

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 16 avril 2026 / Zitting van donderdag 16 april 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

PLACE DES BIENFAITEURS 27	2
RUE DE LA LUZERNE 68	3
PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 43	4
RUE DES COMPAGNONS 32	7
AVENUE EMILE MAX 98	8
AVENUE DE ROODEBEEK 28 - 30	10
RUE PORTAELS 154	12
AVENUE DES CERISIERS 20	14
RUE PIERRE THEUNIS 1	15
RUE DES PÂQUERETTES 15	16
RUE GALLAIT 18	17
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 43	19
AVENUE DES CAPUCINES 10	20
RUE DES PALAIS 21	21
RUE L'OLIVIER 5	23
AVENUE ADOLPHE LACOMBLÉ 33	24
AVENUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL 83	25
RUE VAN DYCK 1A	27

PLACE DES BIENFAITEURS 27

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

Réf. / Ref.: 2025/165=022/027

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatorze logements, au 5^{ème} étage côté gauche, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse, rehausser le mur mitoyen (côté gauche), réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur du logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 14 logements :
 - 1) mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 5^{ème} étage (côté gauche),
 - 2) rehausser le mur mitoyen (côté gauche), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et profondeur de la rehausse),
 - 3) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies),
 - 4) modifier l'aménagement intérieur d'un logement, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond - locaux habitables) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 20 décembre 1912 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 7 mars 1989 visant à « établir un ascenseur et remplacer l'escalier en bois par un escalier en béton armé » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 1996 visant à « installer 72 m² de bureaux (ex-logement) au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2009 visant à « abattre un arbre à haute tige dans la zone de cour et jardin » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 janvier 1996 suite à la demande visant à « établir des bureaux au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 10 mai 2016 visant à « dans un bâtiment comprenant 10 logements, aménager un logement supplémentaire dans les combles et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 visant à « dans un bâtiment comprenant 10 logements, mettre en conformité l'aménagement d'un 11^{ème} logement dans les combles du côté droit, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la démolition des lucarnes en façade avant » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 7 mai 2024 visant à « dans un immeuble de 13 logements, mettre en conformité les réaménagements intérieurs, l'aménagement d'une terrasse, le percement de baies en façade arrière et les agrandir et rehausser le mitoyen de droite » ;
9. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de 14 logements ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande porte exclusivement sur le logement situé au 5^{ème} étage côté gauche ; qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate en partie arrière et que celle-ci est qualitative en ce qu'elle permet au logement de jouir d'un espace extérieur ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche afin de disposer d'une hauteur de 1,90 m conforme au Code civil ; que cette rehausse déroge néanmoins à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles mais que, cependant, le dépassement est peu conséquent et ne porte pas préjudice aux immeubles mitoyens ; que, dès lors, les dérogations sont autorisables ;
2. Considérant que des travaux structurels sont entrepris afin d'améliorer l'habitabilité du logement ; que la baie de la salle de douche existante est agrandie, ainsi que celle du séjour ; que ces travaux permettent un meilleur apport en lumière pour les espaces habitables, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que la nouvelle salle de douche est réduite, ce qui permet d'agrandir la chambre et d'obtenir une superficie de 14 m² ;
4. Considérant que la hauteur sous plafond de l'ensemble des espaces est de 2,40 m, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur qui prévoit 2,50 m ; que, toutefois, cette situation semble dater de la construction d'origine et que l'écart est minime ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
5. Considérant que l'aménagement proposé améliore les conditions d'habitabilité du logement et que celui-ci dispose d'un espace extérieur, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA LUZERNE 68

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

Réf. / Ref.: 2024/489=180/068

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, réaliser des travaux structurels, étendre les logements au sous-sol et dans les combles, isoler la façade arrière par l'extérieur, construire une lucarne en toiture arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 22 novembre 2024 et visant à « dans un immeuble de deux logements, réaliser des travaux structurels, étendre les logements au sous-sol et dans les combles, isoler la façade arrière par l'extérieur, construire une lucarne en toiture arrière, modifier la façade avant » ;
 2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 18 septembre 2025 sur la demande telle que présentée, et ce au motif que la demande comporte de trop nombreuses dérogations non justifiées ; que, au vu de l'extension des logements au sous-sol et dans les combles, il y aurait lieu d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements existants et de proposer une composition de façade plus harmonieuse ;
 3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en date du 23 septembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 4. Considérant que la demande ainsi modifiée vise désormais à, dans un immeuble de deux logements :
 - 5) réaliser des travaux structurels,
 - 6) étendre les logements au sous-sol et dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 7) isoler la façade arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement du volume d'isolation du profil mitoyen le plus profond),
 - 8) construire une lucarne en toiture arrière,
 - 9) modifier la façade avant ;
1. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 février 2026 sur cette demande modifiée (réf. CP.2025.0347/2) ;
 2. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de deux logements ;
 3. Considérant que la superficie de l'immeuble en situation de droit est de 324 m² et que celle-ci est portée à 329,33 m² en situation projetée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le local compteurs situé au sous-sol est accessible à l'ensemble des habitant.es ;
2. Considérant que les deux logements disposent de caves privatives au sous-sol en partie avant ;
3. Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée est aménagée en un local pour vélos et poussettes d'une superficie de 10 m² avec une capacité de 6 vélos ; que, au vu de l'emplacement de la cage d'escalier existante, en partie centrale scindant le rez-de-chaussée en deux, il n'est pas envisageable de relier cet espace au logement en partie arrière ; que, dès lors, l'utilisation de cet espace pour des parties communes est acceptable ;

LOGEMENTS :**Logement 1 :**

1. Considérant que ce logement triplex est réparti aux sous-sol arrière, rez-de-chaussée arrière et sur l'entièreté du 1^{er} étage et qu'il dispose d'une superficie de +/- 128 m² ;
2. Considérant que l'entrée du logement se situe dans la prolongation du hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que des travaux structurels sont entrepris afin de construire une trémie au niveau des planchers du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et ce afin d'aménager un escalier créant une circulation privative ;
3. Considérant que l'implantation de l'escalier a été modifiée afin de le placer le long du mur qui borde la cage d'escalier existante ; que cela améliore considérablement les espaces au rez-de-chaussée et au sous-sol ; que les baies en partie arrière sont agrandies afin d'augmenter l'éclairage naturel de la pièce ;
4. Considérant qu'une salle à manger et une cuisine indépendante sont aménagées au rez-de-chaussée ;
5. Considérant que le sous-sol est décaissé de 55 cm afin d'obtenir une hauteur sous plafond conforme à la réglementation urbanistique en vigueur (2,5 m) et que les baies entre les espaces sont agrandies afin de décroisonner ceux-ci ; que les baies en façade arrière sont également agrandies mais que la superficie éclairante

pour cette pièce est inférieure à la norme requise (4,9 m² au lieu de 5,5 m²) ; que, cependant, cet espace possède une superficie généreuse de 27 m², supérieure aux prescriptions réglementaires, et qu'il contribue à une amélioration de la qualité du logement en doublant la superficie des espaces de jour et en créant un accès de plain-pied vers le jardin ; que, en ce sens, la demande de dérogation est justifiée ;

6. Considérant que deux chambres et une salle de bain prennent place au 1^{er} étage ; que les baies en façade arrière sont agrandies afin de maximiser l'apport en lumière naturelle, ce qui est qualitatif ;

Logement 2 :

1. Considérant que ce logement est réparti au 2^{ème} étage et dans les combles ; que l'accès se fait depuis la cage d'escalier d'origine ; que les espaces de jours sont aménagés au 1^{er} niveau avec la cuisine et la salle à manger en partie arrière et le salon en partie avant ;
2. Considérant que la colonne et la cloison entre la cuisine et la salle à manger sont démolies, ce qui permet de créer un espace de jour dont la superficie est conforme ; que la superficie nette éclairante est par contre inférieure au seuil requis (3,7 m² au lieu de 5,9 m²) mais que, cependant, ces espaces sont, en situation de droit, destinés à des locaux habitables ; que, par ailleurs, les baies sont agrandies afin de malgré tout y améliorer l'éclairage naturel ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;
3. Considérant que le WC situé à l'entresol est conservé ;
4. Considérant que deux chambres sont aménagées dans les combles ; que celles-ci sont conformes et convenables ;
5. Considérant qu'une lucarne est construite en toiture arrière ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles et permet d'améliorer les conditions d'habitabilité de la chambre 2 ;
6. Considérant que l'escalier est prolongé d'une volée vers une nouvelle pièce en entresol et aménagée en salle de bain d'une superficie de +/-3 m² ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume engendré par l'isolant déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 66) ; que, néanmoins, le dépassement est minime et ne génère pas de nuisance ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

GESTION DES EAUX DE PLUIE

1. Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie, d'une capacité de 3 m³, en situation de droit est maintenue ; que celle-ci est raccordée aux WC du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
2. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
3. Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
4. Considérant que la topographie du terrain et la superficie du jardin permettraient de gérer le trop-plein de la citerne d'eau pluviale par infiltration dans des ouvrages végétalisés en surface (type wadis, jardin de pluie, noue, etc.) ; qu'il serait pertinent d'étudier ce genre de solution ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant a été transformée de manière significative dans le cadre du permis de 1989 susvisé, et ce en supprimant la loggia et les châssis d'origine, remplacés par des menuiseries de style post-moderne en aluminium de ton bleu ;
2. Considérant que la demande vise désormais à supprimer ces châssis et à revenir à une esthétique plus sobre en proposant des menuiseries en bois de ton blanc, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que les portes-fenêtres des balcons ne présentent pas d'allège pleine et qu'il y a lieu d'en prévoir une ;
4. Considérant que l'imposte du 2^{ème} étage présente une proportion trop grande et qu'il y a lieu de l'aligner au bandeau de façade ;
5. Considérant que des nouveaux garde-corps en acier de ton noir sont placés aux 1^{er} et 2^{ème} étages et que ceux-ci s'intègrent avec les châssis ;
6. Considérant que la porte d'entrée existante est remplacée par une porte en bois mouluré de ton blanc, ce qui est convenable ;
7. Considérant que le caisson en PVC qui recouvre la corniche d'origine est supprimé afin de retrouver la corniche en bois d'origine, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-Prévoir des allèges pleines aux portes-fenêtres des balcons en façade avant ;

-Aligner l'imposte du châssis du 2^{ème} étage au bandeau de façade avant.

PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 43

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

Réf. / Ref.: 2025/302=064/043

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la suppression d'une citerne de collecte d'eau pluviale et la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant (côté gauche), construire des annexes en partie arrière du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage, rehausser le mur mitoyen côté gauche au 3^{ème} étage, construire une lucarne en toiture arrière, isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur, réaliser des travaux structurels en vue de revoir l'aménagement des logements existants et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
- 10) mettre en conformité :
- 11) la suppression d'une citerne de collecte d'eau pluviale,
- 12) la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant (côté gauche), en dérogation à l'art. 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (tuyau de descente d'eau pluviale en façade avant),
- 13) construire des annexes en partie arrière du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage,
- 14) rehausser le mur mitoyen coté gauche au 3^{ème} étage,
- 15) construire une lucarne en toiture arrière,
- 16) isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur,
- 17) réaliser des travaux structurels en vue de revoir l'aménagement des logements existants,
- 18) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 31 janvier 1908 visant à construire une maison ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 4 août 1928 visant à la transformation des mansardes ;
3. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec la répartition suivante :
- 19) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 20) au rez-de-chaussée : un logement,
- 21) au 1^{er} étage : un logement,
- 22) au 2^{ème} étage : un logement,
- 23) au 3^{ème} étage et dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)
2. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente SIAMU du 30 décembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0981/1) ;
3. Vu la mise en demeure et le procès verbal du 30 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes ;
- 24) la modification du nombre de logements de trois unités à huit unités,
- 25) la non mise en œuvre d'espaces de rangement privatifs,
- 26) la modification de l'aspect architectural de la façade avant avec le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC,
- 27) le manque d'entretien de la corniche pouvant entraîner des risques de chute ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Considérant que la maison, en situation de droit, possède une superficie de 323 m² et que celle-ci est portée à 362 m², en situation projetée, avec la construction d'annexes en partie arrière ;

VOLUMES :

1. Considérant qu'une annexe est construite en partie arrière ; que ce volume s'étend du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et permet d'agrandir les logements existants ; que les volumes s'inscrivent dans les gabarits autorisables par la réglementation urbanistique en vigueur et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
2. Considérant que quatre terrasses sont aménagées en façade arrière, dont la première au 1^{er} étage (côté gauche), les deux suivantes au 2^{ème} étage et, enfin, la dernière sur la toiture plate de l'annexe au 3^{ème} étage ; que l'ensemble des volumes (garde-corps compris) sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil ; que le mur mitoyen de gauche avec le bien sis place de Jamblinne de Meux n° 44 est rehaussé au 3^{ème} étage sur une hauteur de 2,88 m ; que le volume respecte les gabarits admissibles en ce qu'il respecte la profondeur autorisée par l'art. 4 du Titre I du RRU et ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut du bien sis au n° 42 ; que ce volume ne

porte pas préjudice à l'immeuble mitoyen en termes d'ombres portées de par l'orientation « plein Nord » de la façade arrière ;

3. Considérant qu'une lucarne est construite sur le versant arrière de la toiture ; que celle-ci s'intègre au bâtiment de manière conforme et harmonieuse ;
4. Considérant que la toiture et la façade arrière sont isolées par l'extérieur ; que les volumes sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur et améliorent la performance énergétique de l'immeuble, ce qui est qualitatif ;

HABITABILITE :

Logement 1 :

1. Considérant que ce logement duplex, d'une superficie de +/- 118 m², prend place au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; que les espaces de jour sont aménagés au rez-de-chaussée, avec la cuisine en partie avant et le salon/séjour en partie arrière donnant sur le jardin ; que trois chambres sont aménagées au 1^{er} étage ; que le logement dispose par ailleurs de l'accès exclusif au jardin ; que la configuration du logement, dans son ensemble, est qualitative ;

Logement 2 :

1. Considérant que ce logement 1 chambre d'une superficie de +/- 61 m² prend place sur l'entièreté du 2^{ème} étage ; qu'il dispose d'espace extérieurs et présente des conditions d'habitabilité convenables ;

Logement 3 :

1. Considérant que ce logement duplex prend place au 3^{ème} étage et dans les combles, sur une superficie de +/- 102 m² ; que les espaces de jour sont aménagés au 3^{ème} étage en partie arrière ; qu'une terrasse extérieure est aménagée dans la prolongation du séjour, ce qui est qualitatif ; que le logement dispose de trois chambres (une au 3^{ème} étage, en partie avant, et deux dans les combles) ; que la toiture est isolée, ce qui garantit un confort thermique pour les espaces habitables sous combles, notamment en cas de températures extrêmes ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sous-sol ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible de manière aisée et permanente pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant qu'un local vélos de 6,5 m² et pouvant accueillir six véhicules deux-roues est aménagé dans la prolongation du couloir d'entrée, ce qui est qualitatif ; que, toutefois, au vu de la superficie disponible, ce local ne peut en réalité accueillir que trois vélos, ce qui reste néanmoins acceptable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'existence d'une citerne de collecte d'eau pluviale d'une capacité de 9 m³ au niveau du sous-sol en partie arrière ; que celle-ci a été supprimée selon les plans de la situation de fait ; que le projet prévoit cependant de replacer une citerne de 3 m³ au sous-sol, sous la cour arrière, et de la connecter au WC du rez-de-chaussée ; bien que la capacité de la nouvelle citerne soit inférieure à celle de la situation de droit, le dimensionnement de celle-ci correspond aux indications de l'outil de calcul mis à disposition par Bruxelles Environnement ;
2. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
3. Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
4. Considérant que la topographie du terrain et la superficie du jardin permettraient de gérer le trop-plein de la citerne d'eau pluviale par infiltration dans des ouvrages végétalisés en surface (type wadis, jardin de pluie, noue, etc.) ; qu'il serait pertinent d'étudier ce genre de solution ;

FACADE AVANT :

1. Vu que cette maison bourgeoise, de style éclectique teinté de néo-Renaissance (arch. Alexandre Verbist) se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et que, pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'elle prend place dans une enfilade remarquable d'immeubles de mêmes gabarits, allant du n° 31 au n° 45 ;
2. Considérant qu'un tuyau de descente d'eau pluviale a été ajouté du côté gauche et que celui-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il n'est pas vertical ; que, en effet, il contourne des pierres en saillie sur la façade ; que, toutefois, celui-ci est composé de matériaux pérennes non synthétiques et s'intègre de manière harmonieuse à la façade ; que, dès lors, la dérogation est accordable ; en outre que d'après les photos une souche est présente mais qu'elle n'est pas représentée sur les plans de façade ;
3. Considérant que la majorité des éléments d'origines sont conservés en façade avant ; que la porte d'entrée est en bois de ton blanc et qu'il s'agit du modèle d'origine ; que les châssis aux étages sont en bois de ton blanc également et qu'ils conservent les divisions originelles ; que la corniche, en bois de ton blanc elle aussi, respecte le modèle d'origine ; que, dans l'ensemble, cela est qualitatif ;
4. Considérant par contre que la division des châssis (bois ton blanc) au rez-de-chaussée a été modifiée (division bipartite en lieu et place d'un modèle en guillotine) et que des ferronneries ouvragées ont été placées devant ceux-ci ; par ailleurs que les ferronneries devant les châssis du sous-sol ne sont pas correctement reprises sur les plans de la façade avant ;
5. Considérant néanmoins que l'ensemble de ces modifications s'accordent de manière harmonieuse avec le restant de la façade et ne s'écartent pas des caractéristiques architecturales d'origine ; que celles-ci sont donc acceptables ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- représenter correctement les ferronneries devant les châssis du sous-sol sur les plans de la façade avant ;
- dessiner la souche de la descente d'eau pluviale sur les plans de la façade avant ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande permis d'urbanisme.

RUE DES COMPAGNONS 32

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

Réf. / Ref.: 2025/339=053/032

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la toiture avant, l'esthétique de la façade avant et la suppression de la citerne d'eau pluviale, modifier la forme de toiture et rehausser la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 28) mettre en conformité :
 - 29) la modification de la toiture avant (à la Mansart au lieu de versant incliné),
 - 30) l'esthétique de la façade avant (divisions châssis, sous-bassement, grille de ventilation), en dérogation à l'art. 31 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
 - 31) la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne),
 - 32) modifier la forme de la toiture (toiture asymétrique et rehaussement pour l'isolation),
 - 33) rehausser la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 mai 1925 visant à [construire] une annexe et une véranda ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que cette maison n'a pas été construite conformément aux plans d'origine ; que, comme sa voisine du côté gauche, elle possède en effet une toiture en brisis en ardoises et surmontée d'un terrasson en tuiles au lieu d'un versant à un seul pan ;
2. Considérant qu'une différence est également visible au niveau du châssis du sous-bassement qui est supporté par un linteau droit et non par un linteau sous voûte ; que les châssis de la travée de droite sont composés de trois vantaux semblables en lieu et place d'un large vantail central ; que ces modifications sont néanmoins minimales et ne portent pas atteinte à la typologie de cette bâtisse ;
3. Considérant qu'il est prévu de restaurer le style initial de la bâtisse en appliquant des petit-bois sur les châssis, qui en sont dépourvus actuellement, améliorant ainsi l'esthétique de la maison ;
4. Considérant qu'une grille de ventilation en fonte noire est placée au-dessus du châssis du rez-de-chaussée ; que celle-ci débouche en façade avant et qu'elle est acceptable si elle est proposée dans un style ouvragé ;

TRANSFORMATION DE LA TOITURE :

1. Considérant que la demande prévoit de déposer la toiture existante pour réaménager les combles afin d'en faire une grande suite parentale ; qu'une nouvelle toiture avec un faitage décalé est installée ; que son niveau est rehaussé de 42 cm pour profiter d'une isolation complémentaire tout en s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que la façade arrière est rehaussée sur sa partie de droite ; que ce volume dépasse le gabarit le plus profond au n° 30 ; que, néanmoins, cette rehausse s'apparente à une lucarne en ce qu'elle s'appuie sur un mitoyen existant ; qu'elle conserve la corniche existante et fournit les besoins en éclairage naturel à la chambre ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
3. Considérant que cette transformation permettra donc la réalisation d'une suite parentale disposant de sa propre salle de douche et d'un espace bureau ;
4. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforcent le phénomène d'îlot de chaleur

urbains ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; que dès lors pour les toitures plates rénovées, il y aura lieu de privilégier un revêtement clair ou végétalisé ;

CITERNE DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la parcelle se situe à proximité d'une zone d'aléas d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (cf. <https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
2. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives est supprimée mais que le demandeur a déclaré en séance qu'elle existe toujours du côté gauche de la façade arrière et qu'elle sert uniquement à l'arrosage du jardin ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une grille de ventilation ouvragée en façade avant ;
- dessiner la citerne existante sur les plans et la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC).

AVENUE EMILE MAX 98

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

Réf. / Ref.: 2025/268=076/098

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, mettre en conformité les plans et la façade avant au regard du permis délivré en 1910, effectuer des travaux de démolition, ajouter des balcons et une passerelle, construire un acrotère à la toiture plate, aménager une terrasse sur un toit plat au 3ème étage, isoler les toitures et la façade arrière, revoir l'aménagement du sous-sol (parties communes), étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, revoir l'aménagement des appartements des 1er et 2ème étages, étendre le logement du 3ème étage dans les combles (triplex), effectuer des travaux structurels intérieurs, agrandir une cour anglaise et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements :
 - 34) mettre en conformité les plans et la façade avant au regard de l'autorisation délivré en 1910,
 - 35) effectuer des travaux de démolition (planchers, murs porteurs...),
 - 36) ajouter des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
 - 37) ajouter une passerelle au niveau du rez-de-chaussée (accès au jardin),
 - 38) construire un acrotère à la toiture plate, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (isolation hors gabarits),
 - 39) aménager une terrasse sur un toit plat au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
 - 40) isoler la toiture à versants par l'extérieur, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (isolation hors gabarits),
 - 41) isoler la toiture plate par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (isolation hors gabarits),
 - 42) isoler la façade arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (isolation hors gabarits),
 - 43) revoir l'aménagement du sous-sol (parties communes), en dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local compteurs non-conforme),
 - 44) étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (nombre de caves non-conforme),
 - 45) revoir l'aménagement de l'appartement au 1^{er} étage,
 - 46) revoir l'aménagement de l'appartement au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (séjour non-conforme),
 - 47) étendre le logement du 3^{ème} dans les combles (triplex),
 - 48) effectuer des travaux structurels intérieurs (ajout d'un escalier interne reliant le rez-de-chaussée au sous-sol, démolition et reconstruction de plancher, suppression d'un niveau dans l'annexe en façade arrière...),
 - 49) agrandir une cour anglaise,
 - 50) modifier la façade arrière (modification de baies, ajout de balcons...),
 - 51) modifier la façade avant (non-respect des divisions d'origine pour les portes-fenêtres) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 16 août 1910 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de quatre logements dont la répartition est la suivante :
 - 52) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 53) au rez-de-chaussée : un logement dont la superficie brute est de +/- 71 m²,
 - 54) au 1^{er} étage : un logement dont la superficie brute est de +/- 78 m²,
 - 55) au 2^{ème} étage : un logement dont la superficie brute est de +/- 78 m²,
 - 56) au 3^{ème} étage : un logement dont la superficie brute est de +/- 78 m²,
 - 57) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.2025.0988/1 » ;

