

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 17 septembre 2026 / Zitting van donderdag 17 september 2026

Avis / Adviezen

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

RUE FRANÇOIS BOSSAERTS 14	2
BOULEVARD LAMBERMONT 143	2
RUE JOSEPH COOSEMANS 27	3
BOULEVARD LÉOPOLD III 36	5
RUE ALBERT DE LATOUR 8	6
RUE DU SOLEIL 11	8
RUE LÉOPOLD COUROUBLE 5	9
AVENUE DE LA TOPAZE 4	12
AVENUE CHAZAL 101	14
CLOS DES FLEURS 1	16
AVENUE VOLTAIRE 138	17
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 321	19
PLACE LIEDTS 6	22
RUE GÉNÉRAL GRATRY 82	24
RUE L'OLIVIER 55	26
RUE DES PALAIS 40	29

RUE FRANÇOIS BOSSAERTS 14

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

Réf. / Ref.: 2026/97=105/014

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, isoler le mur pignon gauche et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

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

mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (dessin châssis et porte, remplacement garde-corps 1er étage, ...),

isoler le mur pignon gauche et 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) ;

Vu l'autorisation du 22 janvier 1907 en vue de construire une maison ;

ISOLATION EXTERIEURE :

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cette maison en isolant de 14cm le mur pignon de gauche et la façade arrière ;

Considérant que ce mur pignon est actuellement réalisé en briques apparentes ; que le traitement proposé est un crépi de ton gris ;

Considérant que l'isolation prévue en façade arrière génère un léger dépassement vis-à-vis du voisin de droite, au n° 16, car les façades sont alignées, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois, ce dépassement est minime et permet d'améliorer le confort du logement ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

FACADE AVANT :

Considérant que plusieurs éléments en façade avant n'ont pas été réalisés comme suivant les plans d'origine (autorisation du 22 janvier 1907) :

le bâtiment a été construit en miroir, la porte se trouve à gauche au lieu de de droite,

la division des châssis diffère des plans de la situation de droit,

la porte d'entrée a un seul vantail au lieu de trois éléments,

le balcon débordant du 2ème étage n'a pas été mis en œuvre,

l'encadrement supérieur de la petite travée comprend un relief de 3 arcs ;

Considérant qu'actuellement, la grille au niveau du sous-bassement avant constitue la seule pièce en fer forgé d'origine encore conservée ;

Considérant que sur base des photos versées au dossier, il est manifeste que les châssis du rez-de-chaussée et du 2ème étage sont bien ceux d'origine et qu'ils n'ont pas été réalisés comme des portes-fenêtres mais comme des fenêtres simples ;

Considérant que cela ne permet pas de déterminer sans équivoque l'absence de garde-corps sur ces 2 étages mais qu'en l'absence d'éléments concrets prouvant le contraire, la situation en place peut être considérée comme celle licite ;

Considérant par contre qu'en raison de la présence d'une porte-fenêtre au 1er étage, sa partie avant devait comporter un garde-corps en fer forgé noir de même nature que celui-ci en sous-bassement ; que le garde-corps actuel, en blanc, est probablement issu d'un remplacement car n'est pas de même style ; que cependant, celui-ci ne dénature pas la typologie de la maison et qu'une mise en peinture en noir, comme la grille inférieure, pourrait conférer une plus grande homogénéité et cohérence sur les éléments grillagés en façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

repeindre la balustrade du 1er étage avant en noir.

BOULEVARD LAMBERMONT 143

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

Réf. / Ref.: 2025/77=164/143

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'agrandissement de volume du versant arrière de toiture et l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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

Vu la demande initiale du 13 février 2025 visant à, « dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'agrandissement de volume du versant arrière de toiture et l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage » ;

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

envisager la végétalisation la toiture plate de l'extension en toiture,

prévoir un mur mitoyen en maçonnerie avec la parcelle de droite ;

Vu les motifs invoqués dans ces avis, à savoir que le pan arrière de la toiture est agrandi et s'apparente à une rehausse toute hauteur ; que le projet ne propose pas de végétalisation de la toiture plate, contrairement aux prescriptions du RCU en la matière ; qu'il y a lieu de l'envisager ; qu'en effet, le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ; Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 6 juillet 2026, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité :

l'agrandissement de volume du versant arrière de toiture, en dérogation aux art. 9 et 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plates et rehausse mitoyenne),

l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépasement en profondeur et en hauteur) – accordé ;

Considérant qu'un rapport de stabilité, établi par le bureau STREN, a été réalisé en date du 28 avril 2026 afin de déterminer s'il est possible techniquement de végétaliser la toiture verte de l'extension ; que suivant ce rapport, la toiture est déjà dimensionnée de manière trop limite (déformation) par rapport aux normes actuelles ; qu'il n'est donc pas envisageable de surcharger cette toiture de quelque manière qui soit ; que dès lors une végétalisation de la toiture n'est donc pas envisageable ;

Considérant qu'il est proposé à la place, le recouvrement de la toiture par une peinture en ton clair et à indice d'albédo élevé ;

Considérant qu'il n'y a pas de surface imperméabilisée supplémentaire car cette toiture plate remplace un versant arrière recouvert de tuiles en terre cuite ; que dès lors, cette proposition de toiture claire est acceptable ;

Considérant que le mur mitoyen droit est rehaussé et réalisé en maçonnerie, conformément à la condition ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE JOSEPH COOSEMANS 27

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

Réf. / Ref.: 2026/76=156/027

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir et rehausser la toiture, supprimer les volumes en façade arrière pour créer de nouvelles extensions réparties sur 4 niveaux, établir une terrasse au 2ème étage arrière, installer une unité extérieure de pompe à chaleur au 2ème étage arrière, réaliser des travaux structurels, modifier l'esthétique de la façade avant, modifier l'aménagement du jardin, mettre en conformité la construction d'une cabane de jardin de 10m²

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

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

démolir et rehausser la toiture, en dérogation à l'art. 8 du Titre I du RCU du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (profil de toiture >30°),

supprimer les volumes en façade arrière pour créer de nouvelles extensions réparties sur 4 niveaux, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage chambre 3 non-conforme),

établir une terrasse au 2ème étage arrière,

installer une unité extérieure de pompe à chaleur au 2ème étage arrière,

réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, suppression de murs et planchers),
modifier l'esthétique de la façade avant (hauteur d'imposte châssis rez-de-chaussée, matériaux toiture),
modifier l'aménagement du jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU
(imperméabilisation supérieure à 50%),
mettre en conformité la construction d'une cabane de jardin de 10m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 24 mars 1908 visant à construire une maison ;
Vu que cet immeuble, de l'architecte Frans VAN OPHEM, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 22 avril 2025 visant à : "dans une maison unifamiliale (R+1+T), démolir la toiture mansardée et les extensions arrière pour rehausser le bâtiment de trois niveaux (R+3+T), construire une annexe arrière s'élevant sur cinq niveaux, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), aménager une terrasse au 2e et deux au 4e étage, installer une pompe à chaleur au 3e étage arrière gauche, apporter des transformations structurelles, modifier l'esthétique de la façade avant et mettre en conformité la construction d'une cabane de jardin" ;

VOLUME :

Considérant que cette maison est de faible dimension et dispose d'un gabarit R+1+toiture mansardée ; que celle-ci est plus basse que les parcelles mitoyennes, qui font, elles R+3+toiture ; que le projet profite alors du gabarit plus imposant des voisins pour s'étirer en hauteur et en profondeur ;
Considérant que tous les volumes en façade arrière sont supprimés pour être remplacés par de nouvelles extensions, offrant une uniformisation de traitement sur toute sa hauteur ; que ceux-ci consistent en un jeu dégressif, en escalier de volumes permettant d'aménager sur les zones en retrait, des toitures végétalisées ;
Considérant que le volume proposé au rez-de-chaussée s'aligne sur le voisin le plus profond ; que comme le volume au 1er étage, il permet d'ajouter une troisième pièce en enfilade ;
Considérant que les étages supérieurs ne s'étendent pas en profondeur mais font l'objet d'un rehaussement ; que la nouvelle toiture conserve une typologie de mansarde en partie avant tandis que la partie arrière profite de deux niveaux droits avec une hauteur-sous-plafond de 250 cm ;
Considérant que les extensions restent inférieures en gabarit par rapport aux parcelles voisines, sont conformes aux gabarits admissibles et améliorent l'habitabilité de ce logement ;
Considérant qu'un abri de jardin de 9,8m² a été érigé en fond de parcelle sans faire l'objet d'une autorisation préalable ; que celui-ci reste néanmoins acceptable car le dépassement du seuil admissible des 9m² pour être exempté de permis d'urbanisme est minime et inférieur à 1m² ; qu'il est représenté seulement sur le plan d'implantation et qu'il y a lieu de le dessiner également sur les plans principaux à 1/50 ;

HABITABILITE :

Considérant que le projet prévoit une refonte importante de la structure et des circulations du bâtiment ; que l'accès au rez-de-chaussée surélevé ne se fait plus depuis l'escalier montant du hall d'entrée mais par le demi-sous-sol ;
Considérant que les niveaux inférieurs s'organisent sur un système de demi-niveaux et sont divisés en 3 parties, avec en première étape, le demi-sous-sol qui abrite les fonctions servantes (vestiaire, local vélos et technique), suivi de la cuisine et salle-à-manger sur le plateau intermédiaire et terminé par le salon et bureau ; que cette nouvelle organisation permet d'avoir la cuisine de plain-pied et en communication directe avec le jardin ;
Considérant que cela a pour principal désavantage la suppression de l'escalier en marbre du hall d'entrée ;
Considérant que les baies et cloisons intérieures sont par endroits rélargies et à d'autres obturés pour la mise en place du nouvel aménagement ; que cela ne porte pas à incidence aux modénatures encore présentes comme la cheminée et les moulures au plafond du rez-de-chaussée ;
Considérant que la chambre 3, au 2ème avant présente un déficit en éclairage naturel (1,6 au lieu de 2,8m²) ; que néanmoins, la dérogation est acceptable car les proportions des lucarnes sont cohérentes avec les niveaux inférieurs et les besoins suffisants pour une pièce de nuit ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
Considérant que la zone de cour et jardin fait une superficie de 42m² ; que la zone de gravier n'est pas considérée comme une zone de pleine terre et que sa superficie se rajoute alors à la terrasse pour un total dont 21,6m² (16,8+4,8), non aménagés en pleine terre et plantée ; que le RCU prévoit un maximum de 20m² et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement pour y remédier ;
Considérant que le projet prévoit plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales, à savoir des toitures végétalisées de manière semi-intensive, une citerne de récupération et de réutilisation des eaux pluviales d'une capacité de 5 m³, complétée par un volume supplémentaire de temporisation de 5 m³, ainsi qu'une noue ;
Considérant que la mise en place de ces dispositifs est appréciable ; que toutefois, au regard des surfaces de récolte concernées, les capacités prévues semblent surdimensionnées ; qu'il convient dès lors de revoir leur dimensionnement au moyen des calculateurs mis à disposition par Bruxelles Environnement ou, le cas échéant, de solliciter l'avis du Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement, afin de garantir un dimensionnement adapté et une utilisation optimale de ces dispositifs ;
Considérant que le retrait prévu au 2ème étage permet de profiter d'un renforcement en partie arrière pour l'aménagement sur la partie droite d'une terrasse et d'une pompe à chaleur sur la partie gauche ; que le gabarit imposant des immeubles voisins permet de limiter les propagations de bruit ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de s'assurer de la conformité de l'installation au regard des normes acoustiques applicables, au moyen d'une analyse des impacts sonores, notamment à l'aide du calculateur « HeatPumpNoise » mis à disposition par Bruxelles Environnement ; que, si cette analyse met en évidence un dépassement des normes de bruit applicables, il conviendra de prévoir des mesures d'atténuation des nuisances sonores et/ou d'envisager le déplacement de l'installation ; qu'il est également possible de fournir une étude acoustique permettant d'obtenir une évaluation plus précise des incidences sonores de l'installation ;

Considérant que toutes les toitures plates sont végétalisées avec un substrat de 10cm, ce qui participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'une telle épaisseur de substrat permet d'envisager un panel végétal relativement varié ; que vu l'importance du choix des espèces pour la biodiversité, il y a lieu de s'orienter vers des espèces indigènes et adaptées ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, que sa composition est remarquable et qu'il y a lieu d'aller dans le maintien et la conservation de celui-ci ;

Considérant qu'à cet égard, la porte d'entrée en PVC moulurée, actuellement en place n'est pas celle d'origine mais n'en reste pas moins qualitative, est remplacée par une porte en bois moulurée reprenant les principales caractéristiques du dessin d'origine, permettant ainsi de retrouver son style initial ;

Considérant que les châssis avant sont, eux aussi, remplacés par des éléments en bois moulurés avec des impostes subdivisées en petit carreaux par l'ajout de petit-bois ; que la hauteur des impostes au rez-de-chaussée ne correspond pas à celle dessinée sur les plans d'origine ; que toutefois, la hauteur proposée reprend celle des châssis du 1er étage et permet une cohérence des menuiseries entre elles ;

Considérant que ce souci de préservation n'est pas respecté au niveau de la toiture ; que le projet prévoit une toute nouvelle toiture, avec un brisis inférieur conservant la pente initiale mais un terrasson qui dépasse l'angle actuel et s'élève à plus de 30°, ce qui déroge au règlement en vigueur, mais que néanmoins l'impact reste limité et peu visible depuis la rue ;

Considérant que la toiture mansardée est entièrement prévue en tuiles plates alors que cette typologie se caractérise normalement par un brisis en ardoises et un terrasson en tuiles de type canal et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

parer la toiture mansardée d'ardoises sur le brisis et de tuiles canal sur le terrasson,

revoir l'aménagement du jardin pour avoir moins de 20m² en surface non destinée à de la pleine terre et plantée,

représenter le cabanon de jardin en coupe sur les plans principaux à 1/50,

revoir les dispositifs de gestion des eaux pluviales (dimensionnement) afin de permettre leur utilisation optimale,

corriger les données relatives aux dispositifs de gestion intégrées des eaux pluviales, repris en annexe I,

pour la pompe à chaleur, fournir la fiche technique de l'installation et compléter le calculateur bruit de Bruxelles-Environnement (HeatPumpNoise) afin de démontrer qu'elle respecte les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation.

