en 6, Titel I van het GSV, aangezien hiervoor een diagonale verhoging van de rechter scheidsmuur nodig is, die op het hoogste punt 3,50 m bereikt, wat een overschrijding is van 50 cm ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte van 3 m voor de scheidsmuur;

Overwegende echter dat deze overschrijding zich alleen voordoet op het punt dat het dichtst bij de achtergevel ligt en dat de muur geleidelijk afloopt tot een hoogte die aan de voorschriften voldoet, zonder een diepte van 1,85 m te overschrijden, hetgeen ervoor zorgt dat de mogelijke hinder wordt beperkt;

Overwegende bovendien dat het volume is aangepast en de ronding is herzien om de impact ervan te verminderen;

Overwegende dat de balustrade van het terras op de 2de verdieping linksachter de maximaal toegestane afmetingen overschrijdt, maar dat de overschrijding echter minimaal is (enkele centimeters) en geen extra hinder veroorzaakt;

Overwegende dat er een warmtepomp op het terras is geïnstalleerd, die is voorzien van een geluiddempende kap, maar dat de gehele installatie binnen de toegestane afmetingen valt;

Overwegende dat uit het bij de warmtepomp behorende geluidsonderzoek (Modalyse engineering van 10 april 2026) blijkt dat de installatie voldoet aan de geluidsnormen in het typisch woongebied als er een geluidsabsorberend schuim geplaatst wordt;

Overwegende dat de rest van het volume aan de voorschriften voldoet;

Overwegende dat de installatie onderworpen aan milieuvergunning is, gelet op de technische kenmerken van de warmtepomp (model 18DV3/W1 van Daikin met 4.2 kg van R-32); dat een milieuvergunning van klasse 2 (rubriek 132-B) vereist is en dat een aanvraag bij het Departement Stedenbouw en Leefmilieu moet ingediend worden;

BINNENINRICHTING:

Overwegende dat de indeling van het triplexappartement is verduidelijkt en dat het over het algemeen voldoet aan de woonbaarheidsnormen voor woningen zoals vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat op het dak van het bijgebouw op de eerste verdieping een terras aanwezig is dat toegankelijk is via de gemeenschappelijke trap en dat uit de grondplannen blijkt dat dit terras gedeeld wordt;

Overwegende dat de studio op de derde verdieping beschikt over een klein balkon en voldoet aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de indeling van de kelders is verduidelijkt en dat elke wooneenheid beschikt over een eigen, onderling niet-verbonden opslagruimte;

Overwegende dat de meters voor iedereen te allen tijde toegankelijk zijn;

Overwegende dat er een waterreservoir van 3000 liter is aangebracht in het bouwvolume en dat dit is aangesloten op de toiletten van alle verdiepingen;

VOORGEVEL:

Overwegende dat het een neoklassiek geheel betreft; dat traditioneel het houtwerk binnen de neoklassieke architectuurstijl in het wit werd voorzien;

Overwegende dat er op het balkon van de eerste verdieping een gietijzeren balustrade is aangebracht die de motieven van die op de tweede verdieping overneemt en dat deze in overeenstemming is met de eclectische stijl van de gevel;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Voorzien van witte houten schrijnwerken aan de voorgevel (ramen, voordeur, kroonlijst)

RUE DES PALAIS 155

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

Réf. / Ref.: 2024~158=204/155

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking commercial, d'une salle de sport et d'immeubles de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 18/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE :

Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 19 août 2024 visant à « régulariser le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 50 places voitures/31 places motos/27 places vélos) développé en intérieur d'îlot et le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en équipement (salle de sport) situé dans le bâtiment arrière (rue Gallait 34) ainsi que la modification du nombre de logements (de une à trois unités- rue Gallait, 34) et les modifications apportées à la façade avant de ce même bâtiment » ;

Vu la demande de permis d'environnement initiale du 25 septembre 2024 visant « exploitation d'un parking commercial, d'une salle de sport et d'immeubles de logements » ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 15 mai 2025 sur ces demandes ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 31 mars 2026, complétés en date du 12 mai 2026 en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à : régulariser:

le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 44 places voitures / 5 places motos / 77 places vélos) développé en intérieur d'îlot,

le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce de service (salle de sport) dans le bâtiment arrière rue Gallait 34, en dérogation à l'art. 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme

(RRU) (élévateur plate-forme),
la construction d'une annexe de +/- 525m² au 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
la modification du nombre de logement (de 1 à 3 unités) en rue Gallait 34, en dérogation aux art. 10 des Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),
le placement de deux pompes à chaleur sur la toiture du bâtiment arrière rue Gallait, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) ;
les modifications apportées à la façade avant du même bâtiment ;
Considérant que suite à l'analyse du dossier, des nouveaux objets de demande sont ajoutés par rapport à la demande initiale et n'ont pas été repris par le Fonctionnaire Délégué dans l'objet de la demande et sont les suivants :
construire une annexe d'un étage, une de deux étages et une souche de cheminée sur la toiture plate du 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (végétalisation des toitures plates) ;
construire trois lucarnes dans la toiture du bâtiment avant rue Gallait 34 (deux au versant avant, une au versant arrière) ;
aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière du bâtiment avant rue Gallait 34 ;
Considérant également que des dérogations supplémentaires ne sont pas non plus reprises, à savoir :
dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de constructions),
dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de constructions),
dérogation à l'art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseur PMR) ;
Considérant que la demande de permis d'environnement vise à autoriser l'exploitation d'un nouveau parking commercial, d'une salle de sport et d'un immeuble de logements ; que les installations sont encore à l'état de projet et concernent les rubriques suivantes :
68A : parking de 49 emplacements,
132A : 3 pompes à chaleur ;
Considérant que le projet modifié prévoit la suppression de 32 places de parking ; que cette suppression entraîne le déclassement du parking qui passe d'une classe 1B à une classe 2 ; que toutefois l'autorité délivrante doit rester l'autorité qui a réceptionné et déclarée complète la demande initiale ; que Bruxelles-Environnement reste donc l'autorité délivrante et la procédure suivie est toujours la procédure de permis mixte ;
Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 mai 2026 (réf : CP.1983.0564/16) ;
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 ;
Vu l'absence d'avis à ce jour d'Access&Go ;

REPARTITION :

Considérant que le projet propose la répartition d'unités suivante :
rue des Palais 155, rez-de-chaussée + 2 étages :
rez-de-chaussée et arrière bâtiment rue des Palais : commerce (parking privé de 44 emplacements de voiture, 5 emplacements de motos et 77 emplacements de vélo),
1^{er} étage : 1 logement,
2^{ème} étage et combles : 1 logement,
rue Gallait 34 : rez-de-chaussée + 2 étages :
bâtiment arrière : équipement d'intérêt collectif de type sportif (salle de sport),
rez-de-chaussée et sous-sol arrière du bâtiment avant : commerce,
1^{er} étage : 1 logement,
2^{ème} étage : 1 logement,
3^{ème} étage mansardé : 1 logement,
sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

VOLUME :