DEMOLITIONS :

1. Considérant que le projet vise à démolir et reconstruire une partie des planchers de cet immeuble ;
2. Considérant que ces travaux visent à améliorer le confort acoustique des logements et répondre aux exigences en matière de lutte contre les incendies ;
3. Considérant que la toiture plate est entièrement refaite (dalle en béton en lieu et place de la structure en bois) ;
4. Considérant, enfin, qu'une partie de la dalle de sol est refaite également (partie arrière du niveau -1) afin d'améliorer le confort du duplex (hauteur libre sous plafond rendue conforme à l'art. 10 du Titre II du RRU et isolation) ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que la présente demande vise par ailleurs à mettre en conformité la localisation de la cage d'escalier ;
2. Considérant en effet que les plans de l'autorisation de 1910 (cf. supra) étaient incohérents (entrée à gauche en élévation et à droite en plans) ;
3. Considérant que le nombre de logements est inchangé, contrairement à leur répartition ; que ces quatre unités d'habitation se répartissent de la manière suivante en situation projetée :
 - 58) au sous-sol avant : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 59) au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière : un duplex 3 chambres dont la superficie brute est de +/- 122 m²,
 - 60) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre dont la superficie brute est de +/- 78 m²,
 - 61) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre dont la superficie brute est de +/- 78 m²,
 - 62) au 3^{ème} étage et dans les combles : un triplex 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 130 m² ;
1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie du sous-sol afin d'en faire un duplex 3 chambres ;
2. Considérant que son aménagement nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
3. Considérant que les deux chambres au sous-sol disposent d'un bon éclairage naturel du fait que la cour anglaise a été élargie ;
4. Considérant qu'une nouvelle passerelle permet d'accéder au jardinet, et ce depuis les pièces de jour ;
5. Considérant, enfin, que le duplex inférieur a également la jouissance privative du jardinet ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement est qualitatif ;
7. Considérant que la démolition et la reconstruction des planchers de l'annexe arrière permettent à chacun des logements de disposer d'une pièce supplémentaire ;
8. Considérant que l'appartement au 1^{er} étage est confortable et répond aux normes d'habitabilité ;
9. Considérant cependant que son balcon ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que le dépassement est important (2,27 m par rapport au profil le plus profond) mais qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;
10. Considérant que l'appartement au 2^{ème} étage répond lui aussi aux normes d'habitabilité, à l'exception de son séjour qui présente un infime déficit en superficie, non perceptible ;
11. Considérant que son balcon ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables ; que le dépassement est à nouveau important (plus de 8 m par rapport au profil le moins profond) mais qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et que, par conséquent, les demandes de dérogation peuvent être rencontrées favorablement ;
12. Considérant que le logement du 3^{ème} étage est étendu dans les combles afin d'en faire un triplex ;
13. Considérant que la toiture à versants de ce triplex est isolée par l'extérieur ; que cette modification ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais qu'elle a pour effet d'améliorer grandement le confort du logement ;
14. Considérant dès lors que la demande de dérogation au Titre I du RRU est justifiée ;
15. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 3^{ème} étage ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais que, cependant, elle ne porte pas atteinte au voisinage direct et améliore le confort du logement ;
16. Considérant dès lors que les demandes de dérogation sont justifiées pour cette terrasse ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que les compteurs sont installés dans la cave privative n° 3, ce qui constitue une dérogation au RCU ;
2. Considérant en effet que les compteurs doivent rester accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
3. Considérant, sur base des plans, qu'un des logements ne dispose pas d'un espace de rangement et de stockage privatif (deux caves et un rangement en interne dans la partie supérieure des combles) ; que cela constitue une dérogation aux règlements en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

4. Considérant, pour rappel, que le nombre existant de logements est maintenu en situation projetée et que l'ajout d'un local vélos au rez-de-chaussée constitue une amélioration ;

ISOLATION :

1. Considérant que l'isolation des toitures et de la façade arrière améliore les performances énergétiques de cet immeuble ;
2. Considérant que l'isolation de la toiture plate nécessite l'ajout d'un acrotère mais que la rehausse est minimale ;
3. Considérant que la dalle de sol de la partie affectée au logement au niveau -1 est isolée également ;
4. Considérant qu'un nouveau mur porteur (isolé) est construit au sous-sol et qu'il délimite le logement vis-à-vis des parties communes ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ensemble de ces travaux améliore les performances énergétiques de cet immeuble de rapport et que, dès lors, les demandes de dérogation en matière d'isolation sont toutes justifiées ;
6. Considérant que l'isolation de toiture est prévue en laine minérale ; qu'un isolant plus dense permettrait un meilleur déphasage thermique et une meilleure gestion de la surchauffe ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ;
2. Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales d'une capacité de 7,5 m³ (et la création d'une toiture verte de 12m² cf. - formulaire de demande/annexe 1) ;
3. Considérant toutefois que ces nouveaux moyens de gestion des eaux pluviales ne sont pas clairement repris sur les plans et que leurs caractéristiques techniques (épaisseurs des couches de substrat, superficies, emprises, volumes, ...) restent inconnues ; qu'il n'est dès lors pas possible de se prononcer sur l'efficacité de ces moyens ;
4. Considérant qu'il y a lieu de s'appuyer sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et calculateur de réutilisation, ...) pour développer et justifier une gestion intégrée des eaux pluviales ;
5. Considérant que des pièces de vie sont prévues au sous-sol ; qu'une adaptation de la connexion au réseau d'égouttage est peut-être nécessaire afin d'éviter d'éventuels refoulement du réseau d'égouttage dans ces pièces ; que cela doit être vérifié ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que des modifications ont été apportées à certaines baies, et ce afin de répondre au nouveau programme interne ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la façade avant qui n'a pas été construite conformément aux plans de 1910 ;
2. Considérant qu'une partie des châssis est remplacée par des menuiseries en bois ton bleu ;
3. Considérant que les portes-fenêtres ne respectent pas la division d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant des allèges pleines ;
4. Considérant que la division des châssis du rez-de-chaussée a été modifiée mais que cette dernière ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
5. Considérant que la porte d'entrée, les ferronneries et la corniche d'origine sont maintenues ; cependant que les ferronneries des baies du sous-sol ne sont pas représentées et qu'il y a lieu d'y remédier ;

SIAMU :

1. Considérant que, en l'état, la présente demande ne peut être autorisée au vu l'avis défavorable du SIAMU susvisé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE ROODEBEEK 28 - 30

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

Réf. / Ref.: 2023/373=235/028-030

Objet / Betreft: sur une parcelle composée de deux bâtiments répartis sur deux adresses et comprenant, avenue de Roodebeek n° 28-30, neuf appartements et un équipement d'intérêt collectif et, rue Victor Hugo n° 215, un bureau, huit logements ainsi que vingt-huit places de parking couvertes, dans l'immeuble sis avenue de Roodebeek, régulariser la construction d'une annexe du côté gauche en façade arrière au 5ème étage, l'aménagement d'une terrasse en façade avant au 5ème étage et la modification des façades

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle composée de deux bâtiments répartis sur deux adresses et comprenant, avenue de Roodebeek n° 28-30, neuf appartements et un équipement d'intérêt collectif et, rue Victor Hugo n° 215, un bureau, huit logements ainsi que vingt-huit places de parking couvertes, dans l'immeuble sis avenue de Roodebeek, régulariser :
 - 63) la construction d'une annexe du côté gauche en façade arrière au 5^{ème} étage,
 - 64) l'aménagement d'une terrasse en façade avant au 5^{ème},
1. la modification des façades, en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur, hauteur de la façade avant, hauteur) et à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (toiture plate) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 10 mars 2009, concernant le n° 30 de l'avenue de Roodebeek et ayant pour objet : « la transformation de 2 immeubles de bureaux existants en 17 appartements, un commerce, un bureau et un parking souterrain », mais qui porte également sur des actes et travaux au n° 215 de la rue Victor Hugo ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 décembre 2010 suite à la demande concernant le n° 215 de la rue Victor Hugo et visant à : « modification du revêtement de façade, suppression d'une extension, construction d'une annexe et d'une terrasse au 5^{ème} étage », mais visant également des actes et travaux au n° 30 de l'avenue de Roodebeek ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 4 août 2011 ayant pour objet : « changer l'affectation d'un commerce en équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (crèche) » ;
4. Vu le permis d'environnement délivré par Bruxelles-Environnement en date du 17 décembre 2018 et autorisant l'exploitation d'un immeuble de logements avec parking (réf. 2017~22=278/215) ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 novembre 2022 suite à la demande visant à « sur une parcelle composée de 2 bâtiments répartis sur 2 adresses et comprenant, avenue de Roodebeek n° 30, 9 appartements et 1 crèche et, rue Victor Hugo n°215, 1 bureau et 8 logements, ainsi que 28 places de parkings couvertes, mettre en conformité la modification d'une terrasse arrière, la construction d'un volume au 5^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse accessible sur la toiture plate côté avenue de Roodebeek » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 1er octobre 2024 visant à « dans un immeuble comprenant un bureau au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 28 juillet 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 65) la création au niveau du rez-de-chaussée d'un sas d'entrée qui empiète sur la voie publique,
 - 66) l'aménagement de toilettes donnant accès sur le salon,
 - 67) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le non-respect des plans du permis d'urbanisme référencé 2006/411,
 - 68) l'agrandissement de la terrasse au 5^{ème} étage en façade arrière,
 - 69) l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 5^{ème} étage façade avant ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande n'est pas conforme à la situation de droit en ce que le volume du 5^{ème} étage a été agrandi à l'arrière, côté gauche, en remplacement d'une terrasse ;
2. Considérant néanmoins que cette annexe ne déroge pas aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits et qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins ; que, dès lors, elle peut être autorisée ;
3. Considérant que, au 5^{ème} étage toujours, l'installation d'une terrasse en façade avant nécessite la pose d'un garde-corps ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits puisqu'il dépasse la hauteur de référence la plus basse des constructions voisines ;
4. Considérant que les murs mitoyens situés à gauche et à droite de la façade avant sont rehaussés respectivement de 94 cm et 96 cm afin d'atteindre une hauteur de 1,90 m ; que ces rehausses ne respectent pas les règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit (hauteur et profondeur) ; qu'ils portent atteinte aux propriétés voisines ainsi qu'à l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu, dès lors, de ne pas prévoir ces rehausses ;

TERRASSE :

1. Considérant que la terrasse susmentionnée est bénéfique pour le logement concerné ;
2. Considérant cependant qu'elle n'est pas conforme au Code civil en matière de vues vers le voisin de gauche sis au n° 26 et qu'il y a lieu d'y remédier, soit en prévoyant un recul latéral de 1,90 m, soit en fournissant un acte notarié

de servitude de vues sur la parcelle de gauche ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les WC ont été remplacés par des débarras du 1^{er} au 4^{ème} étage, sans que cela n'entrave le fonctionnement des logements ;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant en situation projetée ne correspond pas à celle de la situation de droit ;

