

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 19 mars 2026 / Zitting van donderdag 19 maart 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

AVENUE PAUL DESCHANEL 19	2
RUE VERTE 216	3
AVENUE ALBERT GIRAUD 121	5
AVENUE SLEECKX 105	6
CHAUSSÉE DE HELMET 275	8
PLACE DE LA REINE 18	8
RUE PAUL DEVIGNE 6	9
BOULEVARD LAMBERMONT 99B	11
RUE EUGÈNE SMITS 32	13
RUE VANDERLINDEN 35	14
RUE ROYALE-SAINT-MARIE 127	16
RUE ARTAN 118	17
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 373	17
GRANDE RUE AU BOIS 198	32
BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 1	47

AVENUE PAUL DESCHANEL 19

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

Réf. / Ref.: 2025/155=208/019

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant treize logements, fermer les balcons de droite et de gauche aux différents étages, isoler le bâtiment à l'exception de la façade avant et créer deux baies aux 4^{ème} et 5^{ème} étages au niveau du pignon gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

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 treize logements : réaménager le bâtiment et fermer les balcons de droite et de gauche aux différents étages (du R+2 au R+5), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel) et à l'art. 12 du Titre II du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (ventilation), isoler le bâtiment, à l'exception de la façade avant (toiture et local technique d'accès, façade arrière et pignons de droite et de gauche), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur), créer deux baies aux 4^{ème} et 5^{ème} étages au niveau du pignon gauche ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1923 visant à "construire une maison" ;

Vu le permis de bâtir du 17 juillet 1964 visant à "transformer l'immeuble" ;

Vu le permis de bâtir du 23 mai 1975 visant à "transformer l'immeuble" ;

Vu le permis d'urbanisme du 13 juin 2006 visant à "placer un garde-corps sur la toiture plate, aménager une terrasse sur la toiture plate au dernier étage de l'immeuble et placer un lanterneau" ;

Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juillet 2014 visant à "modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 12 à 13), effectuer des transformations structurelles intérieures, fermer des balcons en façade arrière et créer un escalier d'accès du rez-de-chaussée vers le jardin dans un immeuble de rapport" ;

Vu le permis d'urbanisme du 9 janvier 2024 visant à "dans un immeuble comprenant 12 logements, sur la toiture, construire un volume (cabanon), placer un garde-corps, agrandir une terrasse et supprimer les cheminées" ;

Vu que cet immeuble à appartements de style éclectique tardif d'inspiration Art Déco (arch. Léon Smets) est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé comme monument, à savoir l'immeuble Art Déco sis au n° 20 de l'avenue Paul Deschanel ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite le bien comprend treize logements et est réparti comme suit :

Sous-sol -2 : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Sous-sol -1 gauche : un logement et locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Sous-sol -1 avant droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Rez-de-chaussée gauche : un logement,

Sous-sol -1 arrière droit et rez-de-chaussée droit : un logement duplex,

Étages 1 à 5 : deux logements par étage ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu l'avertissement du 6 février 2025 portant sur l'infraction urbanistique suivante :

au 1^{er} étage côté droit, la fermeture du balcon du côté du mitoyen droit, en façade arrière par des éléments de maçonnerie et un châssis ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande n'est pas soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en vertu de l'art. 21/2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008, dit « Arrêté de minime importance » ;

Considérant que ce bâtiment surplombe les constructions voisines situées au n° 21 (gauche) et au n° 17 (à droite) ;

Considérant qu'aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, la demande porte sur la création de deux baies (une par étage) dans le pignon de gauche, chacune étant composée d'un châssis fixe et d'un châssis ouvrant, avec un vitrage transparent ;

Considérant que la proposition n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en termes de vues ;

Considérant qu'un accord de principe avec le voisin de gauche au n° 21 est présenté mais qu'il y a lieu de fournir un acte notarié authentique ;

Considérant qu'en situation de droit, ces niveaux présentent une typologie de trois pièces en enfilade dotées d'une séparation vitrée entre les espaces de vie et la chambre arrière, permettant ainsi de préserver un apport en lumière

traversante ;

Considérant qu'aux étages et toujours en en situation de droit, les appartements, à raison de deux par niveau et parfaitement symétriques, se répartissent comme suit :

en partie avant : un séjour et une cuisine,

en partie arrière : deux chambres, dont une avec un espace extérieur ;

Considérant que la présente demande prévoit la fermeture des balcons (de droite et de gauche) en partie arrière ;

Considérant que le balcon couvert est fermé par le placement de châssis (ouvrants) et que ce dernier devient un jardin d'hiver ;

Considérant que cette intervention déroge à la réglementation urbanistique en vigueur car la chambre se retrouve en second jour, créant un problème d'éclairement et de ventilation naturels et altérant les qualités d'habitabilité des logements et qu'il y a lieu de supprimer la baie entre la chambre et le jardin d'hiver ;

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble par la pose d'une isolation thermique extérieure au niveau du local technique d'accès et de la toiture ; que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais que, toutefois, la dérogation est minime (+/- 16 cm) par rapport aux prescriptions du RRU ; que cela est acceptable ;

Considérant que, pour les pignons de gauche et de droite, visibles depuis l'espace public, la demande prévoit la mise en place de panneaux isolants d'une épaisseur de 16 cm et d'un enduit de finition gris clair ;

Considérant que cette intervention améliore la performance énergétique du bâtiment, ne porte pas atteinte à l'aspect de la façade et s'harmonise avec le bâti environnant ;

Considérant toutefois que l'épaisseur de l'isolant empiète sur les parcelles voisines sises aux n° 21 et 17 ; qu'un accord de principe avec les deux voisins de droite et de gauche est fourni ;

Considérant que le projet vise également l'isolation de la façade arrière ; que l'enduit sur isolant projeté, d'une épaisseur de 16 cm, engendre une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de gabarits en ce qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que ce dépassement est minime et qu'il n'aura pas un impact significatif sur les parcelles voisines ; que l'isolation permet par ailleurs d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

soit condamner les deux baies prévues dans le pignon de gauche aux 4ème et 5ème étages, soit les rendre conformes aux prescriptions du Code civil ;

en partie arrière, supprimer la baie entre la chambre et le jardin d'hiver afin de ne créer qu'un seul et même espace de nuit.