BOULEVARD LÉOPOLD III 36

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

Réf. / Ref.: 2026/19=320/036

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale trois façades, construire une annexe au rez-de-chaussée gauche, rehausser un mur mitoyen et modifier l'aménagement de la zone de retrait latéral

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) L'extension projetée en façade latérale du n°36, d'une hauteur comprise entre 3 et 3,5 m, serait implantée directement à la limite séparative avec le n°34 ;
- 2) Cette extension réduirait de moitié l'espace de recul entre les deux habitations, avec pour conséquence une diminution de la luminosité dans le jardin du n°34 et une altération de la qualité esthétique existante ;
- 3) Il est proposé que l'extension débute 2 m plus loin, à partir de l'angle de la maison d'origine, au niveau de l'ancienne véranda ;
- 4) Cette modification permettrait une intégration plus harmonieuse de l'extension, le maintien de la symétrie

architecturale, une meilleure conservation de la luminosité ainsi qu'une qualité visuelle plus satisfaisante des jardins des n°34 et 36 ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale trois façades :
- 5) construire une annexe au rez-de-chaussée gauche et rehausser un mur mitoyen, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (implantation) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toitures plates),
- 6) modifier l'aménagement de la zone de retrait latéral, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (imperméabilisation supplémentaire) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 27 septembre 2016 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale, rehausser un mur mitoyen, étendre le logement dans les combles, et modifier les façades ;

ANNEXE LATÉRALE :

1. Considérant que seul le rez-de-chaussée est concerné par la présente demande ;
2. Considérant que l'affectation licite est une maison unifamiliale ; que celle-ci comprend actuellement 4 chambres ;
3. Considérant que la demande vise à créer une annexe pour aménager une chambre supplémentaire, comme chambre d'amis ou d'appoint ; qu'un accès direct vers cette chambre est créé, ce qui dédouble les entrées depuis l'extérieur ;
4. Considérant que cette maison est de type trois façades et présente un retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
5. Considérant que l'annexe projetée s'adosse à moitié sur l'extension arrière et à moitié sur le mur pignon gauche ; que sa toiture est prolongée côté rue pour créer un abri vélos ; que le dallage de sol est prolongé et s'étend sur la zone latérale, ce qui imperméabilise davantage la parcelle, en dérogation au RRU ;
6. Considérant que de plus, aucune végétalisation n'est proposée sur la toiture plate de l'annexe (27m²) et déroge au RCU ;
7. Considérant que cette annexe représente une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle et qu'aucun moyen de gestion des eaux pluviales n'est proposé pour compenser cette imperméabilisation supplémentaire ;
8. Considérant de plus que la parcelle se trouve à proximité immédiate d'une zone d'aléas d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
9. Considérant que l'implantation de cette annexe déroge au RRU en ce qu'elle ne respecte plus le retrait nécessaire pour ce type de bien ; que de plus, une rehausse des mitoyens est nécessaire ; que cela vient casser la cohérence et la typologie des maisons dans ce quartier ;
10. Considérant que contrairement à l'extension arrière, cette annexe ne vient pas améliorer le confort de cette habitation, qui dispose déjà d'un nombre suffisant de chambres ; que cette annexe n'est dès lors pas autorisable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ALBERT DE LATOUR 8

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

Réf. / Ref.: 2025/453=008/008

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, le placement d'un auvent en façade arrière, la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de 2 à 1 logement), la réalisation de travaux structurels et les modifications en toiture et en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité :
la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 3, 4, 8 et 10 des Titre II du RRU et du RCU (superficies minimales, hauteur des locaux habitables, accès au WC et éclairage naturel),
le placement d'un auvent en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de 2 à 1 logement),
la réalisation de travaux structurels (suppression de la cheminée, création d'une trémie),
les modifications en toiture et en façade avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien de la construction

et éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 20 novembre 1883 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1er juin 1934 visant à « bâtir une annexe » ;

RÉPARTITION :

Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir 2 logements ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir une seule unité d'habitation, comme en situation d'origine ;

VOLUME :

Considérant que la nouvelle annexe (+/-15 m²), vient s'aligner à droite à l'annexe existante, située au rez-de-chaussée arrière, côté gauche, et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant toutefois que cette annexe représente une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ;

Considérant qu'un auvent est prévu dans le prolongement de ces annexes et que celui-ci vient courir la terrasse arrière (+/- 12 m²) ;

Considérant que cet auvent n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur, la construction la plus profonde, de 30 cm ; que toutefois, ce dépassement est léger et acceptable ;

Considérant, bien que cela ne soit pas renseigné sur les plans, que le reportage photographique indique qu'un dispositif d'air conditionné est fixé sur la façade arrière au niveau du 1er étage ;

Considérant toutefois que cette installation pourrait être responsable de nuisances sonores ; qu'afin de s'assurer qu'elle respecte les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation, il convient de fournir la fiche technique de l'installation, de la représenter sur les plans et de remplir le calculateur bruit de Bruxelles-Environnement (HeatPumpNoise) ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

Considérant que la nouvelle annexe arrière, bien qu'elle s'inscrive dans les gabarits autorisables, porte atteinte à l'éclairage naturel de la pièce de vie principale située au rez-de-chaussée (4,4 m² au lieu des 6,2 m²) ; que cette situation résulte de l'ajout d'une troisième pièce en enfilade aux deux pièces existantes composant le séjour, entraînant la suppression de l'ancienne baie arrière ;

Considérant que l'ajout d'un second escalier intérieur dans le séjour, menant à la chambre à coucher située au 1er étage, n'a pas d'impact sur son habitabilité ;

Considérant qu'une partie du corps de cheminée, situé à l'emplacement du nouvel escalier intérieur, est supprimée, notamment aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages ; qu'il y aura lieu de veiller à la stabilité de la partie restante de ce corps de cheminée ;

Considérant que l'accès à la salle d'eau du rez-de-chaussée, située dans l'annexe existante, se fait désormais depuis la cuisine située dans la nouvelle annexe, en passant d'abord par le séjour ; que cette disposition ne relève pas du bon aménagement des lieux puisque qu'elle impose le passage par une pièce de séjour et ne permet un accès fluide depuis les chambres à coucher situées aux étages ; qu'il en va de même pour la seconde salle d'eau située au 2ème étage, laquelle est uniquement accessible depuis la deuxième chambre à coucher ;

Considérant que 3 chambres à coucher sont aménagées au niveau des combles et que celles-ci ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne disposent pas d'une hauteur libre de 2,30 m sur au moins la moitié de leurs superficies ; que, de plus, la plus petite chambre présente une superficie insuffisante (7 m² au lieu de 9 m²), ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications tendent à réduire les qualités d'habitabilité de la maison ; que les dérogations qu'elles engendrent ne se justifient pas, étant donné que la maison dispose déjà de locaux qualitatifs ; qu'un réaménagement des espaces et une réorganisation de leur distribution permettraient de retrouver de meilleures conditions d'habitabilité ; que dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur et de prévoir des locaux habitables conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant qu'une superficie importante de jardin en pleine terre et plantée et maintenue (+/-40 m²) et que cela permet de participer à la réduction des volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle ;

FAÇADE AVANT :

Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il fait partie d'un ensemble de trois maisons identiques, allant jusqu'au n°52, de style néoclassique, datant de 1883 ;

Considérant qu'il y aura dès lors lieu de porter une attention particulière aux modifications visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la fenêtre de cave est remplacée par des briques de verre et que l'ensemble des châssis d'origine sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC bleu foncé ; que ces modifications des matériaux d'origine portent atteinte à l'esthétique soignée de cet immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu, dès lors, de remettre des châssis en bois pourvus de relief, respectant le style d'origine ;

Considérant en outre que les grilles de soupirail sont également supprimées, contribuant davantage à l'appauvrissement des qualités esthétiques d'origine de la façade, ce qui n'est pas non plus acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'en ce qui concerne le revêtement, il s'agit d'une façade à bossages au rez-de-chaussée et à bandeaux à l'étage, rendant le bâtiment remarquable ; que la demande est lacunaire en ce qui concerne le maintien du revêtement d'origine et qu'il y aura lieu de le conserver ;

Considérant que la corniche d'origine, ainsi que la porte d'entrée sont conservées ; que cette dernière est repeinte en bleu foncé, afin de s'harmoniser avec la nouvelle couleur des châssis de fenêtre ;

TOITURE :

Considérant qu'au niveau de la toiture, le revêtement d'origine en terre cuite est remplacé par de nouvelles tuiles de ton

noir ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais que cette intervention est peu visible depuis l'espace public et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant par ailleurs que les plans ne renseignent pas la situation existante et projetée de la toiture en ce que sa partie supérieure semble tronquée ; qu'il y aura lieu de représenter correctement la forme traditionnelle à double versant de la toiture ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir l'aménagement intérieur et prévoir des locaux habitables conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur,

en façade avant, remettre fenêtre de cave avec grille en fer forgé et des châssis en bois pour l'ensemble des fenêtres, pourvus de relief et respectant le style d'origine,

représenter l'installation technique (air-conditionné ou pompe à chaleur) sur les plans, fournir sa fiche technique et compléter le calculateur bruit de Bruxelles-Environnement (HeatPumpNoise) afin de démontrer qu'elle respecte les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation,

représenter correctement la forme traditionnelle à double versant de la toiture.

RUE DU SOLEIL 11

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

Réf. / Ref.: 2026/222=245/011

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 1 logement, démolir et reconstruire des annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage, construire un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 1 logement :

démolir et reconstruire des annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction), et aux art. 3 des Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale),

construire un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'absence de permis d'urbanisme dans nos archives communales, mais qu'il n'est toutefois pas exclu que ces informations existent auprès de la Région de Bruxelles Capitale ou de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, le bien se situant sur les deux communes ;

Considérant qu'une demande similaire a été introduit auprès de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode et qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête s'est déroulée 4 mai 2026 au 18 mai 2026 et qu'aucune observations et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ; que la demande a reçu un avis favorable de la Commission de concertation du 22 mai 2026, à condition de :

en façade avant, proposer une porte de composition symétrique ainsi qu'un châssis tripartite avec la partie centrale plus large au rez-de-chaussée ;

VOLUME :

Considérant que les annexes existantes situées en façade arrière, au rez-de-chaussée et au 1er étages sont démolies et qu'une nouvelle annexe, de même profondeur que les annexes existantes, est prévue à la place ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, cette nouvelle annexe garde le même gabarit que l'annexe existante, qui en situation licite se situait déjà au-delà des gabarits autorisables puisqu'elle dépassait les profils des constructions voisines ; que par conséquent, la nouvelle annexe est également en dérogation, mais que ce dépassement reste limité à 50 cm (dont 20 cm d'isolation thermique) et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que dès lors, les dérogations relatives à la profondeur de construction sont justifiées ;

Considérant qu'au 1er étage, la nouvelle annexe est agrandie par rapport à l'annexe existante, puisqu'elle vient combler l'espace non construit entre l'ancienne annexe située côté droit et le profil mitoyen de gauche ; que cette nouvelle annexe est également en dérogation aux règlement d'urbanisme en vigueur puisque l'annexe existante, tout comme la nouvelle annexe, à l'instar de celle du rez-de-chaussée, dépasse les profils des constructions voisines ; que toutefois, comme au rez-de-chaussée, l'écart reste limité à 50 cm (dont 20 cm d'isolation thermique) ; qu'elle n'apporte pas de nuisance

supplémentaire sur les parcelles voisines et qu'elle améliore l'habitabilité du logement et uniformise la façade arrière ; que dès lors, les dérogations se justifient ;

HABITABILITÉ :

Considérant que les pièces de séjour se situent au rez-de-chaussée, tandis que les pièces de nuit sont situées au 1er étage, et que les niveaux sous-sol et sous combles servent de locaux accessoires ;

Considérant qu'une grande baie vitrée est prévue en façade arrière au rez-de-chaussée afin de maximiser l'apport en éclairage naturel de la cuisine et salle à manger, ce qui améliore les qualités d'habitabilité ;

Considérant cependant que le séjour n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne dispose pas d'une superficie suffisante (14,70 m² au lieu de 20 m²) ; que toutefois, la cuisine/salle à manger comptabilise une superficie généreuse de 19,80 m², ce qui est suffisant pour l'ensemble des pièces de séjour ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'au 1er étage, les chambres sont situées en façades, afin de profiter des baies en façade avant et des nouvelles baies en façade arrière, tandis que la pièce du milieu est transformée en salle de bain ;

Considérant que l'aménagement intérieur est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant qu'un nouvel escalier est prévu en façade arrière, sur toute la largeur de la nouvelle baie vitrée et qu'il permet d'accéder au jardin, situé +/-50 cm plus bas par rapport au niveau intérieur de la maison ;

Considérant qu'il s'agit d'un petit volume dépassant en profondeur les constructions voisines ; que le dépassement est cependant minime et n'aura aucun impact sur les parcelles voisines ; que dès lors, la dérogation est justifiée ;

Considérant que plus de la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins est maintenue en jardin perméable en pleine terre et plantée, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue au 2ème étage, sur la toiture plate de la nouvelle annexe et que cela participe à la réduction des volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et à la restitution d'eau au milieu naturel par évapotranspiration ;

Considérant que la toiture végétalisée proposée dispose de 10 cm de complexe substrat et drainage ; que cette épaisseur permet déjà une certaine variété de végétation (sedum, herbacée, etc.) ; qu'il y a lieu pour l'aménagement de cette toiture de s'orienter vers des espèces locales et adaptées afin de favoriser la biodiversité ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC gris et que le dessin respecte bien celui d'origine ;

Considérant que la corniche d'origine en bois est maintenue ;

Considérant qu'en ce qui concerne la porte d'entrée, il a été demandé de prévoir une porte de composition symétrique, comme celles de voisins ; que toutefois, la présente demande prévoit une nouvelle porte asymétrique en bois moulurée, peinte en gris, conformément au dessin d'origine ; que dès lors, la porte proposée est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE LÉOPOLD COUROUBLE 5