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que le projet vise à rétablir l'alignement de la façade par la suppression du sas d'entrée et du bac à plantes existant ;
2. Considérant que l'avancée de la tête de mur située à gauche de la porte d'entrée est en partie supprimée et que le bloc de boîtes aux lettres est repositionné à droite de l'entrée, sous la dalle du premier étage ;
3. Considérant que les divisions des châssis sont modifiées ;
4. Considérant que ces interventions contribuent à améliorer l'esthétique du rez-de-chaussée ;

Etages :

1. Considérant que la présente demande prévoit le remplacement du bardage en bois verni existant par des panneaux en fibre-ciment de teinte grise ; que les « bandeaux » en béton horizontaux et verticaux sont également prévus dans cette même teinte, de même que le revêtement du dernier étage en recul ainsi que les châssis ;
2. Considérant que cette nouvelle proposition porte atteinte à l'esthétique de la façade, en raison d'un traitement uniforme et peu qualitatif des teintes ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier des teintes blanches pour les « bandeaux » en béton verticaux et horizontaux et le revêtement du volume en recul aux 5^{ème} étage afin d'apporter davantage de contraste et de qualité architecturale, ainsi que le choix d'une teinte terracotta/brique pour les panneaux en fibre-ciment ;
3. Considérant que le garde-corps de la terrasse du 5^{ème} étage est prévu dans l'alignement de la façade ; que cette disposition porte atteinte à l'esthétique de celle-ci et s'apparente à une rehausse ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un recul du garde-corps par rapport au plan de la façade ;

SIAMU

1. Considérant que l'avis du SIAMU est favorable mais que celui-ci émet des conditions susceptibles d'entraîner des modifications significatives du projet ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☒pour la terrasse au 5ème étage :

- soit se conformer au Code civil en prévoyant un retrait latéral de 1,90 m, soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle de gauche (n° 26),
- ne pas prévoir la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;

☒pour la façade avant prévoir :

- une teinte blanche pour les « bandeaux » en béton horizontaux et verticaux,
- une teinte brique/terracotta pour les panneaux en fibre-ciment,
- une teinte blanche pour le 5ème étage en recul,

☒l'installation du garde corps en retrait par rapport au plan de la façade avant ;

☒adapter les plans en fonctions des conditions émises par l'avis SIAMU ;

☒entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

RUE PORTAELS 154

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

Réf. / Ref.: 2025/482=216/154

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (logements et commerce),changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet médicale de 156 m²), réaménager l'intérieur des locaux, réaliser des travaux structurels (baies, escalier, etc.) et apporter des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (logements et commerce) :
 - 70) changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical de 156 m²),
 - 71) réaménager l'intérieur des locaux et réaliser des travaux structurels (baies, escalier, etc.),
 - 72) apporter des modifications esthétiques en façade avant ;
1. Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1913 ayant pour objet " construire une maison " ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 mai 2023 ayant pour objet " dans un immeuble comprenant deux commerces et quatre logements, mettre en conformité la fusion des deux commerces, l'extension du commerce vers une partie des sous-sols, la couverture de deux cours, le percement du mur du fond de parcelle, l'extension du logement du 3ème étage en duplex dans les combles, la construction de deux lucarnes en façade arrière, la modification de l'agencement intérieur, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant " ;
3. Vu la situation licite du bien, à savoir :
 - 73) sous-sol gauche : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 74) sous-sol droit et rez-de-chaussée : commerce,
 - 75) étage 1 : deux logements,
 - 76) étage 2 : un logement,
 - 77) étage 3 et combles : un logement
 - 78) soit un total de quatre logements ; duplex,

1. Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;

AFFECTATION :

1. Considérant que le projet prévoit de modifier l'affectation du rez-de-chaussée pour y installer un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ; que la superficie de 156m² est conforme à la prescription 3.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicable à la zone mixte dans laquelle se situe le bien ;
2. Considérant que la modification concerne l'ensemble de la parcelle, entièrement bâtie en situation licite, et que la prescription 0.6 du PRAS s'applique également ; que, bien que les actes et travaux projetés concernent l'intérieur d'îlot, aucune modification n'est apportée à l'enveloppe bâtie et que, vu la nature de la demande, il n'est pas envisageable d'apporter des améliorations aux qualités végétales et paysagères de l'îlot dans le cadre du présent projet ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS ET TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que des aménagements intérieurs sont réalisés ; que quatre cabinets et une kitchenette sont installés au rez-de-chaussée et qu'une salle de yoga ainsi que des sanitaires sont aménagés au sous-sol ; que ces aménagements reflètent la nouvelle affectation des lieux ;
2. Considérant que la hauteur sous plafond du sous-sol est plus basse que dans les plans du permis d'urbanisme précédent (2,35 m) ; que, cependant, les pièces aménagées sont liées à de l'équipement d'intérêt collectif et que la hauteur en place est acceptable ;
3. Considérant que la trémie de l'escalier interne reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée est refermée mais que le projet prévoit de placer un sol vitré afin d'améliorer l'éclairage naturel dans la salle de yoga aménagée au sous-sol, ce qui est qualitatif ;
4. Considérant qu'un nouvel escalier est prévu en partie centrale afin de permettre au rez-de-chaussée d'ajouter un cabinet de consultation en partie avant ; que cet aménagement améliore la circulation interne de l'équipement ;
5. Considérant cependant que cette nouvelle affectation est soumise au respect des prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) mais que les aménagements proposés ne respectent pas ces normes ;
6. Considérant en effet que les portes d'accès aux différents cabinets et à la cuisine ont un passage libre de 70 cm au lieu des 85 cm prescrits ; que l'ouverture de la porte de la toilette se fait vers l'intérieur du local au lieu de l'extérieur ; que la largeur des couloirs pour effectuer le demi-tour et rentrer dans la toilette n'est pas conforme ; que la largeur des couloirs devrait être de 1,2 m et, éventuellement de façon ponctuelle, de 90 cm (etc.) ;
7. Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors le respect du Titre IV pourrait se limiter aux rez-de-chaussée (pas au sous-sol) mais que le projet d'aménagement doit être revu au regard des prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme pour ce niveau ;
8. Considérant cependant que l'accès à l'équipement par la porte centrale de l'immeuble ne permet pas aux PMR d'accéder à celui-ci car le couloir commun est trop étroit ; que les largeurs des portes des vitrines font 85cm, en lieu et place des 95cm prescrits pour une porte d'entrée, mais que cette largeur correspond à la largeur d'une porte intérieure conforme ; qu'il n'est pas souhaitable d'élargir les portes dans les vitrines en façade avant pour ne pas modifier la composition de la façade et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant également que l'ouverture arrière dans les mitoyens en lien avec les parcelles situées aux n° 179 et 171 de la rue François-Joseph Navez n'était pas comprise dans l'objet du permis d'urbanisme du 30 mai 2023 ; que, à l'inverse, ce dernier prévoyait de refermer cette baie (en place en situation de fait) par de la maçonnerie ;
10. Considérant que cette ouverture est réalisée dans des murs mitoyens et que la proposition de ce percement déroge à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ; que la demande n'est accompagnée d'aucun acte de servitude avec ces parcelles voisines ; toutefois que le demandeur a déclaré en séance que cette ouverture a déjà été condamnée ;

FACADE :

1. Considérant que les châssis et la porte du rez-de-chaussée sont remplacés par des menuiseries de teinte blanche

respectant les dessins et le matériau (bois) d'origine ; que la différenciation de la teinte entre le rez-de-chaussée (blanche) et les étages (bois naturel) est acceptable du fait des deux affectations présentes dans l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revoir le projet d'aménagement intérieur du rez-de-chaussée afin de respecter les prescriptions du Titre IV du RRU (accessibilité PMR), à l'exclusion de la porte d'entrée;
- corriger les plans concernant la fermeture de la baie dans le mitoyen arrière comme prévu dans le permis d'urbanisme du 30 mai 2023 ;
- indiquer le local vélos/poussettes dans le sous-sol côté avant gauche.

AVENUE DES CERISIERS 20

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

Réf. / Ref.: 2025/345=037/020

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir une véranda, construire une annexe en façade arrière, isoler la façade arrière et mettre en conformité les modifications apportées en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 79) démolir une véranda,
 - 80) construire une annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 81) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU,
 - 82) mettre en conformité les modifications apportées en façade avant, en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 42 (aspect des clôtures visibles depuis l'espace public) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

PREAMBULE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 1994 visant à construire une annexe vitrée ;

VOLUME :

1. Considérant que la véranda (8 m²) est démolie et remplacée par une annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le mur mitoyen de droite est rehaussé de 1,22 m, et ceci en dépassement du voisin de gauche le plus profond de 75 cm ;
2. Considérant toutefois que l'annexe est construite sur le plan de la véranda existante de droit et que, la rehausse étant minime, elle ne crée pas d'ombre portée plus importante que celle déjà existante ;
3. Considérant que toutes les questions liées à la stabilité du bâtiment sont du ressort du Code civil ;
4. Considérant que l'annexe permet de mieux contrôler la compacité du volume protégé et apporte donc plus de confort aux habitants ; que, dès lors, les demandes de dérogations se justifient ;
5. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, entraînant à nouveau un dépassement des gabarits autorisables, mais que, toutefois, celui-ci est infime et permet une amélioration du confort des habitants, rendant de la sorte les demandes de dérogations justifiées ;
6. Considérant que la nouvelle toiture plate de l'annexe n'est pas végétalisée, ce qui est regrettable mais qu'il s'agit toutefois d'une petite surface ;
7. Considérant par ailleurs que cette toiture plate n'est pas accessible, ce qui n'augmente pas les risques d'intrusion ;
8. Considérant que le projet induit une imperméabilisation supplémentaire minime de la parcelle ; qu'il serait appréciable de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) afin de les restituer au milieu naturel par infiltration ou évapotranspiration (en toiture ou par infiltration) ; que, au vu des spécificités de la parcelle, il pourrait être intéressant de déconnecter de l'égout la descente d'eau pluviale de la façade arrière afin de renvoyer les eaux pluviales vers un dispositif végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...)

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé pour accueillir les espaces de jour, en conformité avec les normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que la demande ne porte pas sur les étages, qui restent liés au logement unifamilial ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant qu'une terrasse imperméable est aménagée, sans que cela ne pose de problème particulier étant donné que le reste du jardin est aménagé en zone de pleine terre, perméable et plantée, sur plus de la moitié de sa superficie ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que des plans inconnus de l'administration communale et datant de 1929 ont été versés au dossier ; que, bien que non cachetés, ceux-ci montrent la situation d'origine de la façade ;
 2. Considérant que le bien, signé de l'architecte Paul Aernaut en 1929, s'inscrit dans un style Art Déco encore bien conservé et cohérent avec son contexte immédiat ;
 3. Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant, en dérogation aux art. 7 et 42 du Titre I du RCU ;
 4. Considérant en effet que la porte de garage ne respecte pas les formes, les divisions et les matériaux d'origine, en ce que, en lieu et place d'une porte en bois composée de trois vantaux à imposte sous ferronneries de dessin Art Déco, se trouve une porte métallique basculante à simple vantail avec imposte réduite et sans ferronneries, ce qui n'est guère cohérent dans la composition générale de la façade ;
1. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à une porte de garage en bois à trois vantaux plus respectueuse du dessin d'origine ;
 2. Considérant, de même, que la clôture à l'alignement, bien que n'ayant pas totalement disparu, est incomplète en ce que ses parties ouvrantes ont été supprimées ;
 3. Considérant que la ligne de clôtures de l'enfilade, qui s'étend du n° 10 au n° 28, s'en voit interrompue et qu'il y a donc lieu de compléter la clôture à l'alignement en recréant ses parties ouvrantes, comme à l'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revenir à une porte de garage en bois à trois vantaux plus respectueuse du dessin d'origine ;
- compléter la clôture à l'alignement en recréant ses parties ouvrantes, comme à l'origine.