RUE VERTE 216

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

Réf. / Ref.: 2025/459=276/216

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe thermique du bâtiment et les techniques spéciales.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le bien se situe en en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise la rénovation énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment existant, sans modification de son affectation, lequel accueille des services communaux ainsi que des associations et constituant un équipement d'intérêt collectif au sens du PRAS ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable conditionnel dudit SIAMU, daté du 24 février 2026 et portant les références T.1998.1454/13, auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :

Application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS :

Modification des caractéristiques urbanistiques,

Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126 §11 :

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 5 : hauteur de façade avant d'une construction

mitoyenne ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 19 février 2026 au 5 mars 2026 sur le territoire de la commune de Schaerbeek ; qu'aucune réclamation n'est parvenue en cours d'enquête publique ;

Considérant que le projet n'implique pas de modification volumétrique significative ni de changement d'affectation et qu'il respecte dès lors les prescriptions du PRAS ;

Considérant que le bâtiment, construit dans les années 1970, présente une implantation en retrait et une écriture architecturale spécifique, caractéristique de son époque, marquant une rupture avec le tissu bâti environnant ;

Considérant que cette singularité participe à l'identité du bâtiment et que le projet s'attache à en préserver les qualités, notamment la lisibilité de la trame structurale et l'expression des façades ;

Considérant que le projet vise à améliorer de manière significative les performances énergétiques du bâtiment, en conformité avec les objectifs du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (CoBrACE) et des exigences PEB en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le recours à une isolation par l'extérieur permet de réduire les besoins énergétiques tout en limitant l'impact des travaux sur l'occupation du bâtiment, ce qui constitue une réponse appropriée au regard de son usage ;

Considérant que la nouvelle isolation thermique par l'extérieur implique une augmentation de l'épaisseur des façades ;

Considérant que cette intervention entraîne une modification ponctuelle de la hauteur de la façade avant ; que, dès lors, le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU relatif à la hauteur de façade avant des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette dérogation résulte exclusivement de la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur, nécessaire à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que cette surépaisseur reste limitée et n'engendre pas d'impact significatif sur le gabarit perçu du bâtiment ni sur les constructions mitoyennes ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux qualités urbanistiques du front bâti et qu'il respecte les caractéristiques essentielles du site ;

Considérant que la dérogation se justifie au regard des objectifs de performance énergétique poursuivis, conformément aux orientations du CoBrACE ;

Considérant que le projet s'attache à maintenir la lecture du système structurel existant et à revaloriser les caractéristiques architecturales des façades, notamment leur trame et leur verticalité ;

Considérant que les matériaux et dispositifs proposés s'inscrivent dans une démarche de durabilité, notamment par le recours à des matériaux à faible impact environnemental, à des filières de réemploi et à des systèmes constructifs démontables ;

Considérant que le projet privilégie la conservation et la revalorisation des éléments existants, limitant ainsi les démolitions et s'inscrivant dans une logique de circularité ;

Considérant que le projet répond aux objectifs régionaux de transition énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

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

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

Considérant que le projet intègre des interventions nécessaires à la salubrité du bâtiment, notamment le désamiantage et l'amélioration de la ventilation ;

Considérant que les aménagements extérieurs proposés visent à améliorer la qualité des abords, à renforcer la perméabilité du site et à favoriser les modes de déplacement doux, en cohérence avec les orientations du RRU, et notamment en matière d'aménagement des abords et d'accessibilité ;

Considérant que le projet intègre des mesures favorisant la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), notamment par la végétalisation des toitures et l'augmentation des surfaces perméables, en cohérence avec les objectifs environnementaux régionaux ;

Considérant que les interventions intérieures, bien que limitées, permettent d'améliorer l'accessibilité du bâtiment, conformément au titre IV du RRU relatif à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que les équipements techniques projetés respectent les exigences réglementaires en matière de nuisances, notamment acoustiques ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs régionaux en matière de transition énergétique et en matière de rénovation durable ;

Considérant que le projet améliore de manière significative les performances énergétiques du bâtiment tout en respectant ses qualités architecturales et son implantation ;

Considérant que le projet présente une approche cohérente au regard des enjeux urbanistiques, architecturaux et environnementaux ; que les interventions proposées sont proportionnées et compatibles avec le contexte bâti.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE ALBERT GIRAUD 121

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

Réf. / Ref.: 2025/462=010/121

Objet / Betreft: Rénover et transformer un immeuble de logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages :

placer un volume en toiture (pompe à chaleur), en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

mettre en conformité le changement d'affectation du commerce du rez-de-chaussée vers un logement,

rénovier l'immeuble et réorganiser les logements existants, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,

apporter des modifications à la façade avant ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 28 octobre 1913 visant à construire deux maisons ;

Vu l'affectation légale du bâtiment qui comprend un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 30 décembre 2025 ;

Vu le permis d'environnement de classe 2, délivré en date du 7 janvier 2026 pour une durée de 15 ans par Bruxelles

Environnement et visant à rénover un immeuble de logements avec installation d'une pompe à chaleur (rubrique 132-B) ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;

AFFECTATION :

Considérant que la suppression du commerce au profit de l'ajout d'un logement est conforme aux prescriptions applicables à la zone d'habitation dans laquelle est situé le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

VOLUME :

Considérant que les balcons donnant sur la cour intérieure sont démolis à tous les étages, ce qui permet d'améliorer la situation de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les façades situées côté cour sont isolées par l'extérieur, créant une légère réduction de l'espace extérieur, mais que cela ne pose pas de problème particulier étant donné la suppression des balcons ainsi que l'étroitesse et la hauteur de la cour ;

Considérant que le volume de la toiture de la cage d'escalier est démoli et reconstruit selon une emprise moindre, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, mais que, toutefois, l'impact est moins important que celui de la situation en place ;

Considérant que les cheminées sont démolies à tous les étages et en toiture, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

Considérant qu'un nouveau volume est ajouté sur la toiture de l'annexe au 5^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse des gabarits autorisables ; que celui-ci contient une pompe à chaleur (PAC) ;

Considérant que la toiture plate du 5^{ème} étage, accueillant la PAC, est végétalisée sur 10 m² mais que la typologie retenue n'est pas renseignée ; que, selon les plantations reprises en plan, il s'agirait d'une toiture végétalisée intensive, mais que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'une imprécision dans le dessin et que la toiture sera végétalisée de manière extensive ;

Considérant que, selon une étude acoustique établie par un expert acousticien (Rapport *ASM Acoustics* du 30 septembre 2025), l'ajout d'un écran acoustique (Variante 1) ou le placement d'un capotage acoustique (Variante 2) sur la PAC permet de respecter les valeurs limites de bruit pour tous les riverains ; que le demandeur a opté pour la mise en place d'un capotage acoustique (Variante 2), ce qui permettra de respecter les normes de bruit en vigueur ;

Considérant que cette même étude formule des recommandations en matière de composition de la toiture plate et de désolidarisation de la PAC afin de minimiser l'impact de cette installation sur les riverains ; qu'il y a lieu de s'y conformer et de faire figurer clairement les dispositifs prévus sur les plans ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le rez-de-chaussée accueille un logement de deux chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille un logement de trois chambres, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce que deux d'entre elles n'atteignent pas le minimum de superficie requis (13,86 m² en lieu et place de 14 m² pour la chambre 1 et 8,90 m² en lieu et place de 9 m² pour la chambre 2) ;

Considérant pour autant que ces dérogations sont négligeables et donc acceptables ;