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

Réf. / Ref.: 2024/506=169/005

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant de 3 logements et un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive artisanale, dans le bâtiment avant : modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble et aménager deux logements supplémentaires pour atteindre 5 logements, réaliser des modifications structurelles intérieures, démolir et reconstruire l'annexe arrière droite sur trois niveaux, réaliser une terrasse en façade arrière au niveau du bel étage gauche et une autre terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au niveau des combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant de 3 logements et un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive artisanale, dans le bâtiment avant :

modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble et aménager deux logements supplémentaires pour atteindre 5 logements en dérogation aux articles 3 et 4 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

réaliser des modifications structurelles intérieures ;

démolir une partie de l'annexe arrière existante et la reconstruire sur 3 niveaux en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
rehausser la façade arrière sur la moitié de la toiture en fausse lucarne en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
réaliser une terrasse en façade arrière au niveau de l'entresol ;
réaliser une terrasse sur la toiture de la rehausse d'annexe dans les combles en façade arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et 9 du titre I du RCU ;
mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant en dérogation à l'article 7 du titre I du RCU ;
modifier la zone de cours et jardins en dérogation à l'article 39 du titre I du RRU et application de la prescription 0.6 du PRAS ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 28 juin 1918 visant à : "construire un magasin" (bâtiment arrière) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juin 1936 visant à : "transformer la toiture" (bâtiment arrière) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1939 visant à : "transformer les arrière-bâtiments" (bâtiment arrière) ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1952 visant à : "construire un étage sur l'arrière-bâtiment" (bâtiment arrière) ;
Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juin 1999 visant à : "démolir une annexe au rez-de-chaussée et construire des annexes aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage (extension du logement)" partiellement périmé par le procès-verbal de péremption du permis du 5 septembre 2001 (bâtiment avant) ;
Vu que les affectations étaient réparties de la manière suivante :
au sous-sol : des réserves accessoires aux logements,
au rez-de-chaussée, à l'entresol gauche et au 1^{er} étage : un logement duplex 3 chambres,
au deuxième étage et dans les combles : situation non connue ;
Vu l'affectation régulière et reconnue du bien : dans le bâtiment avant :
au sous-sol et au demi-sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
aux rez-de-chaussée surélevé, entresol (au-dessus du passage carrossable), 1^{er} et 2^{ème} étages : 3 logements,
dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

INFRACTIONS :

Vu le procès-verbal du 27 janvier 2010 et la mise en demeure du 17 mars 2010 ;
Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 12 août 2021 portant sur les infractions suivantes :
La réalisation de travaux structurels par l'agrandissement de la baie de fenêtre dans le bâtiment avant en façade arrière, au niveau de l'entresol côté mitoyen gauche,
La modification du nombre de logements dans le bâtiment avant : 6 en lieu et place de 1,
La modification de l'aspect architectural de la façade à rue :
La modification de l'ensemble des châssis de l'immeuble (à l'exception de la porte d'entrée) sans respect du matériau d'origine : PVC en lieu et place de bois,
La modification du châssis de l'entresol, côté mitoyen gauche avec :
L'augmentation de la hauteur des panneaux pleins situés dans la partie inférieure du châssis,
La modification des divisions d'origine : éléments fixes en parties gauche et droite et un ouvrant en partie centrale en lieu et place de 4 parties fixes,
La non-homogénéité de la couleur de la porte et de son imposte : porte de couleur brune et imposte de couleur blanche, non-conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU),
La suppression de la partie droite de la grille en fer forgé située devant le châssis du sous-sol semi-enterré, ce qui est non-conforme au RCU,
Le non-respect de l'accès aisé et permanent aux compteurs pour l'ensemble des habitants.e.s.,
Le dépôt de déchets et encombrants dans la zone de cour et jardin,
La construction d'une annexe sur 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) avec une superficie totale de $\pm 24 \text{ m}^2$ située en façade arrière côté mur mitoyen droit,
La construction d'un auvent ($\pm 3 \text{ m}^2$) avec une structure de 4 gîtes en bois situé en façade arrière, côté mur mitoyen gauche, en dessous du passage carrossable,
La modification de la destination du bâtiment arrière ; la modification d'affectation du rez-de-chaussée en dépôt/garage (20 quads et 2 vespas) et dépôt de matériaux de chantier en lieu et place d'une activité productive) :
Entrepôt de $\pm 336 \text{ m}^2$ au rez-de-chaussée ($\pm 132 \text{ m}^2$ côté mitoyen droit dans la partie centrale & $\pm 204 \text{ m}^2$ côté mitoyen droit dans la partie arrière) et de $\pm 88 \text{ m}^2$ au 1^{er} étage (côté mitoyen droit arrière) en lieu et place d'activité productive,
Garage de $\pm 29 \text{ m}^2$ au rez-de-chaussée (côté mitoyen droit dans la partie avant) en lieu et place d'activité productive,
La modification de la destination de l'arrière-bâtiment, côté mitoyen gauche, sur $\pm 6,5 \text{ m}^2$ au rez-de-chaussée et $\pm 132 \text{ m}^2$ au 1^{er} étage : logement en lieu et place d'activité productive, (logement non licite),
Utilisation du toit plat en dépôt (stockage de bûches de bois à chauffer) ;

AVIS SIAMU :

Vu l'avis du SIAMU favorable conditionnel CP.1984.0954/6 du 17/06/2026 ;

AFFECTATIONS :

Vu l'affectation régulière et reconnue du bien : dans le bâtiment avant :
au sous-sol et au demi-sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
aux rez-de-chaussée surélevé, entresol (au-dessus du passage carrossable), 1^{er} et 2^{ème} étages : 3 logements,
dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Considérant que la demande vise à ajouter 2 logements et modifier la répartition des affectations comme suit :
au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves),

au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée : un appartement duplex 2 chambre de 42 m² au demi-sous-sol et 44 m² au rez-de-chaussée,
à l'entresol : un studio de 29 m²,
au 1er étage : un appartement 2 chambres de 77,5 m²,
au 2ème étage : un appartement 2 chambres de 77,5 m²,
dans les combles en partie basse et haute : un appartement duplex 2 chambres de 70 m² dans les combles en partie basse
avec un espace de rangement dans les combles en partie haute de 21 m²,
soit au total 5 logements ;

GABARITS VOLUMES :

Terrasse au bel étage en façade arrière côté gauche

Considérant que la demande vise à aménager un balcon en façade arrière accessible depuis le studio au bel-étage côté gauche dans les gabarits autorisables ;

Considérant que ce balcon permet au studio d'avoir un accès extérieur, ce qui est vu positivement ;

Considérant cependant qu'il existe des baies de fenêtre présentes dans le mur mitoyen gauche et visibles directement depuis la terrasse ;

Considérant que ces baies de fenêtre de la propriété voisine ont été validées par le permis du 5 novembre 1937 ;

Considérant que l'utilisation de la terrasse générera des vues intrusives entre les deux parcelles, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;

Construction de trois étages supplémentaires (R+1 et R+2 et combles) de l'annexe arrière droite

Considérant que la demande vise à démolir 3 étages existants de l'annexe arrière droite et de la reconstruire sur trois étages (R+1 et R+2 et combles) ;

Considérant que l'annexe dépasse les gabarits autorisables en dépassant les gabarits du voisin de droite de 460 cm de hauteur en dérogation aux règlements ;

Considérant la demande de dérogation n'est pas justifiée par le demandeur et excessive par les dépassements des gabarits voisins, nuisant au voisin de gauche lui retirant tout l'ensoleillement du matin disponible ;

Aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe droite dans les combles

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture de la rehausse de l'annexe droite, que cette terrasse génère des vues nuisibles sur l'intérieur d'ilot et sur les voisins directs de droite et de gauche, qu'au vu de la hauteur de la terrasse, elle crée un effet de mirador sur tout l'intérieur d'ilot ;

Considérant que les garde-corps sont placés hors des gabarits autorisables en dérogation aux règlements ;

Considérant de plus que la terrasse ne respecte pas le code civil, se situant à moins de 70 cm du mur mitoyen, qu'elle génère des vues intrusives vers la parcelle voisine de droite, que ces aménagements ne préjugent pas du bon aménagement des lieux ;

REPARTITION DES LOGEMENTS-HABITABILITE :

Considérant que le local compteurs est accessible à tous les habitants depuis le couloir du passage cocher ;

Considérant que le local vélo se trouve dans le chemin d'évacuation des caves, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de séparer le local vélo des chemins d'accès et d'évacuation ;

Considérant de plus que le local vélo n'a pas des dimensions compatibles avec le nombre d'habitants compte tenu de l'augmentation du nombre de logements en dérogation aux règlements en vigueur ; qu'il y a lieu de prévoir un emplacement par logement et idéalement un emplacement par chambre ;

Logement duplex au demi-sous-sol et rez-de-chaussée

Considérant que la demande vise à aménager un appartement duplex deux chambres dans le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucune chambre du logement ne fait plus de 14 m² en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'en situation existante, la hauteur sous-plafond renseignée dans la coupe AA est de 231 cm, que la demande vise à descendre la dalle de sol afin d'obtenir une hauteur sous-plafond finie de 250 cm pour se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que la chambre 2 au rez-de-chaussée se trouve fort éloignée de la pièce d'eau située au sous-sol, qu'il serait préférable de prévoir une affectation nuit (chambres-salle de bain) pour un étage et une affectation jour à l'autre étage (salon-cuisine) ;

Considérant par ailleurs que la chambre située au demi-sous-sol en façade avant ne possède pas de bonnes caractéristiques d'habitabilité du fait de la promiscuité à la rue (bruit, pollution, vues intrusives), qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre dans ce local ;

Considérant que le logement dispose d'un perron en façade arrière privatif mais qui fait face à l'entrée carrossable de l'activité productive artisanale dans le bâtiment arrière peu compatible avec la fonction de logement, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu d'améliorer la proposition ;

Considérant que ces actes et travaux sont insuffisants pour répondre d'une bonne habitabilité du logement ;

Logement au bel étage côté gauche au-dessus du passage cocher

Considérant que la demande vise à aménager un studio indépendant au-dessus de la porte cochère côté gauche ;

Considérant que le studio possède une bonne habitabilité ;

Considérant toutefois qu'en façade arrière la baie de fenêtre du studio se trouve à côté de la baie du bâtiment voisin à 30 cm de distance, mais en dessous du niveau du plancher, que par conséquent les vues intrusives sont très limitées et qu'il s'agit d'une situation existante ;

Logement au premier étage

Considérant que le logement du 1^{er} étage possède une bonne habitabilité ;

Logement au deuxième étage

Considérant que pour le logement du 2^{ème} étage, l'annexe accueillant la deuxième chambre est construite au-delà des gabarits autorisables en dépassant de plus de 3 m le voisin de droite en dérogation aux règlements, que les dérogations ne sont pas justifiées ;

Logement dans les combles

Considérant que les combles accessoires aux logements sont transformés en un logement indépendant au 3^{ème} étage ;

Considérant que la cheminée est démontée ;

Considérant que la première chambre est inférieure à 14 m² en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que la création de logements entièrement sous combles n'est pas souhaitable car ils sont soumis à de fortes variations de température incompatibles avec le séjour prolongé dans des locaux habitables ;

Considérant que la rehausse et la terrasse au niveau des combles avec le garde-corps dépassent les gabarits autorisables et dérogent aux règlements, que l'utilisation de la terrasse génère des vues intrusives vers la propriété voisine droite et ne respecte pas le Code Civil en ce qui concerne les vues ; que les dérogations ne sont pas justifiées ;

Considérant qu'il serait souhaitable de duplexer le niveau des combles avec le niveau inférieur afin d'améliorer l'habitabilité du logement et d'offrir des vues droites ;

ESTHETIQUE :

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications de l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en pvc à l'exception de la porte d'entrée ;

Considérant que les châssis en place ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et sont en dérogation aux règlements ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité du remplacement du châssis en bois de l'entresol au-dessus de la porte cochère en façade avant côté mitoyen gauche par un ensemble blanc en PVC avec augmentation de la hauteur des panneaux pleins situés dans la partie inférieure du châssis et modification des divisions d'origine : éléments fixes en parties gauche et droite et un ouvrant en partie centrale en lieu et place de 4 parties fixes ;

Considérant que le bien se situe zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le châssis mis en place dénature et enlaidit la façade en dérogation aux règlements en vigueur, qu'il y a lieu de présenter une autre proposition qui prend en compte le matériau de la porte cochère, de sa couleur, que si des ouvrants doivent être prévus, alors il y a lieu de fournir un ensemble muni de doubles cadres dans chaque partie, qu'il y a donc lieu de proposer un ensemble de châssis mettant en valeur la façade dans le style ancien de la bâtisse et cohérent avec la porte cochère ;

Considérant qu'en ce qui concerne la porte d'entrée, la non-homogénéité de la couleur entre la porte et son imposte (porte de couleur brune et imposte de couleur blanche) nuit à l'esthétique de la façade et est non-conforme aux règlements ; qu'il y a lieu de restituer l'ensemble dans la même couleur ;

Considérant que la demande vise à remettre la partie droite de la grille en fer forgé située devant le châssis du sous-sol semi-enterré qui avait été supprimée, que cela améliore l'esthétique de la façade ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant au vu des photos annexées au dossier et du Procès-Verbal que la zone de cours et jardin sert de dépotoir en dérogation à l'article 39 du titre I du RCU ;

Considérant de plus, au vu des photos qu'une canalisation de gaz est suspendue à une descente d'eau pluviale en pvc à l'air libre entre le bâtiment avant et arrière ;

Considérant la dangerosité, que l'on ne sait pas si la canalisation est mise à la terre et si elle a fait l'objet d'un accord du gestionnaire de réseau, qu'à défaut cela ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu que les installations techniques (gaz, électricité) soient conformes ;

CONCLUSION :

Considérant que la demande telle que présentée ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et sollicite de trop nombreuses dérogations ;

Considérant que le projet devrait être revu en tenant compte des remarques et des gabarits autorisables par les règlements, qu'il est envisageable de faire évoluer le bâtiment et de revoir le nombre de logements à la hausse ;

INFRACTIONS :