RUE PIERRE THEUNIS 1

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

Réf. / Ref.: 2025/38=338/001

Objet / Betreft: isoler les façades d'un immeuble comprenant 81 logements et 1 bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à isoler les façades d'un immeuble de 81 logements, en dérogation à l'art. 2 d° du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « îlots 349 à 356 - Quartier de l'ancien cimetière » ;

PREAMBULE :

1. Vu le permis de bâtir du 31 octobre 1973 visant à construire deux immeubles à appartements multiples de 11 étages + 1 étage technique ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 5 mai 1998 visant à installer un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements, à la place d'un logement ;
3. Vu le permis d'environnement, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 6 septembre 2011, autorisant l'exploitation d'un transformateur statique (réf. 2011~107=338/001) ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 12 mars 2019 visant à, dans un immeuble de rapport (1 bureau, 1 équipement de santé et 69 logements), changer l'affectation de l'équipement au rez-de-chaussée en logement ;
5. Vu que, entretemps une, enquête se basant sur l'acte de base et les plans annexés a permis d'attester de l'existence de 11 logements supplémentaires dans l'immeuble ;
6. Vu le permis d'environnement, délivré par Bruxelles Environnement en date du 23 octobre 2019, autorisant l'exploitation d'un immeuble de logements avec parking couvert commun (réf. 2018~201=338/001) ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 2017 concernant l'immeuble sis rue Guillaume Kennis n° 66 et visant à, dans une maison de repos, placer un enduit sur isolant, changer les châssis, percer une porte d'accès au jardin et obturer des baies sur le pignon ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 2020 concernant l'immeuble sis place Terdelt n° 2 et visant à, dans un bâtiment mixte (1 bureau et 72 logements), effectuer des modifications esthétiques sur les 4 façades du bâtiment ;
9. Considérant que ces deux derniers permis d'urbanisme concernent des immeubles situés dans le même îlot que le bien sur lequel porte la présente demande ;
10. Considérant qu'il n'est pas certain que le plan en vue du rez-de-chaussée représente la dernière situation autorisée du bien (situation de droit) ;

FACADES :

1. Vu que le bien est situé dans le périmètre du PPAS « îlots 349 à 356 - Quartier de l'ancien cimetière » approuvé par Arrêté Royal du 14 mars 1968 ;
2. Considérant que ce PPAS est très spécifique en ce qui concerne les matériaux de façade autorisés, à savoir des matériaux pierreux naturels ou agglomérés, de la brique de parement et, pour les soubassements, uniquement de la pierre naturelle ;
3. Considérant de ce fait que la présente demande déroge à l'art. 2 d° dudit PPAS en ce que les façades sont isolées puis enduites et peintes dans une teinte gris clair, sur toute la hauteur et sans la moindre différenciation dans la texture ;
4. Considérant que, si ce traitement a été autorisé par permis pour l'immeuble sis rue Guillaume Kennis n° 66 en 2017, il n'en va pas de même pour celui sis place Terdelt 2 en 2020 pour lequel il s'agissait d'un bardage en fibrociment respectant les calepinages d'origine ;
5. Considérant que l'immeuble concerné par la présente demande est jumeau de celui sis place Terdelt 2 ; qu'ils comportent tous les deux onze étages et sont visibles depuis plusieurs points de vue éloignés tandis que l'immeuble sis rue Guillaume Kennis est de plus petit gabarit (quatre étages) ;
6. Considérant dès lors qu'il ya lieu de reproduire le traitement de façade approuvé dans le permis d'urbanisme susvisé du 13 octobre 2020 pour l'immeuble voisin sis place Terdelt n° 2 ;
7. Considérant que le projet n'a pas d'impact sur les installations classées autorisées dans les permis d'environnement susvisés (réf. 2011~107=338/001 et 2018~201=338/001).

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- reproduire le traitement de façade approuvé dans le permis d'urbanisme susvisé du 13 octobre 2020 pour l'immeuble voisin sis place Terdelt n° 2 ;
- exclure le rez-de-chaussée des documents graphiques de la demande de permis.

RUE DES PÂQUERETTES 15

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

Réf. / Ref.: 2025/303=205/015

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, revoir l'aménagement intérieur du logement du rez-de-chaussée afin de l'étendre au demi-sous-sol, étendre la terrasse suspendue du rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 83) revoir l'aménagement intérieur du logement du rez-de-chaussée afin de l'étendre au demi-sous-sol,
 - 84) étendre la terrasse suspendue du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens),
 - 85) réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 14 mars 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la confirmation du 24 avril 2024 attestant de l'existence de trois logements au sein de l'immeuble (un logement par niveau entre le rez-de-chaussée surélevé au 2^{ème} étage) ;
3. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0146/1) ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
5. Considérant que la présente demande porte exclusivement sur le réaménagement du demi-sous-sol et du rez-de-chaussée surélevé de l'immeuble ;
6. Considérant toutefois qu'il semble que des modifications ont été apportées en façade avant (pose d'un vitrage granité et l'habillage PVC de la corniche) et qu'une demande de permis d'urbanisme ultérieure devra être introduite en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

LOGEMENT :

1. Considérant que le projet prévoit la création d'un duplex en reliant le rez-de-chaussée au demi-sous-sol ; que la circulation verticale privative est assurée ;

2. Considérant que l'extension du logement ne porte pas préjudice aux fonctions communes, le second sous-sol conservant les locaux de rangement privatifs des logements et assurant un accès permanent aux compteurs ;
3. Considérant que l'aménagement proposé au demi-sous-sol prévoit deux chambres avec un dressing et une salle de bain ; que l'implantation d'une chambre en façade avant porte atteinte au calme, à l'intimité et à la salubrité requis pour une pièce de nuit, et ce en raison de sa situation semi-enterrée et de sa proximité immédiate avec l'espace public ; que cet aménagement ne présente dès lors pas un caractère qualitatif suffisant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que la demande prévoit l'extension de la terrasse suspendue sur toute la largeur de la parcelle avec une profondeur totale de 2,70 m ; que, par conséquent, l'escalier extérieur est également étendu en profondeur ;
5. Considérant que cette intervention déroge aux prescriptions urbanistique en vigueur (dépassement des gabarits admissibles) et n'est pas conforme au Code civil ; que, en effet, l'installation d'un écran végétal sur les murs mitoyens ne constitue pas une solution pérenne garantissant l'intimité des voisins ; que, de plus, le RCU impose des séparations en matériaux durables (maçonnerie ou équivalent) en limite mitoyenne ; que, dès lors, le dispositif proposé est insuffisant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant, entre autres, que les plans mettent en évidence une différence entre la situation de fait et la situation de droit en ce qui concerne la terrasse suspendue du voisin de gauche, celle-ci apparaissant moins profonde et moins large en situation de droit ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante (en situation de droit) est réhabilitée mais que les plans sont lacunaires quant à son raccordement effectif avec les sanitaires ; qu'en séance, le demandeur a déclaré qu'elle alimente déjà deux toilettes et l'arrosage du jardin et qu'il y a dès lors lieu de préciser cela sur lesdits plans ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revoir l'organisation spatiale au demi-sous-sol afin de supprimer la chambre en façade avant et de garantir des locaux conformes aux normes d'habitabilité ;
- rendre la terrasse suspendue au rez-de-chaussée ainsi que son escalier extérieur attenant conformes au Code civil, soit par l'obtention d'un acte notarié de servitude de vue auprès des voisins, soit par la réduction de l'implantation de la terrasse et le repositionnement de l'escalier ;
- fournir un plan schématique attestant du raccordement de la citerne d'eau pluviale aux toilettes et le robinet extérieur ;

RUE GALLAIT 18

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

Réf. / Ref.: 2025/209=108/018

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée surbaissé et deux logements aux étages), régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée surbaissé et mettre en conformité le changement de l'utilisation du commerce existant en commerce avec possibilité de consommation de nourriture et de boissons ainsi que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée surbaissé et deux logements aux étages), régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée surbaissé (demi-sous-sol) afin d'y étendre le commerce existant, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement d'Urbanisme Régional (RRU) (profondeur et hauteur de construction et maintien d'une surface perméable) et aux art. 9 et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation de la toiture plate et aménagement de la zone de cours et jardins), mettre en conformité :

le changement de l'utilisation du commerce existant en commerce avec possibilité de consommation de nourriture et de boissons,

la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien et maintien des éléments patrimoniaux en façade) ;

PRÉAMBULE :

Vu le permis d'urbanisme du 4 juillet 1995 visant à « installer un commerce en demi-sous-sol d'une habitation »
Vu le permis d'urbanisme du 4 mai 1999 visant à « percer une baie de +/- 4,50m de long dans le mur mitoyen pour relier les deux commerces au rez-de-chaussée » ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 janvier 2006 suite à la demande visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée, créer une vitrine commerciale et installer un commerce au rez-de-chaussée » ;
Vu le procès-verbal du 11 janvier 2005 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
la non-conformité de la façade par rapport au permis d'urbanisme du 4 juillet 1995,
la fermeture de la parcelle par la construction d'une annexe de +/- 33,5 m² et la pose d'un auvent en plastic ondulé (fixé aux murs mitoyens de manière précaire) sur une surface de +/- 8,5m² ;
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.1994.1014/6) » ;
Considérant que la présente demande ne porte que sur le niveau du rez-de-chaussée surbaissé (demi-sous-sol) ; que les étages supérieurs sont dès lors exclus de la présente demande et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où des modifications sont apportées au reste de l'immeuble ;
COUVERTURE DE COUR :
Considérant qu'une annexe de +/- 40 m² est construite en intérieur d'îlot afin d'étendre le commerce existant ; que celle-ci se situe au-delà des gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse non seulement les voisins mais également les ¾ de la profondeur de la parcelle, ne laissant plus qu'une cour de +/-7 m² en fond de parcelle ;
Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et dans un quartier particulièrement exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
Considérant que la construction de cette annexe engendre une toiture plate de plus de 20 m², sans qu'aucune végétalisation ne soit prévue ; que cela constitue une nouvelle dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle n'est pas acceptable ;
Considérant de plus que cette couverture engendre l'imperméabilisation de la quasi-totalité de la zone de cours et jardins, ce qui constitue également une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, sans que cela soit justifié, et qu'elle va également à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à y maintenir ou créer des surfaces de pleine terre ;
Considérant en outre que le projet ne prévoit aucune gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) sur la parcelle alors que cette même prescription 0.6 vise également à favoriser l'infiltration et la rétention des eaux par le maintien ou la création de surfaces perméables et végétalisées ;
Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participerait non seulement à la pérennité de la finition de toiture, mais également à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), surtout dans une situation de droit où la parcelle est déjà totalement imperméable ; que dès lors, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière (+/-40m²), en maximisant l'épaisseur de substrat tenant compte des contraintes techniques (reprise de charge, acrotère,...), et avec au minimum 10cm de substrat (semi-intensif) ;
AFFECTATIONS :
Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
au rez-de-chaussée surbaissé : un commerce en lien avec le rez-de-chaussée au n° 16,
au rez-de-chaussée surélevé : un logement (hors demande),
au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
au 2^{ème} étage mansardé et dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande) ;
Considérant que, en situation projetée, l'ouverture de baie réalisée en 1999 avec la parcelle de gauche (n° 16) est refermée et que, par conséquent, le commerce est désormais limité au rez-de-chaussée surbaissé de l'immeuble concerné par la présente demande (n° 18) ;
Considérant que la demande prévoit d'y établir un commerce avec possibilité de consommation sur place (café), d'une superficie de +/- 160m², et que ce changement d'utilisation est conforme à la situation du bien au PRAS, à savoir en zone de forte mixité et le long d'un liseré de noyau commercial ;
ZONE DE COURS ET JARDINS :
Considérant que la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) afin de préserver la quiétude en intérieur d'îlot et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un dispositif fixe (ex : garde-corps, vitrage fixe...) empêchant l'accès à cette zone à la clientèle du commerce ;
FAÇADE AVANT :
Considérant que le bien se situe également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que, en situation licite, des colonnes décoratives sont prévues devant la vitrine commerciale et que la présente demande vise à mettre en conformité leur suppression ; que la perte de ces éléments décoratifs est regrettable mais ne met pas pour autant en péril l'aspect architectural du bien ;
Considérant que les châssis d'origine ont également été remplacés par des nouvelles menuiseries en aluminium de teinte