Considérant que la demande modifiée vise à régulariser la construction d'une annexe (+/- 525m²) au 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais ; que ce volume déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que son implantation porte atteinte aux immeubles voisins ; qu'en effet, le mur mitoyen en fond des parcelles n°36, 38, 40 a été rehaussé et que bien que la note explicative mentionne l'ajout d'une nouvelle coupe dans le projet, celle-ci n'apparaît pas dans les plans fournis et qu'elle est essentielle pour pouvoir statuer sur cette nouvelle construction ;
Considérant que l'auvent infractionnel est démoli ;
Considérant qu'une nouvelle souche de ventilation est construite dans le bâtiment arrière rue des Palais ; que ce volume n'était pas présent dans la demande initiale ; qu'il porte atteinte à la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant que le ventilateur d'extraction du parking et sa souche sont nécessaires au fonctionnement du parking et participent au désenfumage de celui-ci ; que leur implantation à proximité des limites mitoyennes peut être admise pour autant qu'il soit démontré qu'aucune autre localisation techniquement réalisable ne permet de répondre aux contraintes de ventilation et de sécurité incendie ;
Considérant que des annexes au 2^{ème} étage sont construites afin d'aménager des cages d'escalier/sorties de secours pour les usagers des espaces bureaux du 2^e étage ; que les plans sont incohérents entre eux, notamment en raison de l'absence, dans les vues en plan et dans les coupes, de l'annexe fonctionnant comme cage d'escalier pour la sortie de secours côté rue

des Palais ; qu'un plan de toiture de la parcelle est également manquant ; qu'en l'état, il est impossible de statuer sur cette nouvelle construction, une mise en cohérence étant indispensable dans les documents graphiques ;

Considérant, en outre, que ces cheminements pourraient être réalisés à l'intérieur du bâtiment, évitant la multiplication de volumes en intérieur d'îlot ;

Considérant que deux pompes à chaleur sont installées sur la toiture plate du bâtiment arrière, côté rue Gallait ; qu'elles dérogent aux prescriptions urbanistiques en vigueur en matière de volumétrie, en raison d'un dépassement des gabarits admissibles ; que l'étude acoustique fournie démontre la nécessité de prévoir un écran acoustique, alors que celui-ci n'apparaît pas dans les plans ; que ces écrans constituent des nouveaux volumes devant être analysés une fois les plans complétés et mis en cohérence dans les documents graphiques ;

Considérant que la demande vise à construire trois lucarnes dans la toiture du bâtiment avant sis rue Gallait, deux sur le versant avant et une sur le versant arrière ; que, bien que ces lucarnes respectent les travées et permettent au logement du dernier niveau de bénéficier de vues droites ainsi que d'une augmentation de la superficie utile, il n'apparaît pas opportun d'accepter les lucarnes en façade avant ; en effet que le bâtiment est jumelé avec celui situé à droite, lequel ne comporte aucune lucarne en façade avant ; que l'introduction de deux lucarnes sur ce versant romprait l'unité visuelle et l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;

Considérant d'ailleurs que ce bâtiment, partie d'un ensemble de deux maisons bourgeoises de style néoclassique, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels) ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 1^{er} étage du bâtiment précité ; que celle-ci respecte les gabarits admissibles ainsi que les dispositions du Code civil relatives aux vues ; qu'elle permet au logement du 1^{er} étage de bénéficier d'un second espace extérieur, améliorant ainsi sa qualité d'usage ;

COMMERCES :

Commerce 1 (Parking) :

Considérant que le projet vise à changer l'utilisation d'une partie du grand commerce spécialisé en commerce de service (parking) ;

Considérant que, selon les documents fournis, des superficies sont attribuées en situation projetée à l'utilisation de grand commerce spécialisé alors qu'un parking ne correspond pas à cette définition mais relève plutôt du commerce de service ;

Considérant dès lors que la superficie de plancher attribuée au parking est de 3622m² ;

Considérant que la prescription du PRAS permet aux immeubles existants de faire l'objet d'un changement d'utilisation, même si l'affectation actuelle ne correspond pas aux prescriptions du plan, à condition que ce changement n'entraîne pas une modification de l'affectation de la zone du plan ; que dès lors le changement d'utilisation envisagé pourrait être autorisé sur cette base ;

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B (zone bien desservie en transport en commun) au RRU ; qu'il est également situé à proximité immédiate d'une zone commerçante (quartier Brabant) et dans une zone où la saturation automobile est particulièrement importante ; qu'un parking commercial, hors voirie, serait donc bénéfique pour le quartier ; Considérant que l'accès au parking se fera uniquement via la rue des Palais et que la circulation au sein du parking se fera en sens unique, à l'exception de la voie d'accès qui devra être à double-sens sur une voie ;

Considérant que la demande de projet modifié améliore fortement l'utilisabilité du parking et répond en grande partie aux remarques soulevées dans l'avis de la Commission de Concertation du 22/05/2025 ;

Considérant que l'accès au parking est facilité par :

la suppression des 6 emplacements de parking initialement placés sur la voie d'accès,

la mise en place d'une barrière et d'un feu de signalisation à l'entrée du parking (au niveau de la façade de la rue des Palais) et à la sortie du parking (dans la zone de manœuvre). Ces dispositifs empêchent les voitures de s'engager sur la voie d'accès si des voitures venant du sens contraire sont présentes sur celle-ci,

la mise en place, en voirie d'une zone d'attente, accordée par Bruxelles-Mobilité devant les n° 151,153 et 155 de la rue des palais,

la mise en place d'un miroir de sécurité routière, à la sortie du parking (sur la façade avant, à une hauteur et une orientation étudiées), permettant aux conducteurs de vérifier la présence de piétons sur le trottoir avant de s'y engager ;

Considérant que le projet prévoit, outre la suppression des 6 emplacements de parking, la suppression de 22 emplacements motos initialement prévus au 1^{er} étage ;

Considérant qu'un parking vélos de plus de 70 emplacements est désormais projeté à cet emplacement; que les 5 emplacements motos restants sont placés au rez-de-chaussée afin de limiter les déplacements de motos, souvent plus bruyantes, dans le parking ;

Considérant que les emplacements vélos prévus au 1^{er} étage ne constituent pas un aménagement adéquat, en raison de la difficulté d'accès pour les cyclistes ; que cet espace demeure dès lors résiduel, ce qui est regrettable et qu'il serait plus pertinent d'envisager la démolition de la partie du 1^{er} étage actuellement utilisée pour les emplacements vélos, en compensation des 525 m² sollicités pour l'annexe du 1^{er} étage, ce qui appelle un réexamen global de l'organisation des niveaux ;

Considérant que l'étude acoustique fournie dans le cadre du projet modifié, a étudié les potentielles nuisances sonores produites dans le cadre de l'utilisation du parking ; que celle-ci conseille la mise en place panneaux absorbant les murs et plafonds de la zone de circulation du bâtiment de la rue des Palais ; qu'il convient de se conformer à cette exigence et de représenter ces panneaux sur les plans ;

Considérant que la distribution des usagers (riverains, clients des commerces à proximité, visiteurs d'église, etc.) a été précisé ; que le projet prévoit 30 places pour les riverains et 14 places pour les commerçants et visiteurs ;

Considérant que le projet modifié prévoit la création de 8 emplacements électrifiés, que cela répond aux exigences 2030 fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables (du 29 septembre 2022) ;

Considérant que le parking disposera de 3 emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que le parking sera ventilé mécaniquement ; que le débit d'extraction a été réduit (de 16.200m³/h à 9.800m³/h) afin de s'adapter à la diminution du nombre d'emplacement au sein du parking ; que ce débit respecte la norme de 200 m³/h par véhicule prescrite par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ; que ce débit est inférieur au seuil de classement de la rubrique 153A ;

Considérant que le parking disposera également d'un système de désenfumage d'un débit de 2x 60.000m³/h ; que ces systèmes de sécurité incendie ne sont pas des installations classées ;

Considérant que les rejets d'air du parking se feront en toiture du parking, c'est-à-dire en intérieur d'îlot, à environ 11 m de hauteur et à plus de 8 m des fenêtres des voisins ;

Commerce 2 (commerce de détail) :

Considérant qu'un commerce indépendant est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment avant rue Gallait ; que selon la note explicative l'activité projetée relève d'un commerce de détail (vente de nutrition sportive) ;