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 la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE LA TOPAZE 4

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

Réf. / Ref.: 2026/37=257/004

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, fusionner les 3 logements en un logement triplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, fusionner les 3 logements en un logement triplex en dérogation à l'art. 6 du Titre II du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (circulation) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte de bâtir du 10 janvier 1911 visant à « construire 3 maisons » ;

Vu le permis d'urbanisme du 2 juin 2015 visant à « dans un immeuble usage mixte (logement et commerce), changer l'utilisation du commerce situé au rez-de-chaussée en restaurant » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 mars 2018 visant à « dans un immeuble à usage mixte (restaurant au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages), modifier l'esthétique de la vitrine en façade avant » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir : un immeuble mixte avec la répartition suivante :

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

au rez-de-chaussée : commerce (restaurant) - entrée côté chaussée de Louvain n°480,

au 1^{er} étage : 1 logement,

au 2^{ème} étage : 1 logement,

au 3^{ème} étage : 1 logement,

dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

LOGEMENT :

Considérant que le projet vise à mettre en conformité l'aménagement d'un logement unifamilial triplex du 1^{er} au 3^{ème} étage à la place des 3 logements reconnus en situation de droit ; que l'entrée au logement se fait depuis le rez-de-chaussée au n°4 de l'avenue de la Topaze ;

Considérant que l'aménagement du logement est le suivant :

au 1^{er} étage : les espaces de jours,

au 2^{ème} étage : 2 chambres et une salle de bain,

au 3^{ème} étage : 2 chambres et une salle de bain,

au 4^{ème} étage : le grenier,

Considérant que la circulation au niveau des espaces de nuit ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que les accès aux chambres et à la salle de bain du 1^{er} étage ne se font pas de manière indépendante ; que l'architecte déclare en séance que les chambres au 2^{ème} et 3^{ème} étage (coté Av. de la Topaze) sont utilisées comme des espaces tampons de rangement et de dressing ; qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de revoir la circulation au sein des espaces de nuit ou bien d'indiquer sur les plans l'utilisation des espaces tampons comme « dressing / espace de rangement » au lieu de « chambre » ;

Considérant que les pièces de vie présentent des superficies et des éclairagements conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le logement dispose d'espaces de rangements au sous-sol et dans les combles ; que cependant l'accès vers le sous-sol n'est pas indépendant du commerce ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les circulations du logement doivent être privatives ; que cependant le permis de 2015 concernant le restaurant situé au rez-de-chaussée et au sous-sol autorise la configuration existante et qu'il s'agit dès lors d'une situation licite ; qu'en outre, la dérogation est accordable et qu'il y a lieu de maintenir l'accès aux compteurs de manière aisée et permanente pour les habitants du logement ;

Considérant que l'aménagement d'un seul logement sur 3 niveaux est acceptable en ce que les logements licites sont relativement étroits et correspondent à des configurations de studios ; bien que le logement ne dispose pas de jardin, celui-ci dispose de 3 balcons ; que dès lors, la création d'un logement unifamilial est qualitative ;

FACADE AVANT :

Considérant que les deux façades visibles depuis l'espace public depuis l'avenue de la Topaze n°4 et la Chaussée de Louvain n°480 ne font pas partie de la présente demande ;

Considérant que le reportage photographique indique la pose de caissons à volet aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages pour les baies de la travée de gauche depuis l'avenue de la Topaze n°4 ainsi qu'au 2^{ème} étage au niveau des 2 baies depuis la Chaussée de Louvain n°480 ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de les supprimer ou d'introduire une demande de mise en conformité en vue d'une éventuelle régularisation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir l'aménagement du triplex afin de prévoir des circulations indépendantes vers les chambres, ou bien indiquer sur les plans l'utilisation des espaces tampons comme « dressing / espace de rangement »

au lieu de « chambre ».

AVENUE CHAZAL 101

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

Réf. / Ref.: 2024/381=046/101

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), la construction d'une annexe au 3ème étage, la modification de la toiture principale du bâtiment, la réalisation des travaux structurels et aménager une terrasse au 4ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 2

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

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

Nuisances et déroulement des travaux :

- 7) Des nuisances sonores, ainsi que des nuisances liées aux poussières, gravats et au passage des ouvriers, sont signalées ;
- 8) Les travaux auraient débuté avant l'obtention du permis et se seraient poursuivis malgré plusieurs injonctions d'arrêt de l'Urbanisme ;

Volumétrie, vues, luminosité et intimité :

- 9) La profondeur et la hauteur de l'annexe sont jugées excessives et les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont contestées ;
- 10) La volumétrie projetée réduirait les vues, le dégagement et la luminosité des propriétés voisines ;
- 11) La rehausse de la toiture et la terrasse en hauteur entraîneraient des vues plongeantes, un effet de surplomb et une perte d'intimité ;
- 12) L'impact cumulé de la profondeur, de la hauteur, de l'implantation en limite mitoyenne et de la terrasse en toiture est soulevé ;

Mur mitoyen et dommages :

- 13) L'appui de la construction sur un mur mitoyen ancien et détérioré suscite des inquiétudes quant à sa stabilité ;
- 14) La démolition de quatre cheminées implantées à cheval sur le mur mitoyen est contestée, notamment en raison de l'absence d'information préalable ;
- 15) Des dégâts au mur mitoyen, des chutes de briques et de gravats, ainsi que des dommages aux terrasses et aux espaces intérieurs sont signalés ;
- 16) Des infiltrations d'eau sont également signalées à la suite des travaux réalisés au niveau de la toiture et des cheminées ;

Mitoyenneté et mesures de sécurité :

- 17) L'utilisation du mur mitoyen pour l'implantation de la construction est contestée en l'absence de consentement préalable ;
- 18) Une expertise de stabilité par un géomètre et/ou un ingénieur est sollicitée, ainsi qu'une procédure de reprise de mitoyenneté et une rémunération pour l'utilisation du mur ;
- 19) Des mesures de protection et de sécurisation sont souhaitées afin d'éviter de nouveaux dommages ;

Demandes :

- 20) Une réduction, voire une suppression, de la volumétrie de l'annexe est exigée ;
 - 21) La réparation des dommages, ainsi que la prise en charge des mesures de protection et de nettoyage, sont sollicitées ;
 - 22) Un constat photographique des propriétés voisines est souhaité afin de pouvoir constater les éventuels dommages liés aux travaux ;
 - 23) Un dédommagement pour les préjudices déjà subis est sollicité ;
 - 24) Une vérification de la conformité des travaux et des autorisations délivrées est sollicitée et, en cas d'infraction avérée, des sanctions sont réclamées.
-
1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 6 septembre 2024 visant à « dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), construire une annexe au 3ème étage, aménager une terrasse sur sa toiture, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment et réaliser des travaux structurels » ;
 2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 5 juin 2025 sur cette demande ;

3. Vu que le demandeur a fait connaître, en date du 16 juin 2025, sa volonté d'appliquer l'article 126/1 du CoBAT, la procédure a été adaptée en conséquence ;
4. Considérant que le demandeur a introduit le projet modifié en date du 7 juillet 2025, que celui-ci a été considéré complet le 1er juin 2026 ;
5. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de trois logements :
 - 25) l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), en dérogation aux art. 10, 13 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 8, 10 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage naturel, compteurs et local vélos),
 - 27) la construction d'une annexe au 3ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (composition de murs mitoyens),
 - 28) la modification de la toiture principale du bâtiment,
 - 29) la réalisation des travaux structurels,
 - 30) aménager une terrasse au 4ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) ;
1. Considérant que la demande concerne uniquement le sous-sol, l'étage mansardé et les combles de cet immeuble ;
2. Vu le procès-verbal du 4 juillet 2025 et le procès-verbal subséquent du 4 août 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 31) le changement de destination des locaux accessoires dans le but d'en faire un logement autonome,
 - 32) des modifications structurelles,
 - 33) la modification du volume du bâtiment ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19/06/2026 sur la présente demande (réf. PU/2025.295/2/REGUL) ;

REPARTITION :

1. Considérant que la superficie de plancher licite de cet immeuble est de 327,3m² ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser l'augmentation du nombre de logements (quatre au lieu de trois) ;
3. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - 34) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 35) rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (inchangé),
 - 36) 1er étage : un logement 1 chambre (inchangé),
 - 37) 2ème étage : un logement 1 chambre (inchangé),
 - 38) 3ème étage mansardé et combles : un logement duplex 2 chambres (108,7m²) ;

NOUVEAU LOGEMENT :

1. Considérant qu'une annexe de +/-24m² a été construite au 3ème étage ; qu'elle déroge fortement aux prescriptions urbanistiques en vigueur en dépassant le bâtiment voisin le plus profond ; que la composition et l'épaisseur du mur mitoyen de gauche ne respectent pas l'art. 29 du Titre I du RCU (maçonnerie de minimum 0,28m, cumulée dans la mitoyenneté) ; que les dérogations ne sont pas fondées et ne se justifient pas ;
2. Considérant qu'une terrasse est prévue sur cette annexe ; qu'à cette hauteur, les dérogations en termes de volumétrie par rapport à son implantation sont toujours présentes ; qu'elle ne respecte pas les distances minimales de vue imposées par le Code civil ; que les arguments relatifs à l'annexe s'appliquent également à cette terrasse et qu'elle n'est dès lors pas autorisable ;
3. Considérant que le volume de la toiture a été modifié par l'extension du versant avant, conservant la même pente, pour atteindre un faîtage de 16,48m (au lieu de 15,53m) ; que le versant arrière s'aligne sur le profil du mitoyen droit ; que ces transformations s'inscrivent dans les gabarits admissibles et permettent l'extension de l'espace de vie du nouveau logement par la création d'une mezzanine ;
4. Considérant que la chambre 1 présente un déficit d'éclairage naturel (2,31m² au lieu de 2,8m²), ce qui est regrettable pour un logement nouvellement créé ;
5. Considérant qu'il en va de même pour la chambre 2 (1,27m² au lieu de 1,86m²) ; que de plus, cette chambre est entièrement aménagée dans l'annexe non autorisable ; qu'elle ne peut dès lors pas être acceptée ;
6. Considérant que le rejet de l'annexe arrière prive le duplex de sa seconde chambre ; que le logement doit par conséquent être requalifié en unité 1 chambre, ce qui ne contribue pas aux objectifs de mixité typologique au sein de l'immeuble ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le sous-sol est revu afin d'intégrer plusieurs locaux de rangement privatif adéquats ;
2. Considérant qu'un espace est dédié au stockage des vélos au sous-sol ; qu'il constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car il est difficilement accessible depuis la voie publique ; que son implantation entrave l'accès permanent, libre et sécurisé aux compteurs techniques, ce qui n'est pas acceptable ;

CONCLUSION :

1. Considérant l'ensemble des éléments qui précèdent, que le projet modifié présente toujours de nombreuses dérogations majeures en matière de volumétrie et d'habitabilité ; qu'au vu des augmentations de volume hors gabarits admissibles et des superficies totales du bâtiment, l'immeuble ne se prête pas à une surdensification

d'habitations ; qu'il est regrettable que l'optimisation des logements existants n'ait pas été privilégiée et que le projet ne peut dès lors être accepté ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CLOS DES FLEURS 1

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

Réf. / Ref.: 2025/369=225/001

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la construction d'une véranda, les modifications apportées aux façades visibles depuis l'espace public et le placement d'une pompe à chaleur sur la façade latérale, et placer des panneaux photovoltaïques en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

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

la construction d'une véranda et le placement d'une pompe à chaleur sur la façade latérale, 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),

les modifications apportées aux façades visibles depuis l'espace public, en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 21 (corniches) du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

placer des panneaux photovoltaïques en toiture ;

PREAMBULE :

Vu le permis de bâtir du 11 juillet 1974 visant à construire une maison d'habitation ;

Vu le permis de bâtir du 14 juin 1983 visant à créer deux lucarnes ;

Vu le permis d'urbanisme du 14 décembre 2021 visant à, dans une maison unifamiliale, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC ;

Vu la mise en demeure du 9 juillet 2025 reprenant les infractions suivantes :

la construction d'une véranda dans la zone de cour et jardin,

le placement de caissons à volets,

l'installation d'une pompe à chaleur sur la façade pignon ;

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

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

Considérant qu'une véranda est construite au rez-de-chaussée arrière, en débordement sur l'angle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce que le gabarit maximal autorisable est dépassé ;

Considérant que bien que le volume soit imposant, il n'a pas nécessité de rehausse du mur mitoyen, ne crée pas d'ombre portée sur la parcelle voisine et est pratiquement invisible depuis l'espace public ;

Considérant que cette annexe représente toutefois une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle et qu'aucun moyen de gestion des eaux pluviales n'est proposé pour compenser cette imperméabilisation supplémentaire ; que cela est regrettable ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est installée sur la façade pignon du bâtiment, créant de nouveau des dérogations au volume ;

Considérant toutefois que ce volume est invisible depuis la rue et que l'étude acoustique versée au dossier indique que les nuisances engendrées par l'appareil ne dépassent pas les seuils légaux de l'Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

FACADE :

Considérant que les panneaux photovoltaïques placés sur le pan de toiture arrière sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'ils s'organisent en une forme quadrangulaire simple qui vise à une intégration la plus discrète possible ;

Considérant que la pompe à chaleur est connectée à des conduits qui s'étendent le long de la façade pignon et qu'ils sont visibles depuis l'espace public, mais qu'ils sont discrets et de ton blanc, ce qui permet une certaine intégration ;

Considérant que des caissons à volet en PVC sont installés sur la plupart des baies des 3 façades, et que cela s'intègre à ces façades qui s'est déjà vu accepter du PVC pour ses châssis par le passé ;
Considérant que le permis d'urbanisme du 14 décembre 2021 spécifiait que les corniches devaient être dégagées de leur bardage en PVC et restaurées en respectant les matériaux d'origine, à savoir le bois ;
Considérant que ceci n'a pas été fait, en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du RCU, et que non content de poser un problème esthétique, cela favorise l'accumulation d'humidité et le pourrissement du bois ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de retirer les bardages PVC des corniches et de restaurer ces-dernières comme à l'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

retirer les bardages PVC des corniches et restaurer ces-dernières comme à l'origine,
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.