gris foncé ; que le dessin de la nouvelle vitrine correspond à sa nouvelle fonction et s'intègre sobrement à l'immeuble ; Considérant que des panneaux composites de ton gris clair sont placés au niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils masquent, non seulement, les modénatures existantes (pilastres moulurés, décrotoir, ...) mais, également, une partie de la baie rez-de-chaussée surélevée, ce qui n'est pas acceptable ; que ces panneaux ne s'intègrent pas à l'architecture du bâtiment et nuisent à son esthétique soignée ; qu'il y a dès lors lieu de les retirer afin de retrouver les modénatures existantes ; Considérant que la porte d'entrée des logements d'origine est maintenue et peinte dans une teinte gris foncé ; qu'il y aura également lieu de veiller à peindre dans la même teinte les châssis de la fenêtre située au-dessus de cette porte ; Considérant que, en ce qui concerne les enseignes commerciales, il y aura lieu de les installer en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur ou, dans le cas contraire, d'introduire au préalable une demande de permis d'urbanisme distincte ;

Considérant par ailleurs que, bien que la présente demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée de cet immeuble, le reportage photographiques indique que les châssis existants aux étages ont été modifiés sans autorisation et qu'il y aura donc lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière (+/-40m²), en maximisant l'épaisseur de substrat tenant compte des contraintes techniques (reprise de charge, acrotère,...), avec au minimum 10cm de substrat (semi-intensif) ;
- prévoir un dispositif fixe (ex : garde-corps) empêchant à la clientèle du commerce l'accès à la zone de cours et jardins ;
- ne pas placer de panneaux composites en façade avant afin de retrouver les modénatures existantes (soubassement en pierre bleue, pilastres moulurés, décrotoir, ...) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 43

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

Réf. / Ref.: 2025/138=087/043

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, dans le bâtiment arrière, isoler la toiture et la façade avant, modifier la façade et mettre en conformité la modification de l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat het project beoogt om, op een perceel met een voorgebouw en een achtergebouw, in het achtergebouw:
 - 86) de dakbedekking en de voorgevel te isoleren, in afwijking op art. 4 en 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (diepte en hoogte van de bouwwerken);
 - 87) de gevel te wijzigen door het plaatsen van nieuwe erkers (bow-windows), in afwijking op art. 4 en 6 van titel I van de GSV (diepte en hoogte van de bouwwerken);
 - 88) in overeenstemming te brengen van de wijziging van de binneninrichting, in afwijking op art. 3 van titel II van de GSV en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (minimumoppervlakenormen) en art. 8 van titel II van de GSV (WC) ;

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwtoelating van 17 november 1909 voor "het bouwen van een huis";
2. Gelet op de vervallen stedenbouwkundige vergunning van 7 mei 2002 voor "het opdelen van een eengezinswoning in drie woningen en twee kantoorplateaus als volgt: een kantooruimte van 102m² op het gelijkvloers, een kantooruimte van 98m² op de eerste verdieping, een appartement met twee slaapkamers op de tweede verdieping, een appartement met twee slaapkamers op de derde verdieping en een duplex met twee slaapkamers op de vierde verdieping en onder het dak, het aanleggen van een terras op het plat dak van de bestaande achterbouw op het gelijkvloers en op het platte dak op de vierde verdieping, het bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, het installeren van een lift, het wijzigen van de raamopeningen in de achtergevel en het herinrichten van een achtergebouw tot een woning met een slaapkamer";
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 2004 voor "het bouwen van een dakkapel in geprepatineerd zink op het dak van het achtergebouw, het herinrichten van het achtergebouw tot woning en het

- aanleggen van een toegankelijk terras op het dak van de 4de verdieping”;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 12 april 2005 voor “het slopen van een bijgebouw, het bouwen van een veranda, het installeren van een lift, het vervangen van de balustrades aan de achtergevel, het opdelen van de eengezinswoning in vijf woningen als volgt: een duplex met één slaapkamer op de kelderverdieping en het gelijkvloers, drie appartementen met twee slaapkamers op de 1ste, de 2de en de 3de verdieping en een duplex met drie slaapkamers in de zolderverdieping”;

GEPLANDE TOESTAND:

1. Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het achtergebouw, bestemd als woning, en dat het hoofdgebouw niet in de aanvraag is opgenomen;
2. Overwegende dat de andere aangebrachte wijzigingen het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag;
3. Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft de energieprestaties van het achtergebouw te verbeteren ; dat hiervoor een isolatie van het dak langs buitenaf wordt voorzien, wat een lichte verhoging van 26 cm veroorzaakt, in afwijking op de geldende stedenbouwkundige verordeningen aangezien het achtergebouw zich voorbij de $\frac{3}{4}$ perceelsdiepte bevindt;
4. Overwegende dat ook een gevelisolatie met bepleistering van 15 cm op de voorgevel van het achtergebouw wordt voorzien ter vervanging van de bestaande gevelsteen en dat deze ingreep zich eveneens buiten het toelaatbare bouwvolume bevindt;
5. Overwegende dat deze wijzigingen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte; dat de overschrijdingen minimaal zijn en geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen; dat ze het wooncomfort verbeteren en bijgevolg dat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn;

BUITENSCHRIJNWERKEN:

1. Overwegende dat in dezelfde logica van energetische verbetering het vervangen van de originele houten ramen door nieuwe aluminium ramen wordt voorzien; dat de ramen op de eerste verdieping, oorspronkelijk geplaatst in een loggia, worden dichtgemaakt door beglazing, waardoor twee erkers worden gecreëerd;
2. Overwegende dat de tekening van de nieuwe ramen licht afwijkt van de originele ramen, maar dat deze wijziging zorgt voor een betere lichtinval;
3. Overwegende dat deze ingreep minimaal is, niettegenstaande zij ook buiten de toelaatbare bouwvolumes gelegen zijn; dat zij niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en geen hinder veroorzaakt voor de naburige percelen; bijgevolg dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

BEWOONBAARHEID:

1. Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt de binnenwijzigingen in overeenstemming te brengen; Overwegende dat de voorgestelde inrichting, hoewel conform aan de stedenbouwkundige normen van toepassing voor de inwerkingtreding van de GSV, niet langer conform is aan de huidige normen inzake minimale oppervlakte en WC en dat het onmogelijk is met zekerheid te dateren wanneer de wijzigingen hebben plaatsgevonden om de procedure van art. 330 van het BWRO toe te passen;
2. Overwegende dat de slaapkamer op de bovenste verdieping onvoldoende oppervlakte heeft (9 m² in plaats van 14 m²); dat dit de woonbaarheid niet in het gedrang brengt aangezien het een rustruimte betreft; dat de woning meerdere lokalen voor langdurig verblijf biedt, namelijk een leefruimte op het gelijkvloers, een keuken/eetkamer op de eerste verdieping en een bureau op de bovenste verdieping en bijgevolg dat de afwijking aanvaardbaar is;
3. Overwegende dat het toilet uitsteekt op de keuken/eetkamer; dat er geen sas is voorzien tussen het toilet en de keuken/eetkamer ; dat dit niet problematisch is omdat de hoofdverblijfplaats zich op het gelijkvloers bevindt;

KOER- EN TUINGEBIED:

1. Overwegende dat de huidige inrichting van het koer- en tuingebied niet overeenkomt met de vergunde toestand; dat het geheel verhard is terwijl de toelaatbare toestand een grotendeels onverhard tuingedeelte (in gras) voorzag;
2. Overwegende dat het koer- en tuingebied uitgesloten is van de huidige aanvraag; niettemin dat zij in haar oorspronkelijke staat moet worden hersteld;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DES CAPUCINES 10

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

Réf. / Ref.: 2024/215=035/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications en façades visibles depuis l'espace public et modifier l'esthétique des différentes élévations

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 22 mai 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications en façades visibles depuis l'espace public, par la modification d'une baie au rez-de-chaussée et le remplacement de la corniche, des châssis et de la porte de garage d'origine » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 20 février 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir le nombre trop important de dérogations relatives aux modifications portant atteinte à l'aspect esthétique de l'immeuble ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 11 septembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

PROJET MODIFIÉ :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise à désormais, dans une maison unifamiliale :
89) mettre en conformité les modifications en façades visibles depuis l'espace public (modification d'une baie au rez-de-chaussée et remplacement des châssis et de la porte de garage d'origine),
90) modifier l'esthétique des différentes élévations, en dérogation à l'art.7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) et à l'art.15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) ;
1. Considérant que le projet modifié maintient la modification de l'ouverture de la baie principale du rez-de-chaussée en façade avant, à laquelle une allège en maçonnerie est ajoutée ; que cette intervention n'altère pas de manière significative l'esthétique de cette façade et que la pièce concernée, à savoir le séjour, bénéficie d'un éclairage naturel suffisant ;
2. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en façades avant et latérale sont remplacés par des nouvelles menuiseries en bois de teinte blanche, dont le dessin respecte le style de l'immeuble ;
3. Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
4. Considérant que la corniche d'origine en bois est remplacée par une nouvelle corniche en bois de teinte blanche, conformément à la situation d'origine ;
5. Considérant que la porte de garage d'origine, située en façade latérale, est remplacée par une nouvelle porte de garage basculante en bois de teinte blanche ; que son dessin est simplifié par rapport à celui d'origine, sans pour autant rompre avec l'esthétique de la maison ;
6. Considérant que ces modifications visibles depuis l'espace public respectent la typologie et l'esthétique du bâtiment et que, partant, les dérogations sont acceptables ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES PALAIS 21

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

Réf. / Ref.: 2023/184=204/021

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, diviser le bâtiment en deux logement (passer de une à deux unités d'habitation), réaménager le bâtiment, aménager des balcons arrière aux 1er et 2ème étages, créer un volume au 2ème étage côté droit, réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler l'annexe arrière gauche, effectuer des transformations en façade arrière et régulariser les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 12 mai 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, diviser le bâtiment en 3 unités de logement (passer de 1 à 3), réaménager le bâtiment, aménager des balcons arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, créer un volume au 2^{ème} étage droit, réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler l'annexe arrière gauche, effectuer des transformations en façade arrière (agrandissement de baies), régulariser les modifications en façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 21 novembre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le programme projeté densifie fortement

l'occupation de cet immeuble et entraîne une dépréciation des conditions d'habitabilité ; que, de plus, le local vélos/poussettes est difficilement accessible ;