Considérant que la cage d'escalier est supprimée au rez-de-chaussée afin d'augmenter la superficie du commerce et de séparer l'accès aux logements ;

Considérant que cette transformation est conforme aux prescriptions du PRAS qui autorisent la suppression des superficies attribuées au logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant toutefois, que selon les documents administratifs fournis, le commerce prend en considération les bureaux accessoires, relevant d'autres activités ; qu'il convient d'ajuster les superficies des commerces pour assurer la cohérence ;

Considérant que le commerce s'étend au sous-sol portant la superficie de plancher totale du commerce à 124,2m² ;

Considérant que cette superficie est ajoutée à la superficie totale du commerce de la parcelle, portant ainsi la superficie du commerce à 3999m² ; que cela représente un accroissement du 17,75% de la superficie de plancher de l'affectation, en conformité à la prescription 0.9 du PRAS ;

Considérant que les plans semblent indiquer que le niveau de sous-sol n'est pas accessible au public ; que, dans l'hypothèse où ce niveau ferait néanmoins partie des surfaces accessibles à la clientèle, il y aurait lieu de solliciter l'avis de la Commission de sécurité ASTRID ;

Considérant que le Rapport d'Incidences indique que les livraisons de ce commerce pourront s'effectuer à 9m du commerce, sur le même trottoir ;

Équipement d'intérêt collectif (salle de sport) :

Considérant que le projet vise à changer l'affectation du bâtiment arrière côté rue Gallait en équipement d'intérêt collectif de type sportif (salle de sport) ;

Considérant toutefois, que selon les documents administratifs fournis, l'affectation projetée demeure du commerce et qu'il convient d'adapter les superficies reprises dans le dossier afin d'assurer leur cohérence quant à l'affectation réellement sollicitée ;

Considérant que la superficie de plancher attribuée à cette activité est de 798m² ;

Considérant que cette affectation est conforme à la prescription 4.1 du PRAS, laquelle autorise les équipements d'intérêt collectif pour autant que leur superficie ne dépasse pas le seuil de 1500 m² ; que l'affectation projetée participe au développement des activités d'intérêt collectif au sein de la zone ;

Considérant que la salle de sport dispose de deux accès, un pour les usagers piétons et un autre pour les cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit la création de 31 emplacements vélos (dont 3 pour les vélos-cargos), à destination de la salle de sport ; que leurs conceptions répondent aux recommandations de « Vadémécum vélo » de Bruxelles Mobilité dans le sens où ils disposent d'arceaux en U inversé, espacés d'au minimum 1 mètre et qu'ils disposent de zones de manœuvre suffisantes ; que cela promeut la mobilité active ;

Considérant que conformément à la réglementation en vigueur, la salle de sport doit être accessible aux PMR ;

Considérant qu'il y a une amélioration de l'aménagement proposé pour la salle de sport, dès lors que les toilettes et douches respectent les exigences du Titre IV du RRU ; qu'un ascenseur est prévu afin d'améliorer la circulation entre les deux niveaux ;

Considérant, en ce qui concerne l'accès des usagers piétons, qu'un élévateur plate-forme est prévu, en dérogation à l'article 11 du Titre IV du RRU, en ce que la profondeur et la largeur sont inférieures aux dimensionnements exigés (1,4 m de profondeur et 1,1 m de largeur) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la nature de l'activité entraîne plusieurs types de nuisances sonores (manipulation de poids et haltères, musique à volume élevé, etc.) ; que l'étude acoustique démontre la nécessité de prévoir des aménagements intérieurs tels qu'un doublage acoustique des murs mitoyens, des faux-plafonds acoustiques et des chapes flottantes sous le plancher et qu'il y a lieu de mettre en œuvre ces mesures ;

LOGEMENTS :

Bâtiment sis rue des Palais 155 :

Considérant que l'aménagement des logements de ce bâtiment est inchangé, à l'exception de la porte de la salle de bain du 3^e étage ; que cette modification semble résulter d'une erreur de dessin et doit être corrigée dans les documents graphiques ;

Bâtiment rue Gallait 34 :

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logements au sein de cet immeuble, celui-ci passant d'une à trois ;

Considérant que l'accès aux logements se fait de manière indépendante depuis la voirie ;

Considérant que les trois logements sont aménagés comme suit : deux logements deux chambres et un logement trois chambres, ce qui contribue à une bonne mixité en termes de types de logement ;

Considérant que le séjour du logement du 3^e étage présente un léger déficit d'éclairement naturel (4,77 m² au lieu des 5,12 m² requis) ; que cet écart demeure minime et peut dès lors être accepté ;

Considérant que les chambres du même niveau présentent en revanche des déficits d'éclairement nettement plus importants (1,49m² au lieu de 2,8m² pour la chambre 1 et 1,49m² au lieu de 2,17m² pour la chambre 2) ; que de tels écarts ne sont pas justifiables au regard des exigences minimales d'habitabilité ; en outre que, dans l'argumentaire précédent, les lucarnes en façade avant ne sont pas acceptées, ce qui limite les possibilités d'amélioration de l'éclairement naturel par ce biais, et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des fenêtres de toit supplémentaires sur le versant afin de tendre à la conformité d'habitabilité des chambres ;

Considérant que l'accès aux compteurs est permanent ;

Considérant que le sous-sol comporte suffisamment d'espaces de rangement privatifs pour les logements ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée et que ses dimensions sont compatibles avec le nombre de logements projetés ;

ENVIRONNEMENT SONORE :

Considérant que, en zone de forte mixité, la législation en vigueur prévoit les normes de bruits suivantes : 51 dB en période A (en journée), 45 dB en période B (en soirée) et 39 dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau d'étude ATS en septembre 2025 et fournie dans le cadre du projet modifié, a étudié les impacts sonores des différentes installations techniques prévues ; que ce rapport fournit plusieurs recommandations acoustiques qu'il convient de mettre en place et de dessiner sur les plans ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la parcelle située rue des Palais est reprise en zone d'aléa d'inondation allant de faible à élevé selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (cf. <https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;

Considérant que les parcelles du projet sont actuellement totalement imperméabilisées (taux d'imperméabilisation de 100 %) ;

Considérant que le projet améliore légèrement le taux d'imperméabilisation du site, le faisant passer de 100 % à 96 % du fait de la création d'un jardin ornemental en pleine terre sur une superficie de 167 m² ;

Considérant que le projet prévoit également la modification du réseau de collecte des eaux pluviales afin de rediriger une partie de ces eaux vers des citernes de récupération d'une capacité totale de 40 m³ (4 x 10.000 litres) ; que ces eaux seront utilisées pour l'alimentation des 8 WC de la salle de sport, le nettoyage, l'arrosage des abords et l'alimentation des 5 WC des logements situés rue Gallait ;

Considérant que le projet prévoit la pose de 663 m² de toiture végétalisée extensive sur une partie de la toiture du parking ; que la partie centrale de la toiture plate du parking n'est pas végétalisée car elle est destinée à accueillir 300 m² de panneaux solaires ;

Considérant que le demandeur a fait appel à un ingénieur en stabilité afin d'étudier la faisabilité technique de l'installation de toitures végétalisées et de panneaux solaires sur les toitures existantes ; que celui-ci a confirmé l'exécutabilité technique dans la mesure où plusieurs possibilités existent pour renforcer la structure existante ;

SOL :

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en mars 2022 pour la parcelle 45C2 (dossier SOL/00138/2022) ; que, suite à cela, la parcelle située rue des Palais 155 (parcelle 45C2) a été inscrite en catégorie 3 (parcelles polluées sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que des mesures de sécurité et des restrictions d'usage pèsent sur cette parcelle ;