Considérant que le logement a accès à la cour et qu'une terrasse y est aménagée ; que, bien que peu profitable au logement

vu que très profonde et donc plongée dans l'ombre, elle ne crée pas de vues intrusives et est donc acceptable ;
Considérant que le 2^{ème} étage accueille un logement de trois chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant que le 3^{ème} étage accueille un logement de quatre chambres en, dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce que la chambre 1 n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,95 m² en lieu et place de 14 m²) ;
Considérant également que la chambre 2 déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle ne dispose pas de l'éclairage naturel suffisant (1,55 m² en lieu et place de 1,80 m²) ;
Considérant pour autant que ces dérogations sont négligeables et donc acceptables ;
Considérant que les sous-sols présentent cinq caves, un local citerne et des compteurs accessibles en tout temps ;
Considérant que le volume de récupération des eaux pluviales s'élève à 4 m³ et que la note explicative stipule que l'eau sera réutilisée pour les usages du bâtiment, dont les WC des logements, ce qui est positif ;
Considérant qu'un local vélos et poussettes se trouve au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la rue ; que ce local permet le stationnement de cinq vélos, ce qui est suffisant compte tenu de la nature du projet ;

FACADE :

Considérant que le bien est situé en bordure d'un site classé, à savoir le square Riga et l'avenue Huart Hamoir, ce qui confère à la façade une protection patrimoniale particulière devant être traitée avec rigueur ;
Considérant que la situation de droit de la façade n'a pas été versée au dossier et qu'elle diffère de la situation existante en ce que la forme des baies et les matériaux ne sont pas les mêmes ;
Considérant toutefois que la façade existante est cohérente et que les châssis sont en bois ; que, bien que le dessin des garde-corps soit simplifié, ces derniers sont ceux d'origine ;
Considérant que le logement du rez-de-chaussée dispose d'une baie d'angle qui était à l'origine l'entrée du commerce ; que, toutefois, le projet propose l'ajout d'un garde-corps permettant d'apporter plus de distance et d'intimité par rapport à la rue ;
Considérant que, comme déjà mentionné, le dessin des garde-corps est simplifié et qu'il y a lieu de redessiner les garde-corps existants en reproduisant les modèles d'origine ;
Considérant également que des garde-corps sont ajoutés aux baies du 1^{er} étage et qu'ils sont constitués de lisses horizontales qui sont discrètes et ne posent pas de problème d'intégration ;
Considérant que la teinte est indiquée comme identique à celle des châssis et que dans un souci d'intégration, il y a lieu de réaliser les garde-corps en noir ;
Considérant que des ferronneries couvrant toute la surface des baies sont placées au niveau de l'étage sous comble, ce qui ne s'intègre pas au reste de la façade et n'est par ailleurs pas justifié ; qu'il y a lieu, dès lors, de ne pas les placer ;
Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur les deux pans de toiture visibles depuis l'espace public et que, malgré la hauteur, ils sont parfaitement visibles depuis l'avenue Huart Hamoir ;
Considérant néanmoins que, malgré leur nombre important, ils tentent de suivre une forme quadrangulaire simple et que, dès lors, ils sont acceptables ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que les conditions d'exploitation reprises dans le permis d'environnement de 2026 susvisé doivent en tout temps être respectées et que toute modification vis-à-vis de ce permis et ses plans doit faire l'objet d'une autorisation par l'autorité délivrante ;
Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

faire figurer clairement sur les plans les dispositifs de lutte contre le bruit prévus au droit de la pompe à chaleur ;
redessiner les garde-corps existants en reproduisant les modèles d'origine ;
réaliser les garde-corps en noir ;
ne pas placer les ferronneries couvrant toute la surface des baies au niveau de l'étage sous comble.

AVENUE SLEECKX 105

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

Réf. / Ref.: 2025/463=244/105

Objet / Betreft: Rénover et transformer un immeuble de logements. Amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements :
placer un volume en toiture (pompe à chaleur), en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
rénover l'immeuble et réorganiser les logements existants,
apporter des modifications à la façade avant ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 12 décembre 1913 visant à construire une maison ;
Vu l'affectation légale du bâtiment qui comprend 4 logements ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 30 décembre 2025 ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

VOLUME :

Considérant que les balcons donnant sur la cour intérieure sont démolis à tous les étages, ce qui permet la création d'un « patio » et d'améliorer la situation de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que les façades situées côté cour sont isolées par l'extérieur, créant une légère réduction de l'espace extérieur, mais que cela ne pose pas de problème particulier étant donné la suppression des balcons ainsi que l'étroitesse et la hauteur de la cour ;

Considérant que le volume de la toiture de la cage d'escalier est démolie et reconstruit selon une emprise moindre, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, mais que, toutefois, l'impact est moins important que celui de la situation en place ;

Considérant que les cheminées sont démolies à tous les étages et en toiture, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

Considérant qu'un nouveau volume est ajouté sur la toiture de l'annexe au 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse des gabarits autorisables ; que celui-ci contient une pompe à chaleur (PAC) ;

Considérant que, selon une étude acoustique établie par un expert acousticien (Rapport *ASM Acoustics* du 30 septembre 2025) montre que l'ajout d'un écran acoustique (Variante 1) ou le placement d'un capotage acoustique (Variante 2) sur la pompe à chaleur permet de respecter les valeurs limites de bruit pour tous les riverains ; que le demandeur a opté pour la mise en place d'un capotage acoustique (Variante 2), ce qui permettra de respecter les normes de bruit en vigueur ;

Considérant que cette même étude formule des recommandations en matière de composition de la toiture plate et de désolidarisation de la pompe à chaleur afin de minimiser l'impact de cette installation sur les riverains ; qu'il y a lieu de s'y conformer et de faire figurer clairement les dispositifs prévus sur les plans ;

Considérant que les toitures plates non-accessibles du 4^{ème} étage sont végétalisées sur 10,65 m² mais que leur typologie n'est pas renseignée ; que, selon les plantations reprises en plan, il s'agirait d'une toiture végétalisée intensive pour celle accueillant la PAC, mais que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'une imprécision dans le dessin et que la toiture sera végétalisée de manière extensive ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le rez-de-chaussée accueille un logement de deux chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille un logement de trois chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le logement a accès à la cour et qu'une terrasse y est aménagée ; que, bien que peu profitable au logement vu que très profonde et donc plongée dans l'ombre, elle ne crée pas de vues intrusives et est donc acceptable ;

Considérant que le 2^{ème} étage accueille un logement de trois chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le 3^{ème} étage accueille un logement de trois chambres répondant favorablement aux normes d'habitabilités des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le 4^{ème} étage dispose de locaux techniques ;

Considérant que les sous-sols présentent quatre caves, un local citerne et des compteurs accessibles en tout temps ;

Considérant que le volume de récupération des eaux pluviales s'élève à 4 m³ et que la note explicative stipule que l'eau sera réutilisée pour les usages du bâtiment, dont les WC des logements, ce qui est positif ;

Considérant qu'un local vélos et poussettes se trouve au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la rue ; que ce local permet le stationnement de six vélos, ce qui est suffisant compte tenu de la nature du projet ;

FACADE :

Considérant que le bien est situé en bordure d'un site classé en date du 5 juillet 2018, à savoir le square Riga et l'avenue Huart Hamoir, ce qui confère à la façade une protection patrimoniale particulière, devant dès lors être traitée avec rigueur ;

Considérant que la situation de droit de la façade n'a pas été versée au dossier et qu'elle diffère de la situation existante en ce que la forme des baies et les matériaux ne sont pas les mêmes ;