AVENUE VOLTAIRE 138

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

Réf. / Ref.: 2025/484=283/138

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale de 3 façades, construire un immeuble contre la façade pignon de la maison existante, avec un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée et au 1er étage (cabinet médical), et 2 logements aux étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale de 3 façades : construire un immeuble contre la façade pignon de la maison existante, avec un équipement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (cabinet médical), et 2 logements aux étages, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage) du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1928 visant à construire une maison ;

Vu le refus du 26 février 2019 de la demande de permis d'urbanisme visant à construire un immeuble de 4 logements, confirmé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en recours le 10 février 2022 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 avril 2019 visant à, dans une maison unifamiliale, construire un étage supplémentaire, étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux, modifier le nombre de logements (3 en lieu et place de 1), construire une lucarne en façade arrière et modifier la façade avant ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 juin 2025 visant à, sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale, construire un immeuble de gabarit R+4 affecté à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical) et du logement (deux unités), rehausser l'immeuble existant et étendre le bâtiment en façade arrière sur tous les niveaux, y modifier le nombre de logements (trois unités en lieu et place d'une) et modifier la façade avant ;

Vu que le bien se situe le long d'un site inscrit à l'inventaire légal, à savoir l'ensemble formé par l'avenue Louis Bertrand et les avenues Voltaire et Paul Deschanel, inscrit en date du 22 septembre 1995 ;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 23 juin 2026, qui a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des espaces sous-sol accessibles aux clients/patients de la salle d'échographie ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 juin 2026 sur la présente demande (réf. PU/2017.0619/4/CP) » ;

GÉNÉRALITÉS :

Considérant que la demande concerne une seule parcelle cadastrale (254 T5) ; que celle-ci mesure 12,48 m de largeur et est composée d'une maison unifamiliale (6,48 m de largeur) en mitoyenneté avec le n° 140 à sa droite ;

Considérant que le mur pignon côté latéral gauche de cette maison est attenant au reste de la parcelle non-construite, d'une largeur de ± 6 m ;

Considérant que, dans ce contexte, la demande vise à construire un nouvel immeuble (n° 138A) en mitoyenneté avec le mur pignon de la maison unifamiliale (n° 138) ;

Considérant que les gabarits de référence à prendre en considération sont ceux des constructions mitoyennes sises aux n° 136 et 140 ;

VOLUME :

Considérant que la demande vise à construire un immeuble neuf, de 14,4 m de hauteur (R+4) et de 17,32 m de profondeur ;
Considérant qu'au sous-sol et au rez-de-chaussée, la construction s'inscrit dans les gabarits maximaux autorisables;
Considérant qu'aux étages, la construction s'inscrit dans les gabarits autorisables, car même si elle dépasse le gabarit du voisin de gauche (136), le voisin le plus profond reste celui de droite (140) ;
Considérant que la toiture plate du dernier étage est conçue au-delà des gabarits maximaux autorisables mais que pour autant la rehausse est minime (0,9m) et que cela donne sur une toiture plate inaccessible, ce qui ne crée donc pas de nuisance et rend les dérogations acceptables ;

EQUIPEMENT :

Considérant que l'affectation d'équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) et la superficie proposée sont conformes aux prescriptions de la zone d'habitation où se situe l'immeuble ;
Considérant que l'équipement prend place sur les deux premiers niveaux et une partie des sous-sols et qu'il répond favorablement aux normes d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite en vigueur ;
Considérant que l'équipement privatise le jardin, ce qui est dommage en ce qu'il aurait pu servir à un logement familial ;

HABITABILITE :

Considérant qu'un logement de 2 chambres se trouve au 2^{ème} étage ; qu'il répond aux normes d'habitabilité en vigueur et qu'il dispose d'un espace extérieur ;
Considérant qu'un logement duplex de 3 chambres se trouve entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages ; qu'il répond aux normes d'habitabilité en vigueur et qu'il dispose d'un espace extérieur ;
Considérant qu'un local vélo en 2 parties est accessible facilement depuis la rue et suffisamment spacieux ; toutefois que le grillage ne coulisse que sur la moitié, ce qui implique une difficulté de manœuvres et dès lors qu'il y a lieu de garantir l'ouverture du grillage sur toute la largeur ;
Considérant que la partie avant des sous-sols accueille des caves en nombre suffisant, un local poubelle et les compteurs ;

MOBILITE :

Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité C (zone moyennement desservie en transports en commun) au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
Considérant qu'aucun emplacement de parking pour voitures n'est prévu au sein du projet, ce qui déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU demande un emplacement par logement, soit deux emplacements dans le cas présent ;
Considérant qu'il est toutefois prévu un espace couvert pouvant accueillir huit emplacements pour vélos ; que la dérogation est dès-lors acceptable ;
Considérant qu'en séance le demandeur déclare que le type d'attache sera des pince-roues en hauteur alternée ; que ce type de dispositif ne permet pas d'attacher le cadre du vélo et qu'il serait donc préférable de proposer un système d'attache qui permet d'attacher le cadre du vélo ;

FACADE :

Considérant 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 comme susvisé le long d'un site repris à l'inventaire, 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 la nouvelle façade déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU en ce que le raccord entre les 2 constructions mitoyennes n'est pas harmonieux, étant donné que la nouvelle façade ne se réfère qu'à la hauteur du voisin de gauche mais crée un déséquilibre avec la façade du voisin de droite, plus bas de 3,60m ;
Considérant toutefois que la ligne des corniches est disparate dans l'enfilade et que la nouvelle façade ne perturbe pas l'ensemble ;
Considérant que les matériaux envisagés, à savoir de la brique rouge et beige appareillée en bandeaux, des menuiseries en aluminium et un soubassement en pierre bleue permettent une intégration respectueuse à l'environnement direct, composé de maisons de style Eclectique et Beaux-Arts pour la plupart ;
Considérant que le rez-de-chaussée est aveugle en ce qu'il se compose d'un complexe de cloisons et d'une porte en aluminium qui ne permettent aucune traversée visuelle, et qu'il y a lieu dès lors de rendre la porte centrale perméable à la vue ;
Considérant que l'oriel répond favorablement aux prescriptions urbanistiques en vigueur et réinterprète l'écriture architecturale du contexte direct ;

ENVIRONNEMENT :

Vu la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville, notamment via le choix des espèces végétales prévues pour le projet ;
Considérant que les plans sont lacunaires quant au type de toitures végétalisées envisagées ;
Considérant que les aménagements végétalisés (toiture et jardin) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant, au surplus, que l'imperméabilisation des sols en Région bruxelloise augmente également et que la parcelle passe d'un taux d'imperméabilisation de 0.19 à 0.43 ;
Considérant au vu de la densification et de l'imperméabilisation supplémentaires induites par le projet, qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (en toiture ou par infiltration) ;
Considérant que la terrasse proposée est imperméable ; ce qui nuit à la gestion intégrée des eaux pluviales ; et qu'il y a lieu pour limiter une imperméabilisation trop importante de la parcelle, de prévoir des matériaux perméables ;
Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 5 000L est prévue en plan, et que la note explicative précise qu'elle sert à l'arrosage et à l'alimentation des sanitaires ; que celle-ci est partiellement prévue sous la zone de pleine terre et qu'il y a lieu de la prévoir entièrement sous la zone de terrasse ;
Considérant également que le trop-plein est prévu d'être redirigé vers un wadi en fond de parcelle ; que les plans sont lacunaires et qu'il y a lieu de le représenter ;

ARBRE :

Considérant que les plans et photos sont lacunaires et ne montrent pas en détail le jardin existant, mais qu'il semble que l'ensemble des arbres sont abattus, tandis que les vues satellites laissent voir un arbre à haute tige qui est abattu sans justification ;

Considérant que ceci qui va à l'encontre des préoccupations environnementales ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir les arbres et arbustes existants ou, dans le cas contraire, de planter des arbres, de préférence indigènes, et de les maintenir ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

rendre la porte centrale perméable à la vue au rez-de-chaussée en façade avant,
garantir l'ouverture du grillage du local vélos sur toute la largeur,
prévoir des matériaux perméables pour la terrasse du rez-de-chaussée,
préciser en plan et en coupe le type de toitures végétalisées et s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement,
maintenir les arbres existants ou, dans le cas contraire, planter des arbres, de préférence indigène, et les maintenir dans le temps,
prévoir la citerne de récupération des eaux pluviales entièrement sous la terrasse du rez-de-chaussée,
représenter le wadi en plan et en coupe.

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 321

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

Réf. / Ref.: 2025/289=179/321

Objet / Betreft: sur 3 parcelles accessibles depuis 2 numéros de police (321 et 329) et interconnectées, comprenant pour le n°321 une activité productive et 5 logements et pour le n°329 une activité productive, régulariser le changement d'affectation de l'activité productive du n°321 au rez-de-chaussée vers un grand commerce spécialisé, l'extension d'une terrasse au 1er étage, la rehausse du mur mitoyen au 3ème étage, l'élargissement d'une lucarne au 4ème étage et la réalisation de travaux structurels intérieurs, changer l'affectation d'une partie de l'activité productive du n°321 au 1er étage vers un logement (une unité), d'une partie de l'activité productive du n°329 vers une extension du grand commerce spécialisé et vers du logement (locaux accessoires), construire une annexe affectée à du logement (locaux accessoires), construire un escalier extérieur et créer un patio dans le bâtiment arrière (n°329)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur 3 parcelles (321, 327 et 329) accessibles depuis 2 numéros de police (321 et 329) et interconnectées, comprenant pour le 321 une activité productive et 5 logements et pour le 329 une activité productive : régulariser le changement d'affectation de l'activité productive du 321 au rez-de-chaussée vers un grand commerce spécialisé,
régulariser l'extension d'une terrasse au 1^{er} étage,
régulariser la rehausse du mur mitoyen au 3^{ème} étage et l'élargissement d'une lucarne au 4^{ème} étage, 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),

régulariser la réalisation de travaux structurels intérieurs,
changer l'affectation d'une partie de l'activité productive du 321 au 1^{er} étage vers un logement (une unité),
changer l'affectation d'une partie de l'activité productive du 329 vers une extension du grand commerce spécialisé et vers du logement (locaux accessoires),
construire une annexe affectée à du logement (locaux accessoires), 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),
construire un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
créer un patio dans le bâtiment arrière (329) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1938 visant à « construire un hangar et 7 garages » ;
Vu le permis d'environnement de 1954 pour « un garage 65 voitures et camions et un atelier de réparations » ;
Vu le permis d'urbanisme du 25 février 2014 visant à « changer l'affectation d'un atelier situé en intérieur d'ilot en commerce (car-wash) » ;
Considérant qu'un incendie a démoli les toitures des bâtiments arrière en novembre 2015 (bâtiment de droite) et 2019 (bâtiment de gauche) ; que la toiture du bâtiment de gauche (activité productive) a été reconstruite à l'identique mais que la toiture du bâtiment de droite (car-wash) et son activité n'ont jamais été remises en place ;
Vu le permis d'environnement du 8 novembre 2016, délivré pour 5 ans, visant à exploiter un parking à l'air libre de 15 emplacements ;
Vu le refus de permis d'urbanisme à durée limitée (5 ans) du 13 juillet 2021 visant à « changer l'utilisation d'un arrière-bâtiment de car-wash en parking à ciel ouvert » ; que ce permis a été refusé pour non-modification des plans selon les conditions d'accord du permis (à savoir : apporter une solution de végétalisation sur la structure du hangar) ;
Vu le permis d'urbanisme du 10 octobre 2000 (pour les n°321 et 329) visant à démolir un immeuble comportant des locaux d'archives au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, démolir un auvent, étendre le parking existant (15 emplacements au total) et diminuer la hauteur du mur mitoyen (vers n°29 place Dailly) ;
Vu le permis d'urbanisme du 4 mai 2010, prorogé le 6 mars 2012 visant à démolir des annexes, reconstruire une annexe au 1^{er} étage des deux immeubles et une annexe aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du n°321, aménager des terrasses en façade arrière des deux immeubles, rehausser l'immeuble n° 321 et construire une toiture à double versant avec lucarne et y aménager un nouveau logement et réaménager des appartements avec modifications structurelles ;
Vu le permis d'urbanisme du 19 mars 2013 visant à modifier l'aspect architectural de la façade avant par un cimentage sur isolant aux étages et par la modification des baies et divisions de châssis ;
Vu le permis d'urbanisme du 27 août 2013 visant à couvrir une cour, rehausser les murs mitoyens et effectuer des travaux structurels, changer l'affectation d'une partie du bâtiment d'activité productive artisanale en un logement, aménager deux terrasses et installer une serre en toiture ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 janvier 2024 pour la demande visant à, sur une parcelle (327-329) composée de bâtiments arrières affectés à une activité productive et un commerce (car-wash) et de 15 emplacements de parking à ciel ouvert, mettre en conformité la suppression de la toiture et du car-wash, l'aménagement de 24 emplacements de parking à ciel ouvert supplémentaires (total 39 places) et la construction d'un carport, changer l'affectation de l'activité productive en équipement d'intérêt collectif (champignonnière citoyenne – 88m²) et entreposage (467m²) ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 mai 2025 pour la demande visant à, sur une parcelle (n° 327) comprenant un bâtiment avant (un commerce, un logement et des locaux accessoires) et un bâtiment arrière (deux logements et des locaux accessoires), changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée vers un débit de boissons, modifier la volumétrie de la toiture, construire une annexe sur trois niveaux, couvrir une cour, ajouter des terrasses, ajouter un logement et apporter des modifications à la façade à rue du bâtiment avant ;
Vu la mise en demeure du 5 février 2025 reprenant les infractions suivantes :
le changement de destination commerce en lieu et place d'activité artisanale,
le placement d'enseigne parallèle,
l'accès au compteur non-conforme,
l'extension de la terrasse arrière vers la droite de 6 m² au 1^{er} étage,
au 3^{ème} étage, la réhausse du mur mitoyen de gauche, la réalisation de travaux structurels,
au 4^{ème} étage, la réalisation de travaux structurels ;
Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite auprès de Bruxelles Environnement, en date du 28 juillet 2026, visant à exploiter un parking et des installations géothermiques ;
Vu l'avis SIAMU défavorable du 17 juillet 2026 portant sur la présente demande ;