Considérant que les deux autres parcelles situées respectivement rue Gallait 34 (parcelle 45E2) et en intérieur d'îlot (parcelle 45F2) ne sont pas reprises à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet ne comporte plus aucune activité à risque pour le sol ;

Considérant que le percement d'une dalle afin de créer une zone de pleine terre sera réalisé sur la parcelle 45E2, qui n'est donc pas reprise à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune excavation de terre ;

Considérant que la demande mentionne l'existence d'une citerne à mazout aérienne existante (1000 l) qui sera supprimée dans le cadre du projet ;

Considérant que pour éviter toute pollution du sol, la mise hors service et l'enlèvement de cette citerne devra respecter les consignes et la procédure en vigueur à Bruxelles, notamment la reprise des déchets dangereux générés par la vidange et le nettoyage par un collecteur agréé en région de Bruxelles-Capitale ;

CHARGES D'URBANISME :

Considérant que l'AGRBC du 26 septembre 2013, relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi que le mode de calcul de ces charges soumet aux charges d'urbanisme les parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements et les commerces et commerces de gros entraînant le dépassement du seuil de 2000m² de superficie de plancher ;

FACADES :

Bâtiment rue des Palais 155 :

Considérant que la baie située au-dessus de la porte cochère est rebouchée par le revêtement existant en briques ; que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
Considérant que les plans d'origine ne reflétaient pas la typologie moulurée avec imposte courbe de la porte d'entrée et que le dessin est mis à jour ;
Bâtiment rue Gallait 34 :
Considérant que le projet prévoit la création d'une portes d'entrée supplémentaire pour les logements ;
Considérant que cette porte, réalisée par le prolongement de la baie existante vers le bas, comporte des panneaux moulurés et une imposte vitrée en partie haute ; que cette proposition s'accorde avec la façade ;
Considérant que les châssis sont en PVC, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et provoque une hétérogénéité des menuiseries extérieures et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

préciser le caractère accessible ou non au public du sous-sol du commerce situé côté rue Gallait et dans l'hypothèse où celui-ci serait accessible à la clientèle, fournir la fiche informative synthétique dûment complétée ;

corriger les superficies et affectations reprises dans l'ensemble du dossier afin d'assurer la cohérence entre les plans et les documents administratifs, notamment en ce qui concerne les commerces et l'équipement d'intérêt collectif ;

fournir une coupe additionnelle montrant la rehausse du mur mitoyen (parcelles n°36, 38 et 40 rue Gallait) ;

fournir une justification technique démontrant l'impossibilité de déplacer le ventilateur d'extraction du parking et sa souche plus loin des limites mitoyennes, sans compromettre les exigences de ventilation et de désenfumage du parking ;

supprimer les annexes servant de routes de secours et revoir le projet afin d'aménager ces cheminements à l'intérieur bâti existant ;

compléter les plans avec toutes les dispositions acoustiques (ventilateurs, parking, pompes à chaleur et salle de sport) ;

démolir la partie du 1er étage actuellement utilisée pour les emplacements vélos ;

prévoir un élévateur plate-forme conforme à l'art. 11 du Titre IV du RRU ;

prévoir une porte pour la salle de bain du 3ème étage du bâtiment avant rue des Palais ;

pour la façade avant côté rue Gallait :

supprimer les lucarnes en façade avant et prévoir des fenêtres de toit pour rendre conformes les chambres au 3ème étage ;

prévoir des menuiseries extérieures en bois ;

entamer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction immédiatement après la notification de la décision de la demande de permis et les achever dans les 12 mois suivants.

AVENUE ALBERT GIRAUD 95

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

Réf. / Ref.: 2026/117=010/095

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et 3 logements) et un bâtiment arrière (bureau), changer l'affectation du bureau en logement (passer de 3 à 5 logements), mettre en conformité l'isolation de la façade avant du bâtiment arrière, régulariser les aménagements intérieurs, l'aménagement de la zone de cours et jardins, la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 > 01/10/2026

Réactions / Reacties: 4

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

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

- 1) Le changement d'affectation du bâtiment arrière, actuellement à usage de bureau, en logement est contesté en raison de sa situation en intérieur d'îlot et de sa proximité avec les propriétés voisines ;
- 2) La création d'un logement autonome dans le bâtiment arrière est considérée comme susceptible de modifier

- sensiblement les conditions d'occupation et de voisinage au sein de l'îlot ;
- 3) Des vues directes vers les chambres et les autres pièces des logements voisins sont redoutées en raison de la configuration des ouvertures du bâtiment arrière ;
 - 4) Des vues vers les jardins et les terrasses des propriétés voisines sont également redoutées, avec une incidence sur la vie privée et la tranquillité des occupants ;
 - 5) La distance entre le bâtiment arrière et les constructions voisines est remise en question, certains riverains estimant qu'elle serait inférieure aux 10 mètres annoncés dans le dossier ;
 - 6) L'occupation résidentielle permanente du bâtiment arrière est considérée comme susceptible d'engendrer davantage de nuisances qu'un usage de bureau limité aux heures normales de travail, notamment en raison des vues et de l'utilisation quotidienne du bâtiment ;

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et 3 logements) et un bâtiment arrière (bureau) :

changer l'affectation du bureau en logement (passer de 3 à 5 logements), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel et distance minimale pour un logement en intérieur d'îlot),

mettre en conformité l'isolation de la façade avant du bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

régulariser :

les aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 3, 8 et 10 du Titre II du RRU (superficie minimale, WC et superficie nette éclairante),

l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins),

la réalisation de travaux structurels,

les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 28 du Titre I du RCU (dispositif d'intérêt public) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 30 mai 1911 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 9 août 1912 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 30 mars 1917 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1935 visant à « surélever sa maison » ;

Vu le permis de bâtir du 9 septembre 1980 visant à « transformer un logement en bâtiment de bureaux » ;

Vu le refus de permis de bâtir du 20 octobre 1981 suite à la demande visant à « régulariser des travaux d'extension », confirmé en recours auprès de la Députation Permanente le 10 novembre 1981 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 août 2018 suite à la demande visant à « dans un immeuble de bureaux, régulariser le passage couvert entre le bâtiment avant et arrière et la transformation de la toiture du bâtiment arrière, modifier la profondeur du bâtiment arrière, aménager une terrasse avec rehausse du mitoyen et modifier sa façade, réduire la profondeur du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée, modifier la façade arrière de ce bâtiment et changer l'affectation de bureaux pour y aménager 5 unités de logements » ;

Vu le permis d'urbanisme du 15 octobre 2019 visant à « dans un immeuble de bureaux, régulariser le passage couvert entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, régulariser la toiture du bâtiment arrière (toiture plate au lieu de double pente), modifier la profondeur du bâtiment arrière, modifier sa façade et rehausser le mur mitoyen, réduire la profondeur du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée (+/- 1m), modifier la façade arrière de ce bâtiment, conserver un bureau et changer l'affectation des autres bureaux en 4 unités de logements dont 1 logement en intérieur d'îlot (passer de 0 à 4 logements) » qu'il a été délivré à condition de 1) ne pas aménager de logement dans le bâtiment arrière et conserver l'affectation du bureau et 2) supprimer le passage couvert entre les bâtiments avant et arrière ;

Vu la mise en demeure du 27 février 2026 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

au niveau du bâtiment avant :

le déplacement d'une trémie d'escalier reliant le 3^{ème} étage aux combles au niveau du bâtiment avant,

l'aménagement des pièces du logement du 2^{ème} étage non conformes,

les modifications esthétiques en façade avant du bâtiment avant,

au niveau du bâtiment arrière :

le déplacement d'une trémie d'escalier ;