Considérant toutefois que la façade existante est en partie cohérente et que les châssis sont en bois ; que, bien que le dessin des garde-corps soit simplifié, ceux-ci sont ceux d'origine ;

Considérant toutefois que certains châssis du 3^{ème} étage, sur la travée d'angle et la façade côté avenue Sleeckx, ne suivent pas le cintrage des linteaux en arcs surbaissés, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que, comme déjà mentionné, le dessin des garde-corps est simplifié et qu'il y a lieu de redessiner les garde-corps existants en reproduisant les modèles d'origine ;
Considérant également que des garde-corps sont ajoutés aux baies des 2^{ème} et 3^{ème} étages ; qu'ils sont constitués de lisses horizontales qui sont discrètes et ne posent pas de problème d'intégration ;
Considérant que la teinte est indiquée comme identique à celle des châssis et que dans un souci d'intégration, il y a lieu de réaliser les garde-corps en noir ;
Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur le pan de toiture côté avenue Sleeckx visible depuis l'espace public et que, malgré la hauteur, ils sont parfaitement visibles depuis l'avenue Huart Hamoir ;
Considérant que, malgré leur nombre important, ils tentent de suivre une forme quadrangulaire simple et que, dès lors, ils sont acceptables ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que la PAC sélectionnée ne constitue pas une installation classée soumise à permis d'environnement et qu'aucune demande en ce sens n'a donc dû être introduite ;
Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

faire figurer clairement sur les plans les dispositifs de lutte contre le bruit prévus au droit de la pompe à chaleur ;
redessiner les châssis respectant les cintrages des linteaux en arcs surbaissés pour toutes les baies du 3^{ème} étage ;
redessiner les garde-corps existants en reproduisant les modèles d'origine ;
réaliser les garde-corps en noir.

CHAUSSÉE DE HELMET 275

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

Réf. / Ref.: 2025/168=132/269-275

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un immeuble à usage mixte (un commerce et neuf logements,) placer sept pompes à chaleurs sur la toiture plate en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 4

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

AVIS / ADVIES : Retiré

PLACE DE LA REINE 18

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

Réf. / Ref.: 2024/529=227/017-018

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce, 9 logements et un garage), isoler le pignon droit et la façade arrière et installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

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 (un commerce, 9 logements et un garage) :
isoler le pignon droit (visible depuis l'espace public),
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'immeuble, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hors gabarits constructibles) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 8 juin 1962 en vue de "démolir deux immeubles existants et reconstruire un immeuble à 4 étages avec rez-de-chaussée entièrement couvert" ;

Vu le permis de bâtir du 21 décembre 1962 visant à "construire un immeuble de 5 étages" ;

Vu le permis d'urbanisme de 2004 visant à "implanter une station télécommunication" ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.1984.0780/4) ;

Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport comprenant un commerce et dix logements ;

PREAMBULE :

Considérant que la station de télécommunication, encore visibles sur certaines photographies, n'existe plus et que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant que la Commune ne dispose plus des plans relatifs au permis accordé en 1962 (cf. supra) ;

Considérant, sur base de la note explicative, que le cabanon construit à l'époque diffère légèrement de celui des plans d'archives mais que la modification est minime ;

Considérant dès lors que ce cabanon de l'ascenseur en situation existante peut être considéré comme relevant de la situation de droit ;

Considérant, enfin, qu'il est précisé dans la note explicative jointe à la présente demande que le balcon qui avait été fermé sans permis valable est remis en pristin état ;

PROJET :

Vu que le bien est situé en bordure d'un site classé, à savoir la Place de la Reine et l'Eglise Sainte-Marie (et ses abords) ;

Vu que le bien est situé partiellement dans la zone de protection de La « Maison des Arts », ancien Château Eenens-Terlinden ;

Considérant que les modifications prévues dans le cadre de la demande se situent à plus de 20m des biens protégés ; qu'elles sont dès lors dispensées de l'avis de la CRMS (Commission Royale des Momuments et Site), conformément à l'arrêté de dispense ;

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant le pignon droit et la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que l'aspect du pignon est modifié par la pose d'un enduit en lieu et place des briques ;

Considérant que le ton choisi pour cet enduit (blanc cassé tendant vers le gris clair) s'accorde avec le revêtement de la façade avant ;

Considérant que l'isolation en façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais que cette surépaisseur ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; que, dès lors les demandes de dérogation sont justifiées ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques prévus sur la toiture plate de l'immeuble dérogent au Titre I du RRU en termes de gabarits mais qu'ils ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant par ailleurs qu'ils permettent eux aussi de réduire les besoins en énergie primaire de cet immeuble et que, dès lors, les demandes de dérogation sont à nouveau justifiées ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE PAUL DEVIGNE 6

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

Réf. / Ref.: 2025/316=207/006

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la division du logement duplex situé aux 3ème et 4ème étages en deux unités d'habitation (pour un total de quatre logements) ainsi que la modification du volume de toiture (mansarde) et revoir l'aménagement des espaces communs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1) mettre en conformité ;
 - 2) la division du logement duplex situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en deux unités d'habitation (quatre logements au total), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel), à l'art. 3 du RRU et du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (superficie – cuisine) et à l'art.4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond des locaux non habitables - caves),
 - 3) la modification du volume de toiture (mansarde), en dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),
 - 4) revoir l'aménagement des espaces communs ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1927 visant à « [construire] 3 maisons » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir 3 logements situés respectivement aux 1^{er}, 2^{ème} et en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
3. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 décembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0371/2) ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la situation régulière reconnue (trois logements) pour le bien se répartit de la façon suivante :
 - 5) niveau - 2 (sous-sol côté Stobbaerts): locaux accessoires aux logements,
 - 6) niveau -1 (rez-de-chaussée côté Stobbaerts) : garage/parking affecté au duplex,
 - 7) niveau 0 (rez-de-chaussée côté Devigne) : garage/parking accessoire aux logements + locaux accessoires au duplex,
 - 8) niveau +1 (1^{er} étage côté Devigne) : un logement,
 - 9) niveau +2 (2^{ème} étage côté Devigne) : un logement,
 - 10) niveaux +3 et +4 (3^{ème} et 4^{ème} étage côtés Devigne) : un logement (duplex) ;
1. Considérant que la situation projetée (quatre logements) se répartit de la façon suivante :
 - 11) niveau -2 : locaux accessoires aux logements 3 et 4,
 - 12) niveau -1 : garage/parking accessoire aux logements 2 et 3,
 - 13) niveau 0 : local vélos accessoire aux logements + locaux accessoires (remise) au logement 4 (duplex),
 - 14) niveau +1 : un logement (+/- 75 m² - 2 chambres),
 - 15) niveau +2 : un logement (+/- 75 m² - 2 chambres),
 - 16) niveau +3 : un logement (+/- 73 m² - 2 chambres),
 - 17) niveau + 4 : un logement (+/- 73 m² - 2 chambres) ;
1. Considérant que le logement duplex situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages est transformé en deux unités d'habitation, à raison d'une par niveau visé ; que ces deux logements reprennent la même configuration que les logements des étages inférieurs ; qu'il s'agit de logements 2 chambres de +/- 73 m² chacun ;