AFFECTATION :

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial, et que le changement d'affectation d'activité productive vers un grand commerce spécialisé de 947,3m² est possible, selon la prescription 3.3 du PRAS ;

Considérant que le changement d'affectation d'une partie de l'activité productive du 321 au 1^{er} étage vers un logement est également possible, selon la prescription 3.1 du PRAS ;

VOLUME :

Considérant qu'un volume est construit contre les parcelles mitoyennes de droite (avenue Dailly 257 et 259) pour permettre l'aménagement d'un local vélo et d'un local poubelles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que la note explicative indique que ce local vélo sera destiné aux 16 logements répartis à travers les différentes

parcelles interconnectées (321, 327, 329 et 331 de la chaussée de Louvain) ;

Considérant que cette note explicative est erronée en ce que seulement 3 logements sont reconnus dans l'immeuble du n°331 et non 8, ramenant le nombre de logements à 11 ;

Considérant que bien qu'il soit nécessaire de proposer des locaux vélos aux logements, de surcroît lorsque ceux-ci sont interconnectés et administrés par un même propriétaire, cela reste une justification insuffisante pour construire un volume supplémentaire en dérogation ;

Considérant de plus que l'arrière-bâtiment est suffisamment spacieux pour remplir cette fonction ; que, en effet, son emprise au sol dépasse les 1000m² ; que par ailleurs les réaffectations prévues pourraient permettre de l'intégrer dans le bâtiment avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas construire l'annexe pour les locaux vélo et poubelles et d'aménager ces derniers dans l'arrière-bâtiment en veillant à offrir suffisamment d'emplacements en fonction des logements concernés ;

Considérant qu'une annexe est construite en prolongation de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot (n°321) pour permettre l'aménagement d'un escalier extérieur afin de rejoindre le 1er étage depuis la zone de cour, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que ce volume s'applique contre la façade pignon aveugle du bâtiment existant (n° 327), et que les vues donnent directement dans la cour, et que dès lors, la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que la toiture de l'arrière-bâtiment de droite (nord), effondrée lors d'un incendie, est reconstruite, et qu'une petite partie est laissée ouverte pour créer un patio de 44m² dont 26m² sont plantés et en pleine terre, ce qui est une amélioration qui apporte une respiration ;

Considérant que la partie arrière droite de la toiture de l'arrière-bâtiment (contre les mitoyens sis avenue Dailly 229 à 237) est reconstruite en toiture plate végétalisée semi-intensive ;

Considérant qu'au 1^{er} étage arrière du bâtiment avant du n° 321 est étendue une terrasse sans la moindre explication, et que cela fait partie de la liste de constats repris dans la mise en demeure du 5 février 2025 ;

Considérant que ceci n'est pas acceptable, au vu de la hauteur d'1,75m du mur mitoyen, rendant les vues droites intrusives possibles et engendrant donc des nuisances envers le voisinage, et qu'il y a lieu dès lors de maintenir la terrasse du 1^{er} étage arrière du n°321 identique à celle autorisée dans le permis d'urbanisme du 4 mai 2010 ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé de 0,50m au niveau de la terrasse du 3ème étage arrière gauche du bâtiment avant du n° 321, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que cette rehausse permet d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine, et que l'orientation de la parcelle garantit une absence d'ombre portée et donc de nuisances ;

Considérant que la lucarne du 4ème étage du même bâtiment est élargie vers la droite jusqu'à la limite mitoyenne, la transformant en rehausse dérogatoire aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables ;

Considérant toutefois que cette rehausse permet d'améliorer l'aménagement intérieur, et que l'orientation de la parcelle garantit une absence d'ombre portée et donc de nuisances ;

Considérant que des baies sont élargies en façade arrière, sans que cela ne pose de problème particulier ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'appartement une chambre projeté au 1^{er} étage du n°321 et accessible depuis l'intérieur d'îlot répond favorablement aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant toutefois que le logement dispose d'une vue droite, dirigée entièrement sur la toiture plate de l'extension du grand commerce spécialisé, qui se trouve être la même parcelle que celle de l'appartement ;

Considérant cependant que le nouveau logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif, et qu'il y a lieu dès lors d'en proposer un en se limitant au volume projeté, c'est-à-dire sans ajouter de plateforme ou autre extension en porte-à-faux ;

Considérant qu'aucun espace de rangement privatif n'est explicitement aménagé mais que pour autant un local technique suffisamment spacieux dans le logement peut remplir ce rôle ;

Considérant que des travaux structurels intérieurs sont réalisés dans le bâtiment avant du n° 321 au 4^{ème} étage, sans que cela ne pose de problème d'aménagement particulier ;

Considérant que dans ce même bâtiment, une trappe est mise en place afin de permettre l'accès aux compteurs à tous les résidents ;

Considérant que l'arrière-bâtiment reste en grande partie affecté à de l'activité productive, sous forme de locaux de petite production artisanale ou d'ateliers d'artistes (boulangerie, ébénisterie, céramique, ...), et que la partie avant gauche est affectée au stockage du grand commerce spécialisé situé à l'avant de la parcelle ;

Considérant qu'à ce stade, les éventuelles installations techniques nécessaires à l'exploitation de ces espaces ne sont pas reprises dans la demande alors que celles-ci sont susceptibles d'avoir un impact urbanistique et que cela gagnerait à être anticipé dans le cadre de la construction (cheminée pour conduit de hotte industrielle) ;

Considérant que ce bâtiment devrait également faire l'objet d'un renforcement de son isolation acoustique afin de ne pas nuire à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande stipule que l'exploitation de ces espaces fera l'objet de permis d'environnement distincts suivant les exploitants mais qu'en vertu du principe d'Unité Technique et Géographique (UTG) ceux-ci sont censés être intégrés au sein d'un même permis couvrant l'ensemble des installations classées du site ;

Considérant qu'au total la superficie du grand commerce spécialisé reste sous le seuil des 1000 m² et que la rubrique 90 des installations classées n'est donc pas concernée ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

Considérant que la cour est aménagée de façon à permettre le stationnement de 15 véhicules ; que 5 de ces emplacements sont destinés au grand commerce spécialisé et 10 aux logements ;

Considérant qu'une borne de recharge pour véhicule électrique est prévue mais que, conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables du 29 septembre 2022, le minimum de points de recharge est fixé à deux ; considérant que la localisation de ces types d'installation doivent figurer sur les plans puisqu'elle sont susceptibles de générer des conditions SIAMU ;

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

Considérant qu'un schéma hydraulique synthétisant la gestion intégrée des eaux pluviales envisagée est joint à la demande et que les ambitions visées sont très positives ;

Considérant qu'une grande partie de la zone de cour et jardin est réaménagée en laissant davantage d'espace à la végétation, notamment au niveau des emplacements de parking où sont plantés 6 arbres à haute tige de part et d'autre de l'allée ;

Considérant par ailleurs que cette allée est réalisée en revêtement perméable avec massif drainant de 296 m² permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ;

Considérant que la cour arrière, sise contre l'arrière-bâtiment et le mur mitoyen de gauche, est réaménagée en potager collectif et recouvre donc une superficie de pleine terre d'environ 400m² ; qu'une mare y est également prévue ;

Considérant que 7 citernes de 10.000L chacune sont réparties à travers cette cour, permettant de récupérer les eaux pluviales des diverses toitures et d'une part de les valoriser pour les usages des bâtiments et d'autre part de rediriger leur trop pleins vers la mare du potager ou le massif drainant ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ; qu'il y aura lieu de vérifier qu'une actualisation de l'étude de risque n'est pas nécessaire (infiltration forcée, modification des aménagements) et, le cas échéant, de procéder à cette actualisation ; que ces démarches devront être effectuées avant la mise en œuvre d'un éventuel permis ;

ENERGIE :

Considérant que du point de vue énergétique, des pompes à chaleur géothermiques sont prévues, ce qui est positif en termes énergétique et acoustique ;

FACADES :

Considérant que la façade à rue du n° 321 est inchangée, mise à part les enseignes infractionnelles qui sont entièrement retirées ;

Considérant que les façades faisant face à l'intérieur de l'îlot ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet pourrait être accepté à condition de l'adapter pour répondre favorablement aux remarques précédentes et aux impositions de l'avis SIAMU du 17 juillet 2026.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

PLACE LIEDTS 6

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

Réf. / Ref.: 2024/547=171/006-007

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 7 logements), mettre en conformité les installations techniques sur une toiture plate, effectuer des travaux structurels intérieurs afin de réunir les deux commerces en un seul, changer son utilisation en un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture avec consommation sur place et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 7 logements) :
mettre en conformité les installations techniques placées sur une toiture plate en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
effectuer des travaux structurels intérieurs afin de réunir les deux commerces en un seul (suppression de murs porteurs),
changer son utilisation en un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture,
modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (vitrines) en dérogation à l'art. 24 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (caisson non-conforme) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 août 1953 en vue de "construire un immeuble à trois étages avec garage couvrant tout

le rez-de-chaussée" ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 12 décembre 2006 visant à "diviser un commerce en deux surfaces commerciales" ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2016 visant à "dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 4 logements), construire un 3^{ème} étage et un 4^{ème} étage sous toiture pour y aménager 3 logements supplémentaires avec modification de la façade avant et aménager un snack au rez-de-chaussée" ;

Vu la situation régulière de ce bien à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :

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

au rez-de-chaussée gauche : 1 commerce,

au rez-de-chaussée droit : 1 commerce de biens,

au 1^{er} étage : 2 logements,

au 2^{ème} étage 2 : 2 logements,

au 3^{ème} étage gauche : 1 logement,

aux 3^{ème} et 4^{ème} étages avant droit : 1 logement duplex,

aux 3^{ème} étage arrière droit et 4^{ème} étage gauche et arrière droit : 1 logement duplex ;

PREAMBULE :

Considérant que seul le commerce et sa façade font partie de la présente demande ;

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

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

au rez-de-chaussée : 1 commerce de type RECA avec consommation sur place (salon de thé) ;

au 1^{er} étage : 2 logements,

au 2^{ème} étage 2 : 2 logements,

au 3^{ème} étage gauche : 1 logement,

aux 3^{ème} et 4^{ème} étages avant droit : 1 logement duplex,

aux 3^{ème} étage arrière droit et 4^{ème} étage gauche et arrière droit : 1 logement duplex ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES EN TOITURE :

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les installations techniques du commerce ;

Considérant que ces installations techniques ont été placées sans permis valable sur une toiture plate en intérieur d'îlot, ce qui constitue une dérogation au Titre I du RRU ;

Considérant que des plaintes liées aux nuisances acoustiques engendrées par ces installations ont été réceptionnées par l'Administration communale ;

Considérant qu'en zone 2, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 45 dB en période A (en journée), 39 dB en période B (en soirée) et 39 dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant que les impacts sonores des installations techniques ont été analysés par MODALYSE dans un rapport daté du 11 mai 2026 ;

Considérant qu'il ressort de cette étude qu'il y a lieu de supprimer le caisson comprenant le moteur de la hotte ainsi que le conduit et de prévoir des caissons acoustiques pour toutes les unités maintenues ; qu'en séance, il a été précisé que le moteur de la hotte a déjà été retiré mais pas encore le conduit et qu'il y a lieu de supprimer ces installations ;

Considérant que le reste des installations techniques sont nécessaires au bon fonctionnement du commerce ; que si les normes de bruit sont respectées, que les demandes de dérogation pourraient être octroyées ; que suite au démontage de la hotte le demandeur indique qu'il se réservera le droit de vérifier la nécessité de placement des caissons sur toutes les installations via une nouvelle étude acoustique ; qu'en l'état ceux-ci font bien l'objet de la demande et que toute suppression de ces installations devraient faire l'objet d'une analyse acoustique spécifique ;

Considérant que ces installations ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) mais que leur entretien régulier par un expert compétent permet d'une part d'en garantir l'efficacité énergétique et d'autre part d'en minimiser les impacts acoustiques ;

COMMERCE :

Considérant que l'immeuble se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la réunification des deux commerces permet d'avoir un commerce d'une superficie brute avoisinant les 227 m² ;

Considérant que le changement l'utilisation du commerce vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture (salon de thé) est conforme à la zone ;

Considérant que l'accès au commerce se fait toujours indépendamment de celui des logements ;

Considérant que le salon de thé dispose d'une cuisine avec chambre froide et un local de stockage en interne ;

Considérant que des sanitaires (hommes et dames) sont aménagés au rez-de-chaussée ;

Considérant que la hotte industrielle qui n'était pas couverte par un permis valable est supprimée (pas nécessaire pour le salon de thé) ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que la présente demande ne porte pas sur les parties communes qui sont inchangées ;

FACADE AVANT :

Considérant qu'en séance, il a été relevé que la façade avant au niveau du rez-de-chaussée est revêtu de panneaux de couleur verte et qu'il y a lieu de préciser ce revêtement sur les plans de la demande ;

Considérant que les tentes solaires et les 3 spots lumineux qui avaient été placés sans permis d'urbanisme sont supprimés ;

Considérant que le nouvel ensemble vitré prévu en lieu et places des deux vitrines existantes nécessite la démolition de l'allège de la vitrine gauche ;

Considérant que les nouvelles vitrines du commerce sont en PVC de ton noir et que les divisions proposées n'altèrent pas l'aspect de la façade ;

Considérant que le projet prévoit des volets pour sécuriser le commerce ; que les caissons de ces derniers ne peuvent être placés à l'intérieur du fait de la présence d'une poutre ;

Considérant qu'ils ne débordent pas du plan de la façade avant et que dès lors cette modification est acceptable ;

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

Considérant qu'il a été constaté entretemps qu'une nouvelle tente solaire a été placée ainsi qu'une enseigne et ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique ;

PEB :

Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la ventilation du commerce (aucune grille de ventilation n'est mentionnée en façade avant qu'elle soit visible ou pas) ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Considérant que le projet envisage l'exploitation d'un atelier de pâtisserie ; qu'il peut s'agir d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 23-A) si la puissance totale des machines atteint 2 kW ; qu'en séance, le demandeur a stipulé que ses productions n'avaient pas lieu sur le site et qu'aucun permis ne semble donc nécessaire ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

préciser le matériau de la façade avant du commerce dans la légende des matériaux,

supprimer le conduit de hotte et son moteur des plans de la demande ;