4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 24 mai 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié projette deux logements, contrairement au projet initial qui en prévoyait trois ; que, plus précisément, la demande modifiée vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
- 91) diviser le bâtiment en deux logements (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 3 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie insuffisante),
- 92) réaménager le bâtiment,
- 93) aménager des balcons arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
- 94) créer un volume au 2^{ème} étage côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 95) réaliser des travaux structurels intérieurs,
- 96) isoler l'annexe arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 97) effectuer des transformations en façade arrière (agrandissement de baies),
- 98) régulariser les modifications de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis - éléments patrimoniaux de façade) ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 janvier 2026 sur cette demande modifiée (réf. CP.2024.0575/2) ;
2. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 15 janvier 2026, selon lequel les interventions en façade avant et arrière n'ont pas d'impact négatif sur les perspectives vers et depuis la maison Art déco classée sise rue des Palais, 11 ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande modifiée vise à diviser le bâtiment d'une superficie de 258 m² en deux unités de logement ; qu'il en résulte la répartition suivante :
- 99) au sous-sol : locaux accessoires au bâtiment,
- 100) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un appartement 2 chambres de +/- 152 m² avec jardin et balcon arrière,
- 101) aux 2^{ème} étage et combles : un duplex 2 chambres de 106,33 m² avec balcon arrière ;
1. Considérant que l'annexe arrière gauche est isolée afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cette dérogation est néanmoins minime et, donc, acceptable ;

Logement 1 :

1. Considérant que le projet, dans sa version modifiée, prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres par la réunion du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
2. Considérant qu'une circulation interne est envisagée entre les deux niveaux, permettant ainsi une distinction claire des accès entre la partie dédiée au duplex et celle du logement prévu aux étages supérieurs ;
3. Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie (cuisine/salle à manger), en dialogue avec l'extérieur (terrasse/jardin), et qu'il ne suscite aucune remarque particulière ;
4. Considérant que la terrasse est réalisée en matériaux perméables, favorisant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales ;
5. Considérant que le 1^{er} étage accueille deux chambres ; que, si celle à l'arrière satisfait aux normes d'habitabilité, celle située à l'avant présente une superficie légèrement inférieure au minimum requis (13,81 m² au lieu de 14 m²) ; que ce déficit est néanmoins minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ;
6. Considérant qu'un balcon est créé en partie arrière gauche ; qu'il est conforme au Code civil ainsi qu'aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 2 :

1. Considérant que la demande modifiée porte également sur l'aménagement d'un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
2. Considérant que, au 2^{ème} étage, un balcon arrière est prévu et qu'il est dérogoire au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant que, afin de se conformer au Code civil, le projet modifié prévoit une rehausse mitoyenne à gauche au moyen d'écrans translucides ; que cette intervention est dérogoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
4. Considérant par ailleurs que cette intervention n'est pas conforme au RCU du fait que l'épaisseur de cette rehausse est inférieure à 0,28 m ou 1,5 brique et que cela n'est pas acceptable ;
5. Considérant, de plus, que ce dispositif n'est ni pérenne ni durable mais qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement de la parcelle de droite ;
6. Considérant que, s'agissant du logement projeté, le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie et les combles ceux de nuit ;
7. Considérant qu'un décroissement intérieur est prévu afin de favoriser le caractère traversant des pièces et que ces espaces sont conformes aux normes d'habitabilité ;
8. Considérant qu'un escalier est créé pour accéder à l'espace sous toiture ; que celui-ci ne peut en aucun cas être aménagé en espace habitable dès lors qu'il ne dispose pas de 2,30 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves ; que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée arrière et qu'il répond aux besoins des deux unités de logement projetées ;

FAÇADES :

1. Vu que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, pour rappel, il est compris dans la zone de protection d'un bien classé comme monument (cf. supra) ;
2. Considérant que la couverture de la corniche en PVC est retirée, ce qui permet de retrouver son état d'origine (bois) ;
3. Considérant que le bâtiment forme un ensemble architectural cohérent avec ceux de droite (n° 19) et de gauche (n° 23) ; que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
4. Considérant que les soupiraux donnant sur les caves sont ouverts ; que la pose de châssis en bois et de ferronneries permet de retrouver l'esthétique d'origine ;
5. Considérant que les châssis et la porte d'entrée prévus sont en bois de ton blanc ; que, cependant, les menuiseries du 3^{ème} étage ne respectent pas le dessin d'origine (division bipartite), ce à quoi il y a lieu de remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- rendre le balcon arrière du 2ème étage conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues ;
- pour la façade avant, prévoir des fenêtres au 3ème étage qui respectent le dessin d'origine (division bipartite),
- 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, conformément à l'art. 192 du CoBAT.

RUE L'OLIVIER 5

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

Réf. / Ref.: 2024/185=174/005

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du volume arrière et des façades avant et arrière, créer une lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture et réaménager le bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 3 mai 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du volume arrière ainsi que les façades avant et arrière, créer une lucarne dans le versant arrière et réaménager le bâtiment » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10 février 2025 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que la proposition telle que présentée densifie l'intérieur d'îlot ; que la lucarne projetée dénature la composition et le gabarit d'origine de la façade arrière ; que les modifications proposées en façade avant ne sont pas acceptables ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 2 juillet 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée ne prévoit plus une mais deux lucarnes ; qu'elle maintient le volume illicite et les modifications en façade avant ; que, plus précisément, elle vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
 - 102) mettre en conformité la modification :
 - 103) du volume arrière par la construction à l'entresol droit d'une annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 104) des façades avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade), et arrière,
 - 105) créer une lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture,
 - 106) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond) ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande modifiée porte toujours sur l'ensemble du bâtiment ;
2. Considérant que le sous-sol accueille les locaux accessoires au bâtiment ;
3. Considérant que, au niveau de l'entresol droit, la demande vise toujours à régulariser l'annexe illicite et dérogatoire au RRU du fait qu'elle dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle ;
4. Considérant toutefois que vu la taille réduite du bâtiment, il serait préférable d'aligner la façade du 1^{er} étage au droit du mitoyen arrière de la parcelle ;

1. Considérant que ceci supprimerait l'apport de lumière dans la cuisine via la fenêtre de toit mais que vu l'enclavement de celle-ci par rapport aux volumes construits ceci n'aurait que peu d'impact sur l'éclairage de cette pièce qui devra de toute façon être éclairée de manière artificielle ;
2. Considérant par ailleurs qu'afin de pouvoir bénéficier de plus de clarté, il serait judicieux de supprimer le châssis entre la cuisine et le séjour ;
3. Considérant que les ventilations de la cuisine et des deux salles de bain devraient alors se faire via une ventilation forcée ;
4. Considérant que la présence d'une seconde salle de bain au niveau de l'entresol se justifie par le fait que l'accès à la toilette peut se faire sans passer par une chambre à coucher, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
5. Considérant que la demande porte sur la construction de deux lucarnes, la première dans le versant avant et la seconde dans le versant arrière de la toiture, et ce afin de réaménager les combles en espace bureau ;
6. Considérant que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
7. Considérant que les combles sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
8. Considérant par ailleurs que l'espace sous toiture ne peut être considéré comme habitable étant donné qu'il ne respecte pas le seuil minimal de 2,30 m de hauteur sous plafond sur au moins la moitié de sa superficie ;
9. Considérant dès lors que la création des lucarnes au niveau de la toiture n'est pas justifiée ;
10. Considérant qu'il serait opportun d'étudier la possibilité d'aligner le profil de toiture à celui du bâtiment sis rue l'Olivier 3 (toiture à mansarde) et de prévoir une rehausse en façade arrière sur toute la largeur du bâtiment sans dépasser le faite de la toiture actuelle, ceci offrant la possibilité de créer, malgré de légères dérogations, un volume utilisable où pourrait éventuellement s'intégrer une terrasse rentrante ;

FAÇADE :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que, en façade avant, la corniche est en bois de ton blanc ;
3. Considérant que la lucarne avant ne respecte ni l'alignement ni la composition du bâtiment existant, ce qui altère l'aspect esthétique de la façade ;
4. Considérant que, en façade avant toujours, la demande modifiée ne constitue ni une amélioration ni une évolution par rapport à l'intention initiale, du fait du maintien des éléments suivants :
 - 107) le soupirail donnant sur les caves est condamné, ce qui empêche toute ventilation naturelle de ces locaux,
 - 108) l'ensemble des ouvertures (châssis) en bois ont été remplacées par du PVC,
 - 109) les châssis ne respectent pas la division et les proportions d'origine,
 - 110) la porte d'entrée en PVC ne respecte pas le modèle d'origine et il serait souhaitable de s'inspirer de celle présente au n° 21,
 - 111) le soubassement en pierre bleue et la partie inférieure de la façade sont recouverts d'un cimentage de ton blanc tandis que celui de la partie supérieure est de ton grège mais que le projet prévoit de le décaper ;
1. Considérant dès lors que l'ensemble de ces modifications en façade avant contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur et dénature toujours l'aspect esthétique du bien ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet, dans sa configuration actuelle, présente toujours des dérogations non justifiées ; que les lucarnes projetées n'apportent aucune plus-value au projet et que celle à front de rue ne respecte ni l'alignement ni la composition du bâtiment existant, dévalorisant ainsi l'esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ADOLPHE LACOMBLÉ 33

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

Réf. / Ref.: 2025/125=003/033

Objet / Betreft: dans un immeuble de 17 logements, isoler la façade arrière, l'étage en retrait (dernier étage) et la toiture plate, mettre en conformité l'ajout de 5 logements (total 22

logements), l'aménagement de terrasses sur les toitures plates avant et arrière du dernier étage, la réalisation des travaux structurels et modifier la façade avant (division châssis, ouvertures de baies et garde-corps)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 > 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Retiré

AVENUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL 83

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

Réf. / Ref.: 2019/625=250/083

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture (isolation) et y ajouter des lucarnes, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1er étage, modifier l'escalier extérieur vers le jardin, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier l'aspect architectural des façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 2

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 3 juin 2019 et visant à « dans une maison unifamiliale, démolir la toiture et reconstruire une toiture mansardée, construire une extension en façade à rue, agrandir le garage arrière, rehausser le box de garage d'un niveau, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, installer une pergola/verrière, modifier l'escalier extérieur vers le jardin et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la Commission de Concertation du 9 juillet 2020 ;
3. Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 juillet 2020, identique à celui de la Commission de Concertation susvisé ;
4. Vu les conditions liées à ces avis, à savoir :
 - 112) ne pas modifier le volume de toiture (pas de toiture à la Mansart) mais éventuellement proposer une lucarne rampante,
 - 113) prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins,
 - 114) ne pas prévoir de pergola/verrière,
 - 115) réduire la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage,
 - 116) proposer des nouveaux châssis en façade avant respectant les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau bois, divisions, ...) ;
1. Vu les plans modifiés introduits en date du 16 octobre 2020 ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 17 novembre 2020 ;
3. Vu la requête introduite auprès du Conseil d'Etat, le 17 mars 2021, demandant l'annulation de la délibération du 17 novembre 2020 prise par la Commune délivrant le permis d'urbanisme ;
4. Vu l'arrêt n° 251.306 du 23 juin 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.251.306) du Conseil d'Etat rejetant la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité ;
5. Vu l'arrêt n°262.431 du Conseil d'Etat du 20 février 2025 annulant le permis d'urbanisme précité ;
6. Vu le courrier du 10 avril 2025 de la Commune de Schaerbeek demandant d'introduire des plans de réalisation modifiés qui respectent l'avis de la Commission de concertation du 9 juillet 2020 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 juillet 2020, dans le cadre de la réfection de l'acte annulé ;
7. Vu l'introduction d'un projet modifié en date du 20 octobre 2025 en vue de reprendre la procédure de demande de permis d'urbanisme avant l'annulation de la décision du 17 novembre 2020 ;
8. Considérant que le projet modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
 - 117) rehausser la toiture (isolation) et y ajouter des lucarnes,