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

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 24 mois suivants ;

Vu la situation du droit, à savoir :

bâtiment avant :

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

sous-sol avant et rez-de-chaussée : bureau,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

3^{ème} étage mansardé et combles : 1 logement duplex,

bâtiment arrière :

bureau ;

REPARTITION :

Considérant que le projet augmente le nombre de logements au sein de l'immeuble, à savoir de trois à cinq unités ;

Considérant que la nouvelle répartition est la suivante :

bâtiment avant :

sous-sol et rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

sous-sol et rez-de-chaussée avant: 1 logement type 1 chambre (39,6m²),

1^{er} étage : 1 logement 2 chambres avec balcon (74,8m²),

2^{ème} étage : 1 logement 1 chambre (69,3m²),

3^{ème} étage mansardé et combles : 1 logement duplex 3 chambres avec terrasse (91,9m²),

bâtiment arrière :

1 logement 1 chambre avec jardin privatif (59,6m²) ;

VOLUME :

Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment arrière ;

Considérant que la façade avant de ce bâtiment a été isolée (12 cm) par un enduit sur isolant ; que ce dépassement des gabarits admissibles est minime et peut être accepté ;

LOGEMENT :

Considérant que le projet prévoit le changement de destination du bureau du bâtiment arrière en un logement 1 chambre avec jardin privatif ; que l'organisation interne sépare les espaces de jour et de nuit ;

Considérant que le déplacement de la trémie d'escalier vers le fond du bâtiment optimise la distribution des pièces ;

Considérant que la distance entre les bâtiments (9,76 m) constitue une dérogation aux 10 m requis ; toutefois que l'écart est minime, que la distance mesurée depuis le 1^{er} étage dépasse 10 m, et que l'intimité des logements est préservée ; que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation du bureau situé au bâtiment avant en un logement ;

Considérant que le séjour présente un déficit de superficie (18,8m² au lieu de 20m²) ;

Considérant que le WC donne directement sur la cuisine, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que ce logement ne dispose pas de chambre, ce qui ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ; qu'il est mono-orienté et donne directement sur le front de voirie, ce qui n'est pas souhaitable (manque de luminosité et d'intimité) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation compatible ;

Considérant que l'aménagement du logement du 1^{er} étage a été corrigé aux niveaux des dimensions de différents espaces sans pour autant nuire à son habitabilité ;

Considérant qu'il en va de même pour le logement du 2^{ème} étage ;

Considérant que les chambres 1 et 2 du logement du 3^{ème} étage ont été agrandies (15,4m² au lieu de 14,04m² et 11,5m² au lieu de 9,48m², respectivement) ; qu'un déficit d'éclairement naturel est constaté mais qu'en ce qui concerne la chambre 1, cela s'agit plutôt d'une correction de mesures antérieures et que pour la chambre 2 la différence est minime (2m² au lieu de 2,3m²), et qu'elle peut dès lors être accordée ;

Considérant que la modification de l'accès aux combles ne nuit pas à la circulation interne du logement duplex ;

COMMUNS :

Considérant que le sous-sol accueille un nombre suffisant de locaux de rangement privés par logement ;

Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment avant est transformée en locaux accessoires, comprenant un espace polyvalent et un local vélos ;

Considérant qu'il n'est pas clair les usages de l'espace polyvalent et que cela fait craindre un risque d'intensification des nuisances acoustiques au droit des logements contigus et de l'intérieur d'îlot ; que cet espace est au surplus aménagé au détriment de locaux de service essentiels et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la capacité du local vélos (7 vélos) est compatible avec le nombre de logements ; qu'il y a lieu de respecter le parage dessiné afin de maintenir dégagée la voie de passage vers le bâtiment arrière, ainsi que la condamnation de la porte côté droit qui entrave le stationnement vélo ;

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été réaménagée comme suit :

une zone en gravier (33,3m²),

une zone de dalle sur plots avec fondation perméable (15,7m²),

une zone de recouvrement de caves imperméable (16,1m²) ;

Considérant que cette configuration déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (2/3 de la zone de cours et jardins doit être en pleine terre et plantée) ; que la largeur du cheminement en dalles sur plots est disproportionnée par rapport aux besoins d'accès au bâtiment arrière ; que la minéralisation excessive nuit à la perméabilité des sols et au maillage vert en intérieur d'îlot et que dès lors la demande de dérogation ne se justifie pas ;

Considérant qu'il est regrettable qu'aucune réflexion sur la gestion intégrée des eaux pluviales n'ait été menée lors du projet, malgré la présence d'un vaste sous-sol et de nouveaux espaces d'eau (WC, buanderie, ...) ;

FACADE A FRONT DE RUE :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit être portée à la façade avant ;

Considérant que selon les photos fournies, les menuiseries du rez-de-chaussée disposent d'une ferronnerie ouvragée

remarquable en ton gris mais qu'elles n'apparaissent pas dans les plans ; que le demandeur confirme en séance de la commission de concertation leur maintien et qu'il y a lieu de corriger les plans ;
Considérant que cette correction doit être effectuée également sur les ferronneries du balcon du 1^{er} étage qui sont plus ouvragées que celles représentées dans les plans ;
Considérant que des ferronneries ont été placées devant les châssis du 2^{ème} étage, sans pour autant nuire à l'esthétique de la façade ;
Considérant que les châssis de la lucarne sont repeints en gris anthracite, conformément à ce qui avait été autorisé lors du permis de 2019 ;
Considérant toutefois que les lucarnes ont été repeintes en blanc au lieu du gris anthracite, créant un déséquilibre polychromatique ; qu'en effet le gris anthracite met en valeur les menuiseries sur cette façade de revêtement clair et qu'il y a lieu de rétablir l'homogénéité ;
Considérant que selon les photos fournies, aucun numéro de police n'y est placé dans la façade, ce qui constitue une dérogation à l'art. 28 du Titre I du RCU, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
supprimer le studio et maintenir à cet endroit l'affectation bureau ou proposer une autre affectation compatible au PRAS ;
revoir l'affectation du "local polyvalent" situé au rez-de-chaussée selon l'une des options suivantes :
le réaffecter en local de service collectif (local poubelles/ rangements privatifs conformes au Titre II du RRU) ;
le privatiser en le rattachant directement au logement du bâtiment arrière (ou à la nouvelle affectation avant) en tant qu'annexe/rangement, en condamnant tout accès depuis les parties communes ;
le réaffecter afin de l'intégrer à l'affectation du rez-de-chaussée avant ;
prévoir une zone de cours et jardins en pleine terre et plantée de manière qualitative et quantitative à au moins à 2/3 de sa superficie ;
en façade avant :
faire figurer fidèlement les ferronneries du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
peindre les corniches en gris anthracite,
installer une plaque portant le numéro de police « 95 » ;
obtenir un avis favorable du SIAMU et respecter l'ensemble des prescriptions qui y seraient formulées ;
entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision et les achever au plus tard dans les 24 mois suivants.