RUE GÉNÉRAL GRATRY 82

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

Réf. / Ref.: 2025/470=114/082

Objet / Betreft: dans un double immeuble à appartements comprenant 20 logements et 1 commerce (80-82-84-84a), réaliser dans l'immeuble de gauche (entrée n°80-82 distribuant 10 logements) : 3 lucarnes en façade avant et 2 lucarnes en façade arrière, étendre 2 logements dans les combles (duplex), effectuer des travaux structurels et modifier la façade avant (étages supérieurs)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un double immeuble à appartements comprenant 20 logements et 1 commerce (80-82-84-84a) :

dans l'immeuble de gauche (entrée n°80-82 distribuant 10 logements) :

réaliser 3 lucarnes en façade avant et 2 lucarnes en façade arrière,

étendre 2 logements dans les combles (duplex) en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel) et les art. 3 du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale – chambres logements 2),

effectuer des travaux structurels (ouverture de baies, escalier),

modifier la façade avant (châssis des étages supérieurs) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façades – châssis) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1922 visant à « [construire] deux doubles maisons », (concerne le 80-82-84-84a et le 86a-86-88) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/06/2026 réf. PU/2026.0435/1/CP, en particulier son point 6.3 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AFFECTATION et TRAVAUX STRUCTURELS :

Vu la situation régulière du bien, à savoir 20 logements et 1 commerce répartis comme suit :

sous-sol : accessoire aux affectations,

rez-de-chaussée : 1 commerce avec logement attenant + 3 logements (dont 2 logements accessibles via le 80-82),

1^{er} étage : 4 logements (dont 2 logements accessibles via le 80-82),

2^{ème} étage : 4 logements (dont 2 logements accessibles via le 80-82),

3^{ème} étage : 4 logements (dont 2 logements accessibles via le 80-82),

4^{ème} étage : 4 logements (dont 2 logements accessibles via le 80-82),

combles : accessoires aux logements (dont une partie est accessible via le 80-82) ;

Considérant que la demande concerne uniquement l'immeuble de gauche (80-82) dont l'entrée se fait sur l'axe principal ; et plus particulièrement la modification des 2 logements situés au 4^{ème} étage et leur extension au 5^{ème} étage sous combles ;

Logement 1 :

Considérant que le logement de gauche est constitué, selon les plans d'origine, de 3 chambres et d'une salle « commune » donnant sur une terrasse avec les sanitaires (WC uniquement) accessibles via la terrasse ;

Considérant qu'au 4^{ème} étage projeté, la salle commune est étendue dans la chambre qui lui fait face pour former un séjour (cuisine comprise) de 32 m² ; que celui-ci bénéficie d'une superficie éclairante de 5,1m² au lieu des 6,4 m² requis pour cette surface ; que dans la mesure où le projet améliore une situation en place et que la modification des baies situées en façade n'est pas souhaitable, la dérogation est admissible ;

Considérant que la chambre située côté rue, à droite du séjour est maintenue ; que la superficie éclairante n'est pas suffisante mais qu'il s'agit d'une situation qui date de l'origine ; qu'il n'y a donc pas lieu de solliciter la dérogation ;

Considérant que l'espace de la chambre qui était situé côté jardin, en face de l'entrée, a été totalement reconfiguré et la gaine de cheminée supprimée pour intégrer une salle de douche, un vestiaire et le nouvel escalier d'accès à l'étage supérieur du duplex ; que ces aménagements améliorent l'habitabilité du logement au regard des usages actuels ;

Considérant que la création des lucarnes et la reconfiguration de l'espace sous toiture permettent la création de 3 chambres supplémentaires et une salle de douche ;

Considérant que les 3 chambres projetées, de dimensions conformes ne répondent cependant pas à la réglementation quant à l'éclairage naturel ; que ces dérogations résultent toutefois d'un choix de réaliser les lucarnes dans le respect du bâti existant (alignement et dimensions) ; qu'en outre, l'habitabilité des chambres projetées est correcte et les dérogations admissibles ;

Considérant au vu de ce qui précède que ce nouvel appartement étendu bénéficie de 4 chambres, de deux salles de douche et d'un séjour donnant sur une terrasse ; qu'il est qualitatif et que le logement existant est largement amélioré ; que prenant compte de cela, et de ce qui précède, les dérogations quant à l'éclairage naturel peuvent être accordées ;

Logement 2 :

Considérant que le logement de droite est constitué, selon les plans d'origine, d'une chambre, d'une salle commune donnant sur une terrasse et de sanitaires (wc uniquement) accessibles depuis le hall d'entrée ;

Considérant que dans cette configuration-ci, l'espace de la salle commune, situé en face de l'entrée dans les plans d'origine, est reconfiguré afin d'y intégrer le nouvel escalier, des sanitaires et la cuisine ;

Considérant que la chambre qui était située côté rue est aménagée en espace de séjour et est étendue dans la cuisine côté jardin par la création d'une baie ; que cet espace, de dimension conforme à la réglementation actuelle (28,6 m²) est en léger déficit d'éclairage naturel (5,1m² au lieu de 5,72m²) ; que dans la mesure où le projet améliore une situation en place et que la modification des baies situées en façade avant n'est pas souhaitable ; la dérogation est admissible ;

Considérant que la création des lucarnes et la reconfiguration de l'espace sous toiture permettent la création de 3 chambres et d'une salle de douche ;

Considérant que la superficie de la chambre 1, mesurée sur plan, est de 13,7m² au lieu de 14 m² requis pour la chambre principale et que celle de la chambre 3 est de 8,7m² au lieu des 9 m² minimum requis par la réglementation en vigueur, mais que ces dérogations sont minimales ;

Considérant en ce qui concerne les superficies éclairantes que les chambres 1 et 2 sont en déficit ; que l'agrandissement des lucarnes n'est pas souhaitable ;

Considérant toutefois que le logement reste qualitatif et que les améliorations projetées sont telles que ces dérogations peuvent être accordées ;

Considérant que ces nouveaux aménagements sont réalisés grâce à la création de trémies, de nouveaux planchers, les ouvertures de baie, la suppression de certains murs et à la construction des nouveaux volumes en toitures (lucarnes) ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur, que la hauteur de la finition extérieure de la toiture est donc inchangée ;

VOLUME et FACADE AVANT :

Considérant que 5 lucarnes sont créées : 3 en façade avant et 2 en façade arrière ; que leurs dimensions sont conformes à la réglementation en vigueur et qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité des espaces situés sous combles en vue d'étendre 2 logements situés à l'étage inférieur (4^{ème} étage) ;

Considérant que chaque lucarne de la façade avant est située dans le même axe que les baies des étages inférieurs ; que la proposition respecte la typologie du bâti ;

Considérant en outre qu'il est peu probable que ces lucarnes soient perceptibles depuis la rue au vu de la largeur de la voie publique (13,80 m de façade à façade) et de la hauteur à laquelle elles se situent (à 16,45 m de haut pour la partie basse et à 18,38 m de haut pour la partie haute), qui plus est, celles-ci sont situées dans le versant de la toiture et probablement masquées également par la corniche ;

Considérant que les lucarnes situées en façade arrière seront visibles depuis la rue (impasse perpendiculaire à la rue principale – cf. Photo 8) ; que la lucarne de l'appartement de gauche (côté mitoyen n°78) est placée dans l'axe de la baie de fenêtre et du balcon et que la lucarne de l'appartement de droite est centrée sur l'axe de la baie de fenêtre de la cuisine et non de la baie du balcon qui prédomine la composition de la façade arrière ;

Considérant toutefois que cette lucarne est moins perceptible au vu de son emplacement proche de l'aile droite du bâtiment (immeuble 84-84a) ; qu'il s'agit en outre d'une façade secondaire et qu'un déplacement de celle-ci ne serait pas cohérent avec la disposition des espaces sous combles ; que dès lors la position est acceptable ;

Considérant enfin que la totalité des châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans autorisation,

qu'au dernier étage (concerné par la demande), les châssis sont restitués en bois, mais les petit-bois des impostes sont supprimés ; qu'il convient, au vu de la situation particulière de la façade (située en ZICHEE et reprise à l'inventaire) de restituer les petit-bois au niveau des impostes et, lors d'un prochain changement, de remettre les châssis du reste de la façade (hors demande) en pristin état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

restituer les petit-bois au niveau des impostes ;

respecter l'avis du SIAMU notamment en ce qui concerne la baie de ventilation de la cage d'escalier commune.

RUE L'OLIVIER 55

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

Réf. / Ref.: 2025/267=174/055

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), mettre en conformité : pour le bâtiment avant : l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée gauche, la rehausse du volume arrière droit, la création au niveau des combles d'une terrasse arrière, le réaménagement de la zone de cours et jardins, les modifications des façades avant et arrière, pour le bâtiment arrière : la modification de la construction en fond de parcelle, l'ajout d'un logement passer de (de 3 à 4 unités d'habitation sur la parcelle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Les travaux réalisés sur la propriété voisine sont considérés comme ayant un impact important sur la qualité de vie et le bien-être des occupants concernés ;

Une diminution de l'ensoleillement dont bénéficie la propriété est notamment signalée et une atteinte à l'intimité et à la tranquillité est également invoquée ;

L'ajout de nouveaux volumes ainsi que la création d'un balcon sont considérés comme ayant une incidence sur l'environnement immédiat de la propriété voisine ;

Il est demandé que les conséquences de ces aménagements sur la propriété voisine soient examinées au regard des règles d'urbanisme applicables ;

Des inquiétudes sont exprimées quant aux éventuelles vues créées ou modifiées par les aménagements réalisés ;

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), mettre en conformité :

pour le bâtiment avant :

l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

la rehausse du volume arrière droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

la création au niveau des combles d'une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

le réaménagement de la zone de cours et jardins,

les modifications des façades avant (soubassement, etc.) et arrière,

pour le bâtiment arrière :

la modification de la construction en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

l'ajout d'un logement (passer de 3 à 4 unités d'habitation sur la parcelle), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante), l'art. 8 du Titre II du RRU (WC), l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante), l'art. 17 du Titre II du RRU et l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) et l'art. 14 du Titre II du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 2 avril 1901 visant à "construire un atelier au fond de la propriété" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1948 visant à "agrandir l'annexe à rez-de-chaussée" ;
Vu le permis d'urbanisme du 25 avril 1995 visant à "transformer l'intérieur et l'extérieur d'un immeuble et construire une annexe aux étages (en façade côté jardin)" ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 mars 1997, suite à la demande visant à "régulariser les transformations effectuées à l'immeuble" ;
Vu le permis d'urbanisme du 9 septembre 1997 visant à "modifier l'immeuble" ;
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 juin 2026 sur la présente demande modifiée (réf. PU/2026.0388/1/MC) ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend :

Bâtiment à front de voirie :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée et étage 1 : 1 logement par niveau,

étage 2 et combles : 1 logement duplex,

Bâtiment en fond de parcelle :

entièreté du bâtiment : locaux accessoires aux logements du bâtiment à front de voirie,

Soit un total de 3 logements ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la rehausse du bâtiment du côté droit ; que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant que d'autre part la demande vise à régulariser la création d'un logement supplémentaire dans le bâtiment en fond de parcelle ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

Bâtiment à front de voirie :

Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment de +/- 320 m², Rez-de-chaussée : 1 logement de +/- 50 m², étage 1 : 1 logement de +/- 63 m²,

étage 2 et combles : 1 logement duplex de +/- 105 m²,

Bâtiment en fond de parcelle :

Entièreté du bâtiment : un duplex d'une chambre de +/- 46 m² ;

BÂTIMENT AVANT

Rez-de-chaussée

Considérant que ce niveau accueille un logement d'une chambre ; que la demande vise à mettre en conformité l'agrandissement de l'arrière gauche ; que cette intervention s'inscrit hors des gabarits autorisés, car elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que son édification ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen de gauche et que la demande de dérogation est acceptable ;

Étage 1

Considérant que ce niveau accueille un appartement d'une chambre et que celui-ci est licite ;

Étage 2 et Combles

Considérant que le 2^{ème} étage accueille en partie avant les espaces de vie, arrière une chambre des sanitaires et que ce niveau ne soulève aucune remarque ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de la rehausse du volume de toiture côté gauche (au niveau des combles) ; que cette rehausse constitue une dérogation au RRU puisqu'elle dépasse les profils des 2 mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant que son langage architectural peut s'apparenter à une lucarne ; que de plus son gabarit correspond au volume autorisé dans le permis d'urbanisme du 25 avril 1995 ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation peut être justifiée ;

Isoler la toiture

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'une terrasse aménagée sur la toiture plate du deuxième étage, laquelle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur, dès lors qu'elle dépasse les 2 profils mitoyens ;

Considérant que le projet propose l'installation de brise-vues en bois pour les rehausses mitoyennes à gauche et à droite, afin de se conformer au Code civil ; que cette solution est jugée non pérenne, qu'en outre, la hauteur de la protection (1,8 m) est inférieure au minimum de 1,9 m requis pour rendre la terrasse conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues ;

Considérant qu'une rehausse en maçonnerie serait trop profonde et risquerait de réduire l'ensoleillement des voisins mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant de plus que la terrasse est en promontoire, est source de nuisances sonores, qu'elle produit des vues plongeantes intrusives sur l'intérieur d'ilot et sur les parcelles voisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de reculer le garde-corps de 1,5 m par rapport à la face extérieure du mur acrotère le moins profond ;

Considérant que 2 chambres composent les combles et qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

BÂTIMENT ARRIERE :

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se situe à moins de 10 m (+/- 6,72 m et 8,80 m) du bâtiment principal, ce qui déroge au RCU, en plus de générer des vues intrusives au rez-de-chaussée (entre les 2 bâtiments), aux autres étages ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification du bâtiment arrière ;

Considérant que le gabarit du bâtiment diffère de celui de la situation de droit en ce qu'il est moins profond (environ 3,77 m au lieu de 6 m) et nettement plus haut, sa hauteur est de 5,82 m (au lieu de 4,48 m) et sa hauteur de faîte atteint 7,41 m (au lieu de 4,04 m) ;