Logement 3 :

1. Considérant que ce logement est semblable aux logements situés aux étages inférieurs ; qu'il déroge cependant à la réglementation puisque la cuisine présente une surface de 7,5 m² au lieu de 8 m² et que le séjour ne bénéficie pas de l'éclairage naturel suffisant pour répondre aux normes actuelles (+/- 2,9 m² au lieu de 5,4 m²) ;
2. Considérant qu'il s'agit cependant de dérogations préexistantes au projet de division puisque le logement 3 figure déjà dans les plans de 1927, avec un aménagement proche de l'actuel ; que, en outre, ce logement présente une hauteur sous plafond de 3 m et répond au bon aménagement des lieux ;

Logement 4 :

1. Considérant que ce logement prend place au niveau des anciens combles de l'immeuble ; que cet étage bénéficie d'une hauteur sous plafond très convenable (2,71 m) et présente le même agencement qu'aux étages inférieurs ;
2. Considérant que ce logement déroge à la réglementation en vigueur puisque la cuisine présente une superficie de 7,5 m² au lieu de 8 m² ;
3. Considérant que le séjour, d'une superficie de 27 m², prend place du côté de la rue Stobbaerts ; que celui-ci déroge à la réglementation puisque la superficie éclairante est insuffisante (2,9 m² au lieu de 5,4 m²) ; qu'il s'agit cependant de deux pièces en enfilade dont la salle à manger, située en pièce centrale, reçoit un plus faible apport en lumière extérieure ;
4. Considérant cependant que l'ensemble du logement proposé reste qualitatif ; qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres qui bénéficie d'un petit espace extérieur (côté cour) ; qu'il bénéficie également de locaux « annexes » d'une superficie de 44 m² (remise) situés au niveau 0 ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave ; que la hauteur sous plafond des locaux destinés au stockage des logements 3 et 4 (situés au niveau -2) est de 1,90 m seulement, ce qui déroge à la réglementation en vigueur qui requiert un minimum de 2,20 m pour les locaux non-habitables ; qu'il

s'agit toutefois de locaux situés hors de l'habitation (hall, couloir, wc) et que, dans ce cadre et puisque la hauteur permet tout de même d'y accéder, la demande de dérogation est admissible ;

2. Considérant qu'un local vélos destiné à l'ensemble des logements est aménagé à la place du garage situé au rez-de-chaussée de la rue Paul Devigne (niveau 0) ; que ce local est aisé d'accès depuis la rue et permet le parage de huit vélos ; que cette intervention améliore l'immeuble existant puisque le local bénéficie à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
3. Considérant que le parking voitures (deux emplacements) accessible via l'avenue Jan Stobbaerts est maintenu et mis à la disposition des logements des 2^{ème} et 3^{ème} niveaux (selon la note explicative) ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ajout d'un quatrième logement dans cet immeuble qui en comprend déjà trois peut être autorisé puisqu'il s'agit d'un appartement 2 chambres, qualitatif et doté d'un espace extérieur ; que, de plus, les espaces communs ont été réorganisés afin de répondre à la réglementation en vigueur dans le cadre de cette densification des parties habitées ;

VOLUME - FACADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande n'inclut pas les étages inférieurs et que seuls le volume et l'esthétique du dernier étage, anciennement mansardé, sont concernés ; qu'il convient donc de supprimer des plans la porte sectionnelle du local vélos côté Paul Devigne 6 ;
2. Considérant que l'étage mansardé (brisis + toiture plate selon les plans d'archive de juillet 1927) a été modifié pour les deux façades à rue ; que le brisis a été remplacé par un mur en maçonnerie dans le même plan que la façade avant (rehausse), sans pour autant que la hauteur de toiture ne soit modifiée ;
3. Considérant que le brisis originellement couvert d'ardoises est remplacé par une rehausse en briques orange avec bandeaux en enduit cimenté ; que les lucarnes ont été remplacées par des fenêtres en PVC ; que cela déroge à la réglementation communale qui vise à préserver les éléments patrimoniaux en façade ;
4. Considérant que les matériaux choisis s'accordent avec la façade existante d'origine (brique rouge et bandeau enduit) et que les baies de fenêtre sont alignées avec celles des étages inférieurs ;
5. Considérant que, bien que cette façade s'intègre au sein d'un ensemble de trois immeubles traversants (allant de la rue Paul Devigne à l'avenue Jan Stobbaerts), la façade n'est pas inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional et ne se situe pas en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, en outre, les travaux ont été réalisés avant les années 2000, comme en attestent les intercalaires des châssis qui datent de 1985 ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette modification est regrettable mais qu'elle peut néanmoins être accordée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-supprimer la porte sectionnelle du local vélos côté Paul Devigne 6 des plans (exclue de la demande).

BOULEVARD LAMBERMONT 99B

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

Réf. / Ref.: 2025/264=169/046

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant quatre logements, un commerce et un garage, ajouter un logement (studio) à l'entre-étage (côté Léopold Courouble), fermer le balcon du studio à l'arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte comprenant quatre logements, un commerce et un garage :
- 18) ajouter un logement (studio) à l'entre-étage (côté Léopold Courouble) (passer de quatre à cinq unités d'habitation), en dérogation à l'art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants),
- 19) fermer le balcon du studio,
- 20) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade autre que châssis) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 janvier 1928 visant à « [construire une] maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 août 1955 visant à « aménager un ascenseur » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 18 février 2020 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 4

logements), mettre en conformité la fermeture du balcon au 4^{ème} étage, étendre le logement du 4^{ème} étage dans les combles, créer une terrasse rentrante et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;

4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 décembre 2025 sur la présente demande (réf. 1992970) » ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite présente la situation suivante :
 - 21) caves : locaux accessoires aux logements et aux commerces affectations du bâtiment,
 - 22) rez-de-chaussée : commerce et un garage,
 - 23) entresol (au-dessus du garage) : locaux accessoires aux logements,
 - 24) du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par étage,
 - 25) combles : locaux accessoires aux logements ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la situation projetée prévoit d'aménager un logement supplémentaire de 45 m² (studio) au-dessus du garage, du côté de la rue Léopold Courouble, en lieu et place d'un local accessoire aux logements de l'immeuble ;
2. Considérant que cet immeuble comprend quatre logements de 2 chambres ; que ces logements sont spacieux et possèdent une superficie de 180 m² chacun ;
3. Considérant que l'ajout d'un logement plus petit contribue à diversifier l'offre au sein de l'immeuble, sans pour autant entraîner une densification excessive ;
4. Considérant que, selon la note explicative jointe à la présente demande, le studio est aménagé depuis 1974 et qu'il dispose d'un garage privatif ;
5. Considérant que l'accès à l'entre-étage était initialement prévu du côté droit mais que l'escalier a en réalité été construit dès l'origine du côté gauche ; que cela n'a pas d'incidence sur le fonctionnement de l'immeuble ;

VOLUME :