- 118) construire une extension en façade à rue, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
- 119) agrandir le garage arrière et rehausser le box de garage d'un niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
- 120) aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits),
- 121) modifier l'escalier extérieur vers le jardin,
- 122) effectuer des travaux structurels intérieurs,
- 123) modifier l'aspect architectural des façades, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que les travaux autorisés par le permis d'urbanisme du 17 novembre 2020 ont été exécutés ;
2. Considérant que les plans modifiés visent à répondre aux conditions émises dans les avis de la Commission de Concertation du 9 juillet 2020 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 juillet 2020, ainsi qu'à la mise en conformité des travaux réalisés en exécution du permis d'urbanisme ; que ceux-ci sont minimes et dus à la mise en œuvre des objets de la demande de permis initiale ;

PROJET :

Rehausser la toiture (isolation) et y ajouter des lucarnes :

1. Considérant que le profil de toiture initial a été respecté et aligné sur le voisin n° 81, qui avait déjà procédé à une rehausse pour isolation ;
2. Considérant que les lucarnes réalisées ne sont pas rampantes mais que :
 - 124) leur largeur totale reste inférieure aux 2/3 de la largeur de façade, conformément à l'article 6 §2 du Titre I du RRU,
 - 125) la plus grande lucarne est implantée latéralement et moins visible depuis l'espace public,
 - 126) les lucarnes des immeubles voisins (n° 81 et n° 85) ne sont pas rampantes ;
1. Considérant que le choix de lucarnes à toiture plate permet de satisfaire aux normes d'habitabilité des combles tout en limitant la volumétrie ;
2. Considérant que l'intervention contemporaine ne dénature pas l'esthétique du bien ;

Construire une extension en façade à rue, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) :

1. Considérant que le projet prévoit une extension en façade à rue impliquant une adaptation d'éléments patrimoniaux ;
2. Considérant que le châssis de la loggia d'angle et le garde-corps du 1^{er} étage présentent un traitement plus contemporain ;
3. Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 9 juillet 2020 avait acté que cette intervention contemporaine ne dénaturait pas le style de la bâtisse et instaurait un contraste qualitatif avec la partie plus ancienne ;
4. Considérant que la mise en œuvre de colonnes structurelles destinées à soutenir le balcon supérieur a induit une division verticale des châssis, renforçant la lecture contemporaine de l'intervention ;
5. Considérant que le garde-corps est réalisé en ferronnerie acier ton blanc, apportant davantage de légèreté à la façade ;
6. Considérant que ces adaptations restent cohérentes avec l'esprit de l'avis favorable conditionnel antérieur ;
7. Considérant dès lors que la dérogation sollicitée à l'article 7 du Titre I du RCU est acceptable ;

Agrandir le garage arrière et rehausser le box de garage d'un niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits) :

1. Considérant que le projet prévoit l'agrandissement du garage situé à l'arrière ainsi que la rehausse du box d'un niveau, et ce afin d'optimiser l'utilisation du volume existant sans emprise supplémentaire au sol ;
2. Considérant que la hauteur de cette rehausse s'adapte au profil non-horizontale du terrain et des constructions mitoyennes, en particulier celui du voisin de gauche (n° 85), ce qui explique les différences de hauteur comprises entre +58 cm, +75 cm et +307 cm, et permet une intégration cohérente dans le contexte bâti existant ;
3. Considérant que, par rapport au voisin arrière (n° 184, av. Voltaire), la rehausse atteint + 307 cm ; que la largeur limitée de ce volume (338 cm) et son implantation en fond de parcelle entraînent une rehausse partielle du mur arrière du jardin du voisin sis au n° 184, ce qui en réduit sensiblement la perception visuelle depuis celui-ci ;
4. Considérant, en outre, qu'une annexe de hauteur similaire a été autorisée pour la maison jumelée en miroir située au n° 81, ce qui témoigne d'une cohérence avec les précédents urbanistiques du bâti environnant et renforce le caractère acceptable de l'intervention projetée ;
5. Considérant dès lors que le projet présente une intégration satisfaisante dans son environnement immédiat et ne porte pas atteinte de manière disproportionnée au cadre de vie des propriétés voisines ;
6. Considérant que le couvre-mur du garage autorisé en 2020 était prévu à +507 cm ;
7. Considérant que, pour des raisons techniques liées à la mise en œuvre d'isolations plus épaisses en toiture et au plancher séparant le bureau du garage, le couvre-mur a été réalisé à +527 cm, soit une différence de 20 cm ;
8. Considérant que cette rehausse supplémentaire est minime ; qu'elle n'entraîne pas d'impact visuel significatif ;
9. Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables ;

Aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) :

1. Considérant que la terrasse aménagée sur le toit plat du 1^{er} étage présente :

- 127) un retrait de 75 cm en partie arrière,
- 128) un alignement sur le mur latéral du garage côté gauche,
- 129) un retrait de 2,16 m côté droit ;

1. Considérant que ces retraits permettent de limiter les vues directes et l'impact volumétrique de l'occupation sur les propriétés voisines ;

2. Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables ;

Modifier l'escalier extérieur vers le jardin :

- 1. Considérant que la zone de cours et jardins a été redessinée ;
- 2. Considérant qu'au moins la moitié de sa superficie est aménagée en pleine terre et plantée ;
- 3. Considérant que la pergola initialement prévue a été supprimée ;
- 4. Considérant que l'escalier extérieur menant au jardin depuis le sous-sol est déplacé que cet aménagement n'apporte pas de remarque particulière les aménagements étant situés sous le niveau du sol ;
- 5. Considérant que le projet répond ainsi pleinement aux conditions émises dans les avis antérieurs ;

Effectuer des travaux structurels intérieurs (baie élargie, mise en place de colonne pour la loggia d'angle, baies en façade arrière, ...) :

- 1. Considérant qu'une baie est élargie afin de réorganiser l'espace dinatoire de la cuisine et salle à manger ;
- 2. Considérant que les baies de fenêtres en façade arrière sont agrandies, ce qui améliore l'éclairage naturel et, de ce fait, les conditions d'habitabilité ;
- 3. Considérant que les colonnes ajoutées au niveau de la loggia sont indispensables à la structure de ce volume ;
- 4. Considérant que l'ensemble des travaux structurels apportés à cette maison unifamiliale sont induits par le projet tel que présenté et sont autorisables ;

Modifier l'aspect architectural des façades, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) :

- 1. Considérant que les nouveaux châssis, y compris la porte de garage, sont réalisés en bois peint de ton blanc ;
- 2. Considérant que les divisions des châssis en façade avant et latérale s'inspirent de la situation de droit de 1928, à l'exception du châssis de la loggia visé ci-dessus ;
- 3. Considérant que le châssis situé au-dessus de la porte de garage présente un double cadre, y compris dans ses parties fixes, assurant une cohérence visuelle dans la composition tripartite ;
- 4. Considérant que ces interventions respectent les caractéristiques principales des châssis d'origine (matériau, divisions, rythme) ;
- 5. Considérant dès lors que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RCU est acceptable ;

CONCLUSION :

- 1. Considérant que les plans modifiés visent à se conformer aux conditions émises par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestres et Échevins ;
- 2. Considérant que les adaptations apportées sont limitées, techniquement justifiées et n'aggravent pas l'impact du projet sur le cadre bâti environnant ;
- 3. Considérant que les dérogations sollicitées sont circonstanciées, proportionnées et compatibles avec le bon aménagement des lieux ; que, par conséquent, il y a lieu de considérer que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'article 7 du Titre I du RCU sont acceptables.

AVIS / ADVIES : Favorable à la majorité

ABSTENTION : représentants de BUP – Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel

RUE VAN DYCK 1A

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

Réf. / Ref.: 2025/59=129/108

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser les modifications esthétiques en façade avant, changer l'affectation du sous-sol (locaux accessoires aux affectations du bâtiment) et l'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant) et installer un conduit d'évacuation en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

- 1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 5 février 2025 et visant à « dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser les modifications esthétiques en façade avant, changer

l'affectation du sous-sol (locaux accessoires aux affectations du bâtiment) et l'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant) et installer un conduit d'évacuation en façade arrière » ;

2. Vu les avis de la Commission de Concertation du 10 juillet 2025 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 juillet, favorables aux conditions suivantes :

130) prévoir un local vélos/poussettes adapté aux besoins des logements aux rez-de-chaussée et sous-sol (convertir le local stock à côté du local compteurs),

131) prévoir un conduit d'évacuation professionnel conforme au RCU,

132) en façade avant, retirer le parement de type décoratif imitation moellons ;

1. Vu la demande de plans modifiés du 23 juillet 2025 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

2. Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 13 septembre 2025 ; que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements) ;

133) régulariser les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) (porte d'accès du commerce (restaurant) et vitrine du rez-de-chaussée gauche),

134) changer l'affectation du sous-sol (locaux accessoires aux affectations du bâtiment) et l'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espace privatif destiné au rangement) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),

135) installer un conduit d'évacuation en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur) et à l'art. 32 du Titre II du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;

1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 janvier 2026 sur la présente demande modifiée (réf. T.1986.2258/9) ;

2. Considérant que le demandeur a répondu à la condition de retirer le parement de type décoratif imitation moellons en façade avant ;

3. Considérant que, s'agissant de la condition de prévoir un conduit d'évacuation professionnel conforme au RCU, il est prévu de placer le conduit d'évacuation professionnel du côté gauche ; que la proposition n'est toujours pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur concernant les distances minimales d'implantation à respecter depuis l'axe mitoyen de droite (+/- 50 cm au lieu des 60 cm) ;

4. Considérant néanmoins que, au vu de la configuration spécifique de la parcelle située à l'angle, le strict respect du RCU imposerait la pose du conduit devant les baies des logements, nuisant à leur habitabilité ; que, par conséquent, la demande de dérogation est justifiée ;

5. Considérant enfin que la condition « prévoir un local vélos/poussettes adapté aux besoins des logements aux rez-de-chaussée et sous-sol (convertir le local stock à côté du local compteurs) » n'est que partiellement rencontrée en ce qu'aucun local vélos n'est prévu au rez-de-chaussée ;

6. Considérant que la note explicative justifie l'absence d'un tel aménagement du fait que les étages ne comptent que trois logements ; que, par ailleurs, les travaux relatifs aux accès ne sont pas imputables au demandeur et que le permis délivré en 2018 pour l'aménagement desdits logements n'imposait aucune création de local vélos ;

7. Considérant toutefois que ledit permis de 2018 visant à « changer l'affectation du 1^{er} étage en logement, aménager un 3^{ème} logement dans les combles, créer deux baies en façade avant côté rue Van Dyck et construire des lucarnes en façade avant », faisant passer de une à trois le nombre d'unités d'habitation au sein de l'immeuble, prévoyait bien un local vélos/poussette au rez-de-chaussée, conformément aux prescriptions applicables du RCU dans pareil cas de figure ;

8. Considérant par ailleurs que la demande modifiée maintient le changement d'affectation du sous-sol (locaux accessoires aux affectations du bâtiment) et d'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant) ; que la reconfiguration globale de ces espaces rend, par conséquent, un tel aménagement parfaitement réalisable, d'autant que des travaux sont projetés ;

9. Considérant dès lors qu'il y a bien lieu de respecter cette condition dans son intégralité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•prévoir un local vélos/poussettes adapté aux besoins des logements au rez-de-chaussée (complémentaire à l'aménagement déjà projeté au sous-sol) ;