Considérant que l'orientation de la parcelle et l'analyse du reportage photographique de Bruciel démontrent que la situation en cause date d'avant 1931 et que dès lors la dérogation peut être accordée ;

Considérant que ce bâtiment accueille une unité de logement qualifiée de studio, mais dont l'organisation spatiale correspond en réalité à celle d'un appartement une chambre en duplex, le rez-de-chaussée regroupant les pièces de vie et les locaux sanitaires tandis que le premier étage héberge l'espace de nuit ; que considérés isolément, ces différents locaux ne satisfont pas aux normes minimales de superficie fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant qu'en effet, le WC ne dispose pas d'un sas le séparant des pièces habitables, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que le séjour/ cuisine avant compose le rez-de-chaussée ; que cet espace de vie ne bénéficie pas de la superficie suffisante (+/- 14 m² au lieu des 28 m²) ;

Considérant de surcroît qu'il présente un déficit en éclairage naturel (+/- 1,28 m² au lieu des 2,87 m²) ;

Considérant que la chambre sous toiture est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le logement est mono-orienté ;

Considérant toutefois que la disposition de ce bâtiment en intérieur d'îlot, réparti sur deux étages permet d'y aménager un logement acceptable, ce qui est préférable à une autre destination qui ne serait pas compatible avec l'occupation en logement du bâtiment avant ;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de réorganiser ce logement, en regroupant les espaces de vie au rez-de-chaussée et en déplaçant les locaux sanitaires au premier étage auprès de l'espace de nuit en maintenant la chambre conforme aux normes d'habitabilité (14 m²) ;

Considérant que, de cette manière, le séjour/cuisine situé au rez-de-chaussée s'écartera toujours de manière significative des superficies vers lesquelles elles doivent tendre conformément à la réglementation en vigueur pour un logement une chambre (18 m² au lieu de 28 m²) mais que, vu la configuration du bâtiment et l'utilisation du logement comparable à un studio, ces écarts sont acceptables ;

Considérant la nécessité de préserver l'intimité des occupants et de garantir la quiétude des logements des bâtiments avant et arrière au rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir un écran, de préférence végétal, pour limiter les vues directes réciproques et privatiser l'accès vers le logement en fond de parcelle ;

Considérant qu'il est pertinent de compartimenter le jardin afin d'offrir à chacun des logements un espace extérieur ;

COMMUN :

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

Considérant que l'aménagement d'un local vélos/poussettes à l'arrière droit du rez-de-chaussée restreint l'accès au bâtiment arrière ainsi qu'à l'espace extérieur ; que cette disposition ne constitue pas un aménagement optimal et fonctionnel des lieux, qu'il y a donc lieu de limiter la présence de vélo dans cet espace à deux vélos maximums, en prévoyant un passage libre le long du mur de droite et des attaches pour les vélos le long du mur de gauche ;

Considérant que malgré ceci le nombre d'emplacement vélos ne répond pas au besoin des 4 logements projetés, à savoir 1 vélo par logement et qu'il y a donc lieu de prévoir au moins deux emplacements supplémentaires et un espace pour les poussettes au niveau du sous-sol en transformant la cave 3 en local vélo/poussettes ;

Considérant que de cette manière il est toujours prévu des espaces de rangement pour les 4 logements, à savoir 3 caves pour les logements situés dans le bâtiment avant et un espace de rangement accolé au bâtiment arrière pour ce nouveau logement ;

FAÇADES :

Considérant que la descente d'eau pluviale, située le long de la façade avant, du côté droit, est réalisée en métal peint en blanc et que la proposition est acceptable ;

Considérant que les châssis sont en bois de couleur marron foncé et qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;

Considérant que l'installation des caissons de volets extérieurs pour les châssis du rez-de-chaussée, bien que respectant le front de bâtisse, entraîne une réduction de la visibilité de l'imposte ; que cet effet est préjudiciable à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les éléments de façade présentent les finitions suivantes : le soubassement en pierre naturelle est peint en blanc, tandis que les bandeaux horizontaux sont de couleur gris clair ;

Considérant que les soupiraux seront équipés de grilles métalliques dont la teinte est bleue ;

Considérant que ces interventions dénaturent fortement l'expression architecturale de cette façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer les pare-vues en bois de la terrasse au niveau des combles et la mettre en conformité avec les règles du Code Civil concernant les vues,

réorganiser le logement du bâtiment arrière, en regroupant les espaces de vie au rez-de-chaussée et en déplaçant les locaux sanitaires au 1er étage auprès de l'espace de nuit ;

prévoir au rez-de-chaussée, dans la zone de cours et jardin un écran, de préférence végétal (haie), afin de

limiter les vues intrusives entre les deux bâtiments et de prévoir un espace extérieur pour chaque logement du rez-de-chaussée et de limiter les vues entre le passage vers le bâtiment arrière et le jardin privatif du rez-de-chaussée avant ;
prévoir un local vélos/poussettes adapté aux besoins des logements au sous-sol en lieu et place de la cave 3 ;
prévoir 2 emplacements vélo dans la pièce arrière droite du bâtiment avant tout en garantissant un passage aisé vers l'arrière bâtiment ;
façade avant :
supprimer les caissons de volets extérieurs pour les châssis du rez-de-chaussée,
décaper l'ensemble des pierres naturelles de la façade (les bandeaux horizontaux, soubassement, etc.) afin de retrouver l'aspect d'origine,
prévoir une teinte noire pour l'ensemble des grilles métalliques des soupiraux ;

RUE DES PALAIS 40

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

Réf. / Ref.: 2025/504=204/040

Objet / Betreft: dans un immeuble de commerce, mettre en conformité la modification du volume arrière gauche au rez-de-chaussée, les modifications esthétiques en façade avant, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place (restaurant), réaménager le bâtiment, effectuer des travaux intérieurs et placer un conduit d'évacuation professionnel en partie arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Aménagement de la façade arrière et intérieur d'îlot :

Il est estimé que le projet porte atteinte à la Prescription générale 0.6 du PRAS, relative à l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots ;

La présence de conduits d'évacuation en acier galvanisé installés sur la façade arrière, sans autorisation selon les occupants, est dénoncée comme portant atteinte à la qualité esthétique de l'intérieur d'îlot ;

Nuisances sonores liées à l'exploitation Horeca :

Des nuisances sonores importantes seraient déjà perceptibles avant même l'ouverture du restaurant ;

La cuisine et les différentes machineries du restaurant seraient prévues le long du mur mitoyen, à proximité directe du séjour et de la chambre à coucher du logement du rez-de-chaussée du n°38 ;

Il est craint que le fonctionnement de ces équipements génère des nuisances sonores importantes, notamment en soirée et en début de nuit ;

Les nuisances sonores pourraient également se propager dans une partie de l'immeuble, notamment au niveau des chambres à coucher des occupants des étages ;

Le moteur du système d'extraction installé en façade arrière est également susceptible de générer des nuisances sonores supplémentaires ;

Nuisances olfactives et rejets :

Des nuisances olfactives sont redoutées en raison de l'exploitation du restaurant et notamment de l'utilisation projetée d'un grill au charbon de bois ;

Le fonctionnement du système d'extraction est susceptible de générer des odeurs et des rejets de particules dans l'environnement immédiat ;

Les particules rejetées par les conduits d'évacuation pourraient, selon les occupants, salir ou endommager les façades avant et arrière de l'immeuble du n°38 ;

Des nuisances olfactives sont également signalées en raison de l'entreposage de poubelles dans la cour arrière du n°40, à proximité immédiate du jardin et de la terrasse du 1^{er} étage du n°38 ;

Interventions sur le mur mitoyen :

Il est signalé qu'un percement destiné à l'aération aurait été réalisé dans le mur mitoyen sans autorisation préalable des propriétaires du n°38 ;

Cette intervention est considérée comme témoignant d'un manque de concertation avec les occupants et propriétaires

voisins ;

Des démarches auraient été entreprises auprès de la Commune avant la publication de l'avis d'enquête publique afin de faire part des inquiétudes concernant l'exploitation projetée ;

Il est indiqué qu'aucune conciliation n'aurait pu être trouvée avec le demandeur ou son locataire ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de commerce, mettre en conformité :

la modification du volume arrière gauche au rez-de-chaussée,

les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement du RCU (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),

changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place (restaurant),

réaménager le bâtiment,

effectuer des travaux intérieurs,

placer un conduit d'évacuation professionnel en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1931 visant à "transformer le rez-de-chaussée et les mansardes" (les travaux dans l'étage sous toiture n'ont pas été réalisés) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1931 visant à "construire une annexe" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 décembre 1932 visant à "faire des transformations intérieures" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 février 1955 visant à "surélever une annexe à rez-de-chaussée et effectuer des transformations" ;

Vu le permis d'urbanisme pour un café de 1955, 1958, 1960 concernant les enseignes "Tigerbier" ; "Petit Tigre" "Coca Cola" – "Brasserie J. DE BLIEK ET FILS" ;

Vu le permis d'urbanisme (enseigne) du 1997 partiellement autorisé en recours pour un commerce de vente des biens matériels "Rotring", "Cansun", "Winsor & Newton", "Staedtler", "Talens" ;

Vu que le bien est situé dans la zone de protection du monument Maison Art Déco, 11, rue des Palais, 1030

Schaerbeek, classée comme Monument par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 mars 2002 ;

Vu le permis d'urbanisme du 2 juin 2026 visant à "dans un immeuble de commerce, mettre en conformité la modification du volume arrière gauche au rez-de-chaussée, le changement d'affectation des étages en 2 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant gauche de commerce vers du logement (local vélos accessoire aux logements), réaménager le bâtiment et effectuer des travaux intérieurs, changer l'esthétique de la façade avant" ; que ce permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle pour vérifier la conformité des travaux réalisés avec les plans autorisés ;

SITUATION LICITE :

Vu la confirmation du 13 juin 2023 attestant de l'existence :

au sous-sol : locaux accessoires au commerce du bâtiment,

au rez-de-chaussée : un commerce,

aux étages et combles : locaux accessoires au commerce du bâtiment ;

INFRACTIONS :

Vu l'avertissement du 9 mars 2022 portant sur les infractions suivantes :

le changement d'affectation des étages 1, 2, et des combles de l'immeuble en 3 logements,

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

le placement de grilles d'aération dans 5 châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

le remplacement des châssis du rez-de-chaussée sans respect des divisions et des impostes d'origine,

la réalisation de travaux structurels sans permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée droit et l'entièreté de l'étage et qu'elle vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place (restaurant) ;

Considérant que du côté gauche au rez-de-chaussée, en front de rue, les plans projetés indiquent un espace de stockage ; qu'il convient toutefois de rappeler que cet espace est affecté à un local vélos conformément au permis d'urbanisme délivré en 2026 ; que, de surcroît, au vu du manque d'emplacements vélos au sein du quartier, il convient de le maintenir ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée côté gauche en partie arrière, l'annexe licite a été étendue de +/- 2,7 m sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme ; que toutefois celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;

Considérant que le changement d'utilisation concerne une superficie de +/- 111 m² ;

Considérant que ce changement d'utilisation demeure conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe le bien à savoir en zone mixte ;

Considérant que la demande prévoit la mise en place d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en intérieur d'îlot du côté gauche, qu'il déroge au RRU en ce qu'il dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'il est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, concernant l'élévation de 2 mètres au-dessus de la corniche ;

Considérant qu'en situation de droit, entre la zone de cour et l'emprise du bâti, la parcelle est totalement imperméabilisée ;

que le projet n'améliore aucunement la situation ;

Considérant que la configuration du rez-de-chaussée, largement ouvert sur l'intérieur d'îlot, est de nature à compromettre la quiétude de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'afin de limiter ces nuisances et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de rétablir une zone de pleine terre et de prévoir un aménagement paysager conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, évitant ainsi que les futurs clients du restaurant n'empiètent sur les espaces extérieurs et qu'ils génèrent de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que, conformément à la prescription 2.5 § 1er du PRAS, la zone de cours et jardins doit être préservée et ne peut être rendue accessible depuis l'établissement RECA (commerce avec consommation sur place) ;

Considérant dès lors qu'il a lieu d'installer un dispositif rendant inaccessible la zone de cours et jardins à la clientèle ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble ne se situe pas dans un liseré de noyau commercial au PRAS et qu'il ne respecte pas strictement la ligne de conduite communale « RECA » ;

Considérant toutefois que l'immeuble jouxte immédiatement le liseré de noyau commercial et s'insère dans un linéaire d'activités déjà très diversifié (services publics, équipements, commerces spécialisés, débits de boissons) ; que le projet s'inscrit dans la continuité naturelle du tissu commerçant environnant, renforce la mixité fonctionnelle marquant le quartier et rend le changement d'utilisation justifiable ;

Considérant que le RECA est une activité potentiellement bruyante soumise au respect des normes de bruit de voisinage (AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage) ; que les solutions les plus efficaces doivent être prévues le plus en amont possible ; qu'il convient notamment de réfléchir à la localisation des différentes activités ;

Considérant que le bâtiment mitoyen droit est occupé par une activité moins sensible niveau bruit (bureau) ; qu'une réflexion de relocalisation des activités bruyantes de ce côté pourrait être pertinente ;

Considérant en outre que des solutions complémentaires pourraient être nécessaire (parois acoustique, isolation des gaines, fixations antivibratoires, etc.) ; que l'accompagnement d'un expert acousticien est nécessaire vu la complexité de l'isolation acoustique et vibratoire d'un bâtiment existant ;

Considérant que de telles mesures doivent être prévues avant le début de l'exploitation de l'établissement ;

FAÇADES :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée droit ; que la devanture en bois blanc ne respecte pas le dessin d'origine ce qui nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aménager la pièce du côté gauche au rez-de-chaussée avant (à front de rue) en local vélos,

pour la zone de cours et jardin ;

prévoir un aménagement paysager conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur (pleine terre plantée),

installer un dispositif rendant inaccessible cette zone à la clientèle,

prévoir des vitrines au rez-de-chaussée en bois avec imposte ;