RUE DES PALAIS 155

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

Réf. / Ref.: 2025/97=204/155

Objet / Betreft: Régulariser le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 44 places voitures / 5 places motos / 77 places vélos) développé en intérieur d'ilot et le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en équipement (salle de sport) situé dans le bâtiment arrière en rue Gallait 34 ; régulariser la modification du nombre de logements (de 1 à 3 unités) en rue Gallait 34 et les modifications apportées à la façade avant du même bâtiment.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 18/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE :

Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 19 août 2024 visant à « régulariser le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 50 places voitures/31 places motos/27 places vélos) développé en intérieur d'ilot et le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en équipement (salle de sport) situé dans le bâtiment arrière (rue Gallait 34) ainsi que la modification du nombre de logements (de une à trois unités- rue Gallait, 34) et les modifications apportées à la façade avant de ce même bâtiment » ;

Vu la demande de permis d'environnement initiale du 25 septembre 2024 visant « exploitation d'un parking commercial,

d'une salle de sport et d'immeubles de logements » ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 15 mai 2025 sur ces demandes ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 31 mars 2026, complétés en date du 12 mai 2026 en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à :
régulariser:

le changement d'utilisation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce (parking commercial comprenant 44 places voitures / 5 places motos / 77 places vélos) développé en intérieur d'îlot,

le changement partiel d'affectation d'un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux) en commerce de service (salle de sport) dans le bâtiment arrière rue Gallait 34, en dérogation à l'art. 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (élévateur plate-forme),

la construction d'une annexe de +/- 525m² au 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),

la modification du nombre de logement (de 1 à 3 unités) en rue Gallait 34, en dérogation aux art. 10 des Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel),

le placement de deux pompes à chaleur sur la toiture du bâtiment arrière rue Gallait, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) ;

les modifications apportées à la façade avant du même bâtiment ;

Considérant que suite à l'analyse du dossier, des nouveaux objets de demande sont ajoutés par rapport à la demande initiale et n'ont pas été repris par le Fonctionnaire Délégué dans l'objet de la demande et sont les suivants :

construire une annexe d'un étage, une de deux étages et une souche de cheminée sur la toiture plate du 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (végétalisation des toitures plates) ;

construire trois lucarnes dans la toiture du bâtiment avant rue Gallait 34 (deux au versant avant, une au versant arrière) ;

aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière du bâtiment avant rue Gallait 34 ;

Considérant également que des dérogations supplémentaires ne sont pas non plus reprises, à savoir :

dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de constructions),

dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de constructions),

dérogation à l'art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseur PMR) ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à autoriser l'exploitation d'un nouveau parking commercial, d'une salle de sport et d'un immeuble de logements ; que les installations sont encore à l'état de projet et concernent les rubriques suivantes :

68A : parking de 49 emplacements,

132A : 3 pompes à chaleur ;

Considérant que le projet modifié prévoit la suppression de 32 places de parking ; que cette suppression entraîne le déclassement du parking qui passe d'une classe 1B à une classe 2 ; que toutefois l'autorité délivrante doit rester l'autorité qui a réceptionné et déclarée complète la demande initiale ; que Bruxelles-Environnement reste donc l'autorité délivrante et la procédure suivie est toujours la procédure de permis mixte ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 mai 2026 (réf : CP.1983.0564/16) ;

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 ;

Vu l'absence d'avis à ce jour d'Access&Go ;

REPARTITION :

Considérant que le projet propose la répartition d'unités suivante :

rue des Palais 155, rez-de-chaussée + 2 étages :

rez-de-chaussée et arrière bâtiment rue des Palais : commerce (parking privé de 44 emplacements de voiture, 5 emplacements de motos et 77 emplacements de vélo),

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage et combles : 1 logement,

rue Gallait 34 : rez-de-chaussée + 2 étages :

bâtiment arrière : équipement d'intérêt collectif de type sportif (salle de sport),

rez-de-chaussée et sous-sol arrière du bâtiment avant : commerce,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

3^{ème} étage mansardé : 1 logement,

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

VOLUME :

Considérant que la demande modifiée vise à régulariser la construction d'une annexe (+/- 525m²) au 1^{er} étage du bâtiment arrière rue des Palais ; que ce volume déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que son implantation porte atteinte aux immeubles voisins ; qu'en effet, le mur mitoyen en fond des parcelles n°36, 38, 40 a été rehaussé et que bien que la note explicative mentionne l'ajout d'une nouvelle coupe dans le projet, celle-ci n'apparaît pas dans les plans fournis et qu'elle est essentielle pour pouvoir statuer sur cette nouvelle construction ;

Considérant que l'avent infractionnel est démoli ;

Considérant qu'une nouvelle souche de ventilation est construite dans le bâtiment arrière rue des Palais ; que ce volume n'était pas présent dans la demande initiale ; qu'il porte atteinte à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le ventilateur d'extraction du parking et sa souche sont nécessaires au fonctionnement du parking et participent au désenfumage de celui-ci ; que leur implantation à proximité des limites mitoyennes peut être admise pour autant qu'il soit démontré qu'aucune autre localisation techniquement réalisable ne permet de répondre aux contraintes de ventilation et de sécurité incendie ;

Considérant que des annexes au 2^{ème} étage sont construites afin d'aménager des cages d'escalier/sorties de secours pour les usagers des espaces bureaux du 2^e étage ; que les plans sont incohérents entre eux, notamment en raison de l'absence, dans les vues en plan et dans les coupes, de l'annexe fonctionnant comme cage d'escalier pour la sortie de secours côté rue des Palais ; qu'un plan de toiture de la parcelle est également manquant ; qu'en l'état, il est impossible de statuer sur cette nouvelle construction, une mise en cohérence étant indispensable dans les documents graphiques ;

Considérant, en outre, que ces cheminements pourraient être réalisés à l'intérieur du bâtiment, évitant la multiplication de volumes en intérieur d'îlot ;

Considérant que deux pompes à chaleur sont installées sur la toiture plate du bâtiment arrière, côté rue Gallait ; qu'elles dérogent aux prescriptions urbanistiques en vigueur en matière de volumétrie, en raison d'un dépassement des gabarits admissibles ; que l'étude acoustique fournie démontre la nécessité de prévoir un écran acoustique, alors que celui-ci n'apparaît pas dans les plans ; que ces écrans constituent des nouveaux volumes devant être analysés une fois les plans complétés et mis en cohérence dans les documents graphiques ;

Considérant que la demande vise à construire trois lucarnes dans la toiture du bâtiment avant sis rue Gallait, deux sur le versant avant et une sur le versant arrière ; que, bien que ces lucarnes respectent les travées et permettent au logement du dernier niveau de bénéficier de vues droites ainsi que d'une augmentation de la superficie utile, il n'apparaît pas opportun d'accepter les lucarnes en façade avant ; en effet que le bâtiment est jumelé avec celui situé à droite, lequel ne comporte aucune lucarne en façade avant ; que l'introduction de deux lucarnes sur ce versant romprait l'unité visuelle et l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;

Considérant d'ailleurs que ce bâtiment, partie d'un ensemble de deux maisons bourgeoises de style néoclassique, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels) ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 1^{er} étage du bâtiment précité ; que celle-ci respecte les gabarits admissibles ainsi que les dispositions du Code civil relatives aux vues ; qu'elle permet au logement du 1^{er} étage de bénéficier d'un second espace extérieur, améliorant ainsi sa qualité d'usage ;

COMMERCES :

Commerce 1 (Parking) :

Considérant que le projet vise à changer l'utilisation d'une partie du grand commerce spécialisé en commerce de service (parking) ;

Considérant que, selon les documents fournis, des superficies sont attribuées en situation projetée à l'utilisation de grand commerce spécialisé alors qu'un parking ne correspond pas à cette définition mais relève plutôt du commerce de service ;

Considérant dès lors que la superficie de plancher attribuée au parking est de 3622m² ;

Considérant que la prescription du PRAS permet aux immeubles existants de faire l'objet d'un changement d'utilisation, même si l'affectation actuelle ne correspond pas aux prescriptions du plan, à condition que ce changement n'entraîne pas une modification de l'affectation de la zone du plan ; que dès lors le changement d'utilisation envisagé pourrait être autorisé sur cette base ;