1. Considérant que le balcon situé à l'arrière du studio et donnant sur la cour intérieure a été fermé ; que cela améliore le confort et l'aménagement des lieux en permettant au WC, auparavant installé sur le balcon, d'être désormais intégré au logement (à l'intérieur) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le studio présente une dérogation en matière d'éclairage, la surface éclairante étant de 6,16 m² au lieu des 8,35 m² prescrits ; que la dérogation n'est pas très importante et qu'il n'y a pas lieu d'agrandir les baies existantes ; que la demande de dérogation peut dès lors être acceptée ;
2. Considérant par ailleurs que le logement bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ; qu'il respecte les normes en termes de hauteur sous plafond ;
3. Considérant, pour information, que ce logement ne peut être reconnu en l'état au vu de sa non-conformité aux règlements en vigueur lors de son aménagement (1974) en termes de hauteur sous plafond (2,5 m au lieu de 2,8 m) et d'éclairage naturel (surface inférieure à 1/5^{ème}) ;

LOCAL VELOS :

1. Considérant que l'absence de local commun pour les vélos constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il n'y a néanmoins aucune intervention prévue dans les parties communes de l'immeuble et que, de plus, celles-ci ne permettent pas d'en aménager un ;
2. Considérant par ailleurs que le studio bénéficie d'un garage privatif et que celui-ci permet d'y abriter un vélo pour le logement supplémentaire ;
3. Considérant, enfin, que la localisation de l'immeuble, à proximité d'un axe important bien desservi par les transports en commun, permet de le dispenser d'un tel local ; que la demande de dérogation est donc acceptable ;

ESXPACE COMMUNS :

1. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la répartition des caves au sous-sol et la mention du local compteurs ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

FACADE :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la demande porte uniquement sur la façade au niveau du rez-de-chaussée et de l'entre-étage situés à droite (garage et studio) ;
3. Considérant que cette partie n'a pas été réalisée conformément aux plans du permis d'urbanisme de 1928 mais « en miroir » par rapport à ce que ces derniers autorisaient ;
4. Considérant que les châssis sont représentés de manière simplifiée et qu'il y a lieu d'y remédier (représenter les châssis de manière fidèle à la situation existante) ;
5. Considérant, en outre, que les matériaux de la porte d'entrée et de la porte de garage sont remplacés par un matériau métallique et que le dessin est modifié et simplifié ;
6. Considérant par conséquent que les éléments patrimoniaux d'origine ne sont pas maintenus dans leurs caractéristiques d'origine ; que ces modifications portent atteinte à l'esthétique du bâtiment ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il convient donc de rétablir le matériau d'origine et de s'inspirer du dessin initial ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un espace de rangement privatif pour chaque logement et le mentionner sur les plans ;
- faire apparaître le local compteurs sur les plans ;
- en façade avant :

☑rétablir le matériau d'origine et s'inspirer du dessin initial pour la porte d'entrée et la porte de garage,
☑représenter les châssis de manière fidèle à la situation existante.

RUE EUGÈNE SMITS 32

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

Réf. / Ref.: 2025/317=089/032

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, placer un bardage en ardoise sur isolant sur les façades latérale de droite et arrière, modifier l'aménagement intérieur, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
- 26) placer un bardage en ardoise sur isolant sur les façades latérales de droite et arrière, dont la dernière dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- 27) modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales),
- 28) réaliser des travaux structurels (ouverture de baie),
- 29) modifier la façade avant (mise en peinture des briques de parements, remplacement des menuiseries et de la descente d'eau pluviale), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (élément patrimoniale en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de Bâtir du 19 mai 1936 visant à « ajouter une lucarne » ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant que la présente demande vise à isoler la façade latérale de droite ainsi que la façade arrière ; que, pour ce faire, la demande prévoit de remplacer les bardages en ardoise naturelle existants par un nouveau bardage en ardoise artificielle, d'aspect similaire à l'ardoise d'origine ;
2. Considérant que cette intervention améliore les performances énergétiques de ce bâtiment sans porter atteinte à l'aspect de cette façade visible depuis l'espace public ;
3. Considérant néanmoins que, en façade arrière, l'isolation engendre une surépaisseur s'inscrivant au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
4. Considérant par ailleurs que la demande vise également à isoler la toiture et que, pour ce faire, une nouvelle couverture en ardoise de couleur gris foncé sur isolant (22 cm) est prévue ; que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne modifie pas l'aspect esthétique ; que, dès lors, celle-ci est dispensée de permis d'urbanisme (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022, dit « Arrêté de minime importance ») ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que la maison se situe sur une parcelle étroite d'une superficie de 36 m², entièrement bâtie, et se compose de cinq plateaux comprenant, dans la travée de gauche, la pièce principale (+/- 15 m²) et, dans la travée de droite, la pièce secondaire (+/- 6 m²) ainsi que la cage d'escalier ;
2. Considérant que la présente demande vise à adapter l'aménagement intérieur de cette maison aux besoins actuels en supprimant notamment une partie des murs porteurs et en réorganisant les pièces de la manière suivante :
- 30) un bureau au rez-de-chaussée,
- 31) le séjour et la cuisine au 1^{er} étage,
- 32) deux chambres à coucher avec salle de douche au 2^{ème} étages et dans les combles,
- 33) une salle de sport au demi-sous-sol ;
1. Considérant que la pièce de vie principale situé au 1^{er} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (21 m² au lieu de 28 m²) ; que, toutefois, cela est dû à la configuration d'origine particulièrement contraignante de l'immeuble ;
2. Considérant, en outre, que le séjour se situe au bel-étage et profite d'un bow-window, rendant cet espace plus

qualitatif ; que le bureau situé au rez-de-chaussée peut être considéré comme une extension du séjour et que l'ensemble des locaux habitables, à l'exception du séjour, présente de bonnes conditions d'habitabilité ; que, dès lors, la demande de dérogation relative aux superficies minimales est justifiée ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la mise en peinture blanche des briques de parement d'origine ; que cela nuit à l'aspect esthétique d'origine et que cela n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de retirer la peinture des briques de parement ;
3. Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée ainsi que l'ensemble des châssis d'origine, à l'exception du bow-window, par des nouveaux châssis en aluminium de teinte bleu foncé ;
4. Considérant que ces nouveaux châssis en aluminium ne respectent pas les caractéristiques d'origine en ce qui concerne le matériau prévu, le manque de double-cadre pour le châssis du rez-de-chaussée, celui du 2^{ème} étage de la travée de gauche et ceux des 1^{er} et 2^{ème} étages de la travée de droite ainsi que le manque de cintrage du châssis au rez-de-chaussée à droite ;
5. Considérant que ces modifications, à l'exception de la teinte choisie, portent atteinte à l'aspect esthétique de la façade et que cela n'est pas acceptable ; que cette teinte pourrait néanmoins être autorisée pour autant que les châssis respectent les caractéristiques d'origine ;
6. Considérant, en outre, que les châssis du bow-window sont quant à eux remplacés par des nouveaux châssis en bois dont le dessin est identique à celui d'origine ; qu'il n'est pas cohérent d'utiliser des matériaux différents pour les menuiseries et que, dès lors, il y a lieu de prévoir pour l'ensemble des fenêtres, y compris le bow-window, des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (matériau, dessin, moulures, proportions, cintrage...) ;
7. Considérant que, en ce qui concerne la porte d'entrée, son remplacement par une nouvelle porte en aluminium nuit à l'aspect architectural de l'immeuble et qu'il y a dès lors lieu de soit conserver celle d'origine et la restaurer au besoin, soit la reproduire à l'identique en bois ;
8. Considérant que, en plus des nouveaux châssis, un habillage en PVC de la même teinte que celle de ces derniers est prévu pour la lucarne existante ; que, bien que la lucarne soit peu visible depuis l'espace public, la teinte bleue de l'habillage est trop voyante et qu'il y a dès lors lieu de prévoir une teinte proche de celle de la toiture afin de d'atténuer son impact visuel ;
9. Considérant que la corniche d'origine est maintenue, restaurée et repeinte en blanc ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