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B (zone bien desservie en transport en commun) au RRU ; qu'il est également situé à proximité immédiate d'une zone commerçante (quartier Brabant) et dans une zone où la saturation automobile est particulièrement importante ; qu'un parking commercial, hors voirie, serait donc bénéfique pour le quartier ; Considérant que l'accès au parking se fera uniquement via la rue des Palais et que la circulation au sein du parking se fera en sens unique, à l'exception de la voie d'accès qui devra être à double-sens sur une voie ;

Considérant que la demande de projet modifié améliore fortement l'utilisabilité du parking et répond en grande partie aux remarques soulevées dans l'avis de la Commission de Concertation du 22/05/2025 ;

Considérant que l'accès au parking est facilité par :

la suppression des 6 emplacements de parking initialement placés sur la voie d'accès,

la mise en place d'une barrière et d'un feu de signalisation à l'entrée du parking (au niveau de la façade de la rue des Palais) et à la sortie du parking (dans la zone de manœuvre). Ces dispositifs empêchent les voitures de s'engager sur la voie d'accès si des voitures venant du sens contraire sont présentes sur celle-ci,

la mise en place, en voirie d'une zone d'attente, accordée par Bruxelles-Mobilité devant les n° 151,153 et 155 de la rue des palais,

la mise en place d'un miroir de sécurité routière, à la sortie du parking (sur la façade avant, à une hauteur et une orientation étudiées), permettant aux conducteurs de vérifier la présence de piétons sur le trottoir avant de s'y engager ;

Considérant que le projet prévoit, outre la suppression des 6 emplacements de parking, la suppression de 22 emplacements motos initialement prévus au 1^{er} étage ;

Considérant qu'un parking vélos de plus de 70 emplacements est désormais projeté à cet emplacement; que les 5 emplacements motos restants sont placés au rez-de-chaussée afin de limiter les déplacements de motos, souvent plus bruyantes, dans le parking ;

Considérant que les emplacements vélos prévus au 1^{er} étage ne constituent pas un aménagement adéquat, en raison de la

difficulté d'accès pour les cyclistes ; que cet espace demeure dès lors résiduel, ce qui est regrettable et qu'il serait plus pertinent d'envisager la démolition de la partie du 1^{er} étage actuellement utilisée pour les emplacements vélos, en compensation des 525 m² sollicités pour l'annexe du 1^{er} étage, ce qui appelle un réexamen global de l'organisation des niveaux ;

Considérant que l'étude acoustique fournie dans le cadre du projet modifié, a étudié les potentielles nuisances sonores produites dans le cadre de l'utilisation du parking ; que celle-ci conseille la mise en place panneaux absorbant les murs et plafonds de la zone de circulation du bâtiment de la rue des Palais ; qu'il convient de se conformer à cette exigence et de représenter ces panneaux sur les plans ;

Considérant que la distribution des usagers (riverains, clients des commerces à proximité, visiteurs d'église, etc.) a été précisé ; que le projet prévoit 30 places pour les riverains et 14 places pour les commerçants et visiteurs ;

Considérant que le projet modifié prévoit la création de 8 emplacements électrifiés , que cela répond aux exigences 2030 fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables (du 29 septembre 2022) ;

Considérant que le parking disposera de 3 emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que le parking sera ventilé mécaniquement ; que le débit d'extraction a été réduit (de 16.200m³/h à 9.800m³/h) afin de s'adapter à la diminution du nombre d'emplacement au sein du parking ; que ce débit respecte la norme de 200 m³/h par véhicule prescrite par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings ; que ce débit est inférieur au seuil de classement de la rubrique 153A ;

Considérant que le parking disposera également d'un système de désenfumage d'un débit de 2x 60.000m³/h ; que ces systèmes de sécurité incendie ne sont pas des installations classés ;

Considérant que les rejets d'air du parking se feront en toiture du parking, c'est-à-dire en intérieur d'ilot, à environ 11 m de hauteur et à plus de 8 m des fenêtres des voisins ;

Commerce 2 (commerce de détail) :

Considérant qu'un commerce indépendant est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment avant rue Gallait ; que selon la note explicative l'activité projetée relève d'un commerce de détail (vente de nutrition sportive) ;

Considérant que la cage d'escalier est supprimée au rez-de-chaussée afin d'augmenter la superficie du commerce et de séparer l'accès aux logements ;

Considérant que cette transformation est conforme aux prescriptions du PRAS qui autorisent la suppression des superficies attribuées au logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant toutefois, que selon les documents administratifs fournis, le commerce prend en considération les bureaux accessoires, relevant d'autres activités ; qu'il convient d'ajuster les superficies des commerces pour assurer la cohérence ;

Considérant que le commerce s'étend au sous-sol portant la superficie de plancher totale du commerce à 124,2m² ;

Considérant que cette superficie est ajoutée à la superficie totale du commerce de la parcelle, portant ainsi la superficie du commerce à 3999m² ; que cela représente un accroissement du 17,75% de la superficie de plancher de l'affectation, en conformité à la prescription 0.9 du PRAS ;

Considérant que les plans semblent indiquer que le niveau de sous-sol n'est pas accessible au public ; que, dans l'hypothèse où ce niveau ferait néanmoins partie des surfaces accessibles à la clientèle, il y aurait lieu de solliciter l'avis de la Commission de sécurité ASTRID ;

Considérant que le Rapport d'Incidences indique que les livraisons de ce commerce pourront s'effectuer à 9m du commerce, sur le même trottoir ;

Équipement d'intérêt collectif (salle de sport) :

Considérant que le projet vise à changer l'affectation du bâtiment arrière côté rue Gallait en équipement d'intérêt collectif de type sportif (salle de sport) ;

Considérant toutefois, que selon les documents administratifs fournis, l'affectation projetée demeure du commerce et qu'il convient d'adapter les superficies reprises dans le dossier afin d'assurer leur cohérence quant à l'affectation réellement sollicitée ;

Considérant que la superficie de plancher attribuée à cette activité est de 798m² ;

Considérant que cette affectation est conforme à la prescription 4.1 du PRAS, laquelle autorise les équipements d'intérêt collectif pour autant que leur superficie ne dépasse pas le seuil de 1500 m² ; que l'affectation projetée participe au développement des activités d'intérêt collectif au sein de la zone ;

Considérant que la salle de sport dispose de deux accès, un pour les usagers piétons et un autre pour les cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit la création de 31 emplacements vélos (dont 3 pour les vélos-cargos), à destination de la salle de sport ; que leurs conceptions répondent aux recommandations de « Vadémécum vélo » de Bruxelles Mobilité dans le sens où ils disposent d'arceaux en U inversé, espacés d'au minimum 1 mètre et qu'ils disposent de zones de manœuvre suffisante ; que cela promeut la mobilité active ;

Considérant que conformément à la réglementation en vigueur, la salle de sport doit être accessible aux PMR ;

Considérant qu'il y a une amélioration de l'aménagement proposé pour la salle de sport, dès lors que les toilettes et douches respectent les exigences du Titre IV du RRU ; qu'un ascenseur est prévu afin d'améliorer la circulation entre les deux niveaux ;

Considérant, en ce qui concerne l'accès des usagers piétons, qu'un élévateur plate-forme est prévu, en dérogation à l'article 11 du Titre IV du RRU, en ce que la profondeur et la largeur sont inférieures aux dimensionnements exigés (1,4 m de profondeur et 1,1 m de largeur) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la nature de l'activité entraîne plusieurs types de nuisances sonores (manipulation de poids et haltères, musique à volume élevé, etc.) ; que l'étude acoustique démontre la nécessité de prévoir des aménagements intérieurs tels qu'un doublage acoustique des murs mitoyens, des faux-plafonds acoustiques et des chapes flottantes sous le plancher et qu'il y a lieu de mettre en œuvre ces mesures ;

LOGEMENTS :

Bâtiment sis rue des Palais 155 :

Considérant que l'aménagement des logements de ce bâtiment est inchangé, à l'exception de la porte de la salle de bain du 3^e étage ; que cette modification semble résulter d'une erreur de dessin et doit être corrigée dans les documents graphiques ;

Bâtiment rue Gallait 34 :

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logements au sein de cet immeuble, celui-ci passant d'une à trois ;

Considérant que l'accès aux logements se fait de manière indépendante depuis la voirie ;

Considérant que les trois logements sont aménagés comme suit : deux logements deux chambres et un logement trois chambres, ce qui contribue à une bonne mixité en termes de types de logement ;

Considérant que le séjour du logement du 3^e étage présente un léger déficit d'éclairage naturel (4,77 m² au lieu des 5,12 m² requis) ; que cet écart demeure minime et peut dès lors être accepté ;

Considérant que les chambres du même niveau présentent en revanche des déficits d'éclairage nettement plus importants (1,49m² au lieu de 2,8m² pour la chambre 1 et 1,49m² au lieu de 2,17m² pour la chambre 2) ; que de tels écarts ne sont pas justifiables au regard des exigences minimales d'habitabilité ; en outre que, dans l'argumentaire précédent, les lucarnes en façade avant ne sont pas acceptées, ce qui limite les possibilités d'amélioration de l'éclairage naturel par ce biais, et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des fenêtres de toit supplémentaires sur le versant afin de tendre à la conformité d'habitabilité des chambres ;

Considérant que l'accès aux compteurs est permanent ;

Considérant que le sous-sol comporte suffisamment d'espaces de rangement privatifs pour les logements ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée et que ses dimensions sont compatibles avec le nombre de logements projetés ;

ENVIRONNEMENT SONORE :

Considérant que, en zone de forte mixité, la législation en vigueur prévoit les normes de bruits suivantes : 51 dB en période A (en journée), 45 dB en période B (en soirée) et 39 dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau d'étude ATS en septembre 2025 et fournie dans le cadre du projet modifié, a étudié les impacts sonores des différentes installations techniques prévues ; que ce rapport fournit plusieurs recommandations acoustiques qu'il convient de mettre en place et de dessiner sur les plans ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la parcelle située rue des Palais est reprise en zone d'aléa d'inondation allant de faible à élevé selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (cf. <https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;

Considérant que les parcelles du projet sont actuellement totalement imperméabilisées (taux d'imperméabilisation de 100 %) ;

Considérant que le projet améliore légèrement le taux d'imperméabilisation du site, le faisant passer de 100 % à 96 % du fait de la création d'un jardin ornemental en pleine terre sur une superficie de 167 m² ;

Considérant que le projet prévoit également la modification du réseau de collecte des eaux pluviales afin de rediriger une partie de ces eaux vers des citernes de récupération d'une capacité totale de 40 m³ (4 x 10.000 litres) ; que ces eaux seront utilisées pour l'alimentation des 8 WC de la salle de sport, le nettoyage, l'arrosage des abords et l'alimentation des 5 WC des logements situés rue Gallait ;

Considérant que le projet prévoit la pose de 663 m² de toiture végétalisée extensive sur une partie de la toiture du parking ; que la partie centrale de la toiture plate du parking n'est pas végétalisée car elle est destinée à accueillir 300 m² de panneaux solaires ;

Considérant que le demandeur a fait appel à un ingénieur en stabilité afin d'étudier la faisabilité technique de l'installation de toitures végétalisées et de panneaux solaires sur les toitures existantes ; que celui-ci a confirmé l'exécutabilité technique dans la mesure où plusieurs possibilités existent pour renforcer la structure existante ;

SOL :

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en mars 2022 pour la parcelle 45C2 (dossier SOL/00138/2022) ; que, suite à cela, la parcelle située rue des Palais 155 (parcelle 45C2) a été inscrite en catégorie 3 (parcelles polluées sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que des mesures de sécurité et des restrictions d'usage pèsent sur cette parcelle ;

Considérant que les deux autres parcelles situées respectivement rue Gallait 34 (parcelle 45E2) et en intérieur d'îlot (parcelle 45F2) ne sont pas reprises à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet ne comporte plus aucune activité à risque pour le sol ;

Considérant que le percement d'une dalle afin de créer une zone de pleine terre sera réalisé sur la parcelle 45E2, qui n'est donc pas reprise à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune excavation de terre ;

Considérant que la demande mentionne l'existence d'une citerne à mazout aérienne existante (1000 l) qui sera supprimée dans le cadre du projet ;

Considérant que pour éviter toute pollution du sol, la mise hors service et l'enlèvement de cette citerne devra respecter les consignes et la procédure en vigueur à Bruxelles, notamment la reprise des déchets dangereux générés par la vidange et le nettoyage par un collecteur agréé en région de Bruxelles-Capitale ;

CHARGES D'URBANISME :

Considérant que l'AGRBC du 26 septembre 2013, relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi que le mode de calcul de ces charges soumet aux charges d'urbanisme les parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements et les commerces et commerces de gros entraînant le dépassement du seuil de 2000m² de superficie de plancher ;

FACADES :

Bâtiment rue des Palais 155 :

Considérant que la baie située au-dessus de la porte cochère est rebouchée par le revêtement existant en briques ; que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les plans d'origine ne reflétaient pas la typologie moulurée avec imposte courbe de la porte d'entrée et que le dessin est mis à jour ;

Bâtiment rue Gallait 34 :

Considérant que le projet prévoit la création d'une portes d'entrée supplémentaire pour les logements ;

Considérant que cette porte, réalisée par le prolongement de la baie existante vers le bas, comporte des panneaux moulurés et une imposte vitrée en partie haute ; que cette proposition s'accorde avec la façade ;

Considérant que les châssis sont en PVC, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et provoque une hétérogénéité des menuiseries extérieures et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

préciser le caractère accessible ou non au public du sous-sol du commerce situé côté rue Gallait et dans l'hypothèse où celui-ci serait accessible à la clientèle, fournir la fiche informative synthétique dûment complétée ;

corriger les superficies et affectations reprises dans l'ensemble du dossier afin d'assurer la cohérence entre les plans et les documents administratifs, notamment en ce qui concerne les commerces et l'équipement d'intérêt collectif ;

fournir une coupe additionnelle montrant la rehausse du mur mitoyen (parcelles n°36, 38 et 40 rue Gallait) ;

fournir une justification technique démontrant l'impossibilité de déplacer le ventilateur d'extraction du parking et sa souche plus loin des limites mitoyennes, sans compromettre les exigences de ventilation et de désenfumage du parking ;

supprimer les annexes servant de routes de secours et revoir le projet afin d'aménager ces cheminements à l'intérieur bâti existant ;

compléter les plans avec toutes les dispositions acoustiques (ventilateurs, parking, pompes à chaleur et salle de sport) ;

démolir la partie du 1er étage actuellement utilisée pour les emplacements vélos ;

prévoir un élévateur plate-forme conforme à l'art. 11 du Titre IV du RRU ;

prévoir une porte pour la salle de bain du 3ème étage du bâtiment avant rue des Palais ;

pour la façade avant côté rue Gallait :

supprimer les lucarnes en façade avant et prévoir des fenêtres de toit pour rendre conformes les chambres au 3ème étage ;

prévoir des menuiseries extérieures en bois ;

entamer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction immédiatement après la notification de la décision de la demande de permis et les achever dans les 12 mois suivants.