En façade avant :

- ne pas peindre les briques de parement,
- prévoir des châssis en bois pour l'ensemble des fenêtres, y compris le bow-windows, respectant les caractéristiques d'origine (matériau, dessin, moulures, proportions, cintrage...),
- soit conserver la porte d'entrée origine et la restaurer au besoin, soit la reproduire à l'identique en bois ;
- pour l'habillage de la lucarne, prévoir une teinte proche de celle de la toiture.

RUE VANDERLINDEN 35

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

Réf. / Ref.: 2024/545=259/035

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (bureau et 2 logements), changer l'affectation du bureau en logement (passer de 3 à 4) et mettre en conformité la construction d'un escalier extérieur entre les 1er et 2ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel met een voorgebouw (1 woongeleghheid) en een achtergebouw (kantoor en 2 woongeleghheden):

wijzigen van de bestemming van kantoor naar woning (van 3 naar 4), in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel II, art. 10 (tekort aan natuurlijke verlichting) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel II, art. 14 (natuurlijke verlichting en uitzichten van de woningen binnen het huizenblok), in overeenstemming brengen van de bouw van een buitentrapp tussen de 1ste en de 2de verdieping, in afwijking op de GSV,

Titel I art. 4 en 6 (overschrijding van de toegestane bouwvolumes);

HISTORIEK:

Gelet op de bouwvergunning van 2 mei 1919 voor “werken uitvoeren in het gebouw”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2003 voor “het slopen van een koersoverdekking van +/- 56 m², het creëren van een helling vanaf de koer die toegang geeft tot de kelders van het achtergebouw en het installeren van vier parkeerplaatsen, het wijzigen van de bestemming van het voorgebouw, voormalige kantoren, winkels en conciërgewoning naar woonruimte en er een één-slaapkamerappartement inrichten, het aanleggen van een terras op het platte dak van het voorgebouw, het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw, voormalige werkplaats naar woonruimte en er een één-slaapkamerappartement en twee twee-slaapkamerappartementen inrichten, het bouwen van een dakuitbouw dat toegang geeft tot het platte dak en het aanleggen van een terras, het verwijderen van de houten voordeur en ze vervangen door een zwart geschilderd metalen hek en alle raamkozijnen vervangen door gelakt aluminium in antracietgrijs”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2003 voor “het uitbreiden van een woning op de eerste verdieping, aan de straatzijde (wijziging van de vergunning toegestaan op 18 maart 2003)”;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 8 oktober 2019 voor “op een perceel met een voorgebouw (1 woning) en een achtergebouw (3 woningen), wijzigen van de bestemming van een deel van de eerste verdieping van het achtergebouw van woning naar kantoor (vermindering van 3 naar 2 eenheden), uitbreiden van de woning op het gelijkvloers naar de eerste verdieping en uitvoeren van structurele binnenwerken”;

Gelet op de stedenbouwkundige inlichtingen van 17 mei 2024, die de volgende bestemmingen weergeven:

Kelder: lokalen horende bij de woningen van het voor- en achtergebouw,

Voorgebouw aan de straatzijde:

Ganse gebouw: 1 woning,

Achtergebouw:

Gelijkvloers en eerste verdieping links: 1 duplexwoning,

Eerste verdieping rechts: kantoor,

Tweede verdieping: 1 woning,

Dus in totaal 3 woningen;

Gelet op het advies van 2 december 2025 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) (ref. T.1987.1910/9);

Overwegende dat de huidige aanvraag uitsluitend de eerste en tweede verdieping van het achtergebouw betreft;

VOLUMETRIE:

Overwegende dat een buitentrap geplaatst is vanaf het terras op de eerste verdieping tot de tweede verdieping, met als doel het onderhoud van het platte dak mogelijk te maken; dat dit volume sterk afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften; dat de toegang vanuit een privatieve buitenruimte niet wenselijk is en dat er andere, minder ingrijpende oplossingen via de gemeenschappelijke delen overwogen kunnen worden om dergelijke onderhoudswerken te waarborgen;

ONDERVERDELING:

Overwegende dat het project voorziet in een wijziging van het totaal aantal woonegelegenheden (van drie tot vier eenheden), met inbegrip van de bestemmingswijziging van het kantoor; dat de gebouwen als volgt worden ingedeeld:

Kelder: lokalen horende bij de woningen van het voor- en achtergebouw (ongewijzigd),

Voorgebouw aan de straatzijde:

Ganse gebouw: 1 woning (ongewijzigd),

Achtergebouw:

Gelijkvloers en eerste verdieping links: 1 duplexwoning (ongewijzigd),

Eerste verdieping rechts: 1 woning,

Tweede verdieping: 1 woning (ongewijzigd),

Overwegende dat het perceel volledig als woongebied is bestemd;

WONING:

Overwegende dat de bestemmingswijziging een vloeroppervlakte van 136 m² beslaat;

Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een woning op de eerste verdieping rechts beoogt;

Overwegende dat de slaapkamer niet beschikt over voldoende natuurlijke verlichting (1,42 m² in plaats van de vereiste 3,28 m²) en dat deze natuurlijke verlichting gewaarborgd wordt via een notariële akte van uitzicht op de rechterbuur; dat deze afwijking geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de slaapkamer en dus dat zij kan worden toegestaan;

Overwegende dat deze nieuwe woning over een goede woonkwaliteit beschikt ;

Overwegende dat de kantoorruimte vensters heeft die zich op minder dan 10 m van de vensters van een andere woning bevinden (duplex gelijkvloers en eerste verdieping van het achtergebouw), in afwijking van de GemSV; echter dat deze afwijking gering is en geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit van de naburige woning en bijgevolg dat zij kan worden toegestaan ;

Overwegende dat, hoewel de gemeenschappelijke lokalen niet worden gewijzigd, deze in de vergunning van 2003 ontworpen waren voor 4 woningen op het perceel, waardoor men terugkeert naar de oorspronkelijke bezetting;

Overwegende dat de toegang tot de tellers gemakkelijk en permanent is voor alle bewoners.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Verwijderen van de buitentrap.

RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 127

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

Réf. / Ref.: 2025/346=237/127

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir une annexe et en reconstruire une nouvelle plus profonde et plus haute, isoler la façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate de celle-ci (au 2^{ème} étage), modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités d'habitation) et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

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 une annexe et en reconstruire une nouvelle plus profonde et plus haute,
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens),
aménager une terrasse sur la toiture plate de celle-ci (au 2^{ème} étage),
modifier le nombre de logements (passer de 1 à 2),
réaliser des travaux structurels ;

Historique :

Vu l'autorisation du 3 mars 1896 visant à « construire une annexe et une véranda » ;

Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 3 mars 1961 visant à « renouveler le revêtement de la façade principale en simili plaquettes ton jaune » ;

Vu la confirmation du 13 mars 2025 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.2025.0973/1) ;

Considérant que la demande exclut la façade avant alors que des modifications y ont été apportées (porte d'entrée, châssis, briques de verre et ferronneries) et qu'une demande de permis d'urbanisme ultérieure devra être introduite afin de mettre en conformité ces travaux ;

Volumétrie :

Considérant qu'une véranda n'ayant pas l'objet d'une autorisation préalable est démolie ;

Considérant que le projet vise la démolition d'une annexe et la construction d'une nouvelle de trois niveaux (rez-de-chaussée jusqu'à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage) ; que cette annexe rentre dans les gabarits admissibles et permet au nouveau logement de disposer de locaux supplémentaires ;

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

Considérant que la façade arrière est dès lors isolée sur une (sur)épaisseur 16 cm ; que celle-ci déroge légèrement aux prescriptions urbanistiques en vigueur car la partie haute de la façade arrière crée un dépassement de profondeur et en hauteur mais que cet écart est minime et peut dès lors être accordé ;

Considérant que l'isolation se termine en limite mitoyenne, en dérogation au RCU qui prévoit en mitoyenneté des constructions en maçonnerie mais que ce prolongement améliore l'étanchéité de l'isolation ; que cela ne porte pas préjudice aux constructions voisines et que, dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 2^{ème} étage, sur la toiture plate de la nouvelle annexe ; que celle-ci est conforme au Code civil ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'elle apporte un espace extérieur au nouveau logement des étages supérieurs ;

Répartition :

Considérant que la demande vise l'augmentation du nombre de logements d'une unité (de une à deux) ; que l'immeuble est réparti comme suit :

sous-sol droit, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement triplex 3 chambres avec balcon et jardin,

2^{ème} étage et combles: un logement duplex de 2 chambres,

sous-sol gauche : locaux accessoires aux logements de l'immeuble ;

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble est de 257,7 m² ;

Considérant que le projet assure une mixité de logements ;

Logements :

Considérant que le logement triplex prévoit une circulation interne entre le sous-sol droit et l'entresol du 1^{er} et du 2^{ème} étage ; que chaque niveau adopte une distinction fonctionnelle (respectivement rangement et espaces de jour et de nuit) ; que ce logement possède de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que l'accès au logement duplex se fait au 1^{er} étage, ce qui permet l'aménagement d'un WC et d'un vestiaire ; qu'il prévoit une séparation des espaces de jour et de nuit, tout comme pour le logement triplex, et que les espaces

aménagés sont de qualité ;

Considérant que les logements disposent d'espaces de rangement privatifs significatifs ;

Considérant que le projet prévoit un système de levage électrique permettant la suspension de deux vélos au plafond dans le hall d'entrée ; que cette solution est originale et favorise la mobilité active ;

Environnement :

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante (en situation de droit) a été condamnée ; qu'elle est remplacée, au sous-sol, par l'installation de deux nouvelles citernes d' 1m³ chacune ; que ce dispositif assure la réutilisation des eaux pluviales pour les usages du bâtiment (WC et machine à laver), tel que démontré par le plan de raccordement fourni ;

Considérant que les interventions projetées engendrent une imperméabilisation de la parcelle, passant de 52 à 71 %, étant donné l'augmentation de l'emprise de la construction ; que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que, au rez-de-chaussée arrière, une terrasse de 14,22 m² est prévue mais qu'il serait préférable d'opter pour un revêtement perméable au droit de celle-ci plutôt que pour du carrelage imperméable, et ce afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale 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 retrait aménagé au droit de la terrasse du 2^{ème} étage est constitué d'une toiture végétalisée extensive de 4,38 m², ce qui permet d'améliorer le cadre environnemental de cette terrasse mais de manière marginale ; que, afin de booster cette amélioration, il convient d'équilibrer la proportion de surface végétalisée en toiture et de prévoir au minimum 50 % de superficie aménagée en toiture végétalisée au droit de cette nouvelle toiture ;

Considérant que les avantages écosystémiques offerts par les toitures végétalisées vont croissant en fonction des couches de substrat en place et qu'il convient dès lors d'optimiser celles-ci en prévoyant au minimum une épaisseur de 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) ;

Considérant que les toitures végétalisées de ce type peuvent par ailleurs être rendues accessibles et que, s'agissant d'une nouvelle construction, les renforts structurels nécessaires doivent être prévus en ce sens ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un revêtement perméable au droit de la terrasse projetée afin de limiter l'imperméabilisation induite par le projet ;

prévoir une toiture végétalisée disposant d'une couche de substrat de minimum 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) sur au moins 50% de la toiture plate de l'annexe.

RUE ARTAN 118

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

Réf. / Ref.: 2025/472=016/116

Objet / Betreft: dans un établissement hôtelier (35 chambres, 1 dortoir et 1 conciergerie), mettre en conformité l'ajout de passerelles, d'un escalier extérieur à colimaçon et d'une échelle de secours, la modification d'une passerelle existante ainsi que le percement de baies dans un mur mitoyen, modifier le nombre de chambres de cet hôtel (37 chambres dont 2 de type appart'hôtel), construire une annexe au 2ème étage, placer un conduit de hotte professionnelle, effectuer des travaux structurels intérieurs, installer des pompes à chaleur et un groupe de ventilation, placer des panneaux solaires, modifier la rampe d'accès en intérieur d'îlot et la façade avant et aménager une zone de livraison

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 05/03/2026

Réactions / Reacties: 1

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

AVIS / ADVIES :

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 373

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

Réf. / Ref.: 2024~116=179/369

Objet / Betreft: Exploitation des installations classées d'un immeuble mixte (grand magasin alimentaire et logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 20/02/2026

Réactions / Reacties: 25

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 :

Opportunité du projet et équilibre commercial :

- 34) L'implantation d'une surface commerciale de 2.600 m² dans un quartier déjà fortement pourvu en commerces alimentaires ne répond à aucun besoin démontré ;
- 35) La présence de plusieurs grandes et moyennes surfaces dans un rayon rapproché entraîne déjà une concurrence importante (132 recensées sur 2500 mètres) ;
- 36) L'ouverture d'un nouvel établissement de grande ampleur entraînera une dilution de la clientèle et une baisse du chiffre d'affaires des commerces existants ;
- 37) La diminution de rentabilité des commerces voisins entraînera des réductions d'effectifs, voire des licenciements ou des fermetures ;
- 38) Le projet ne démontre pas en quoi il constituerait une amélioration qualitative du site ou une valeur ajoutée suffisante pour le quartier ;

Respect des impératifs régionaux et mobilité :

- 39) Le procès-verbal de réunion de projet impose d'éviter toute nuisance supplémentaire en matière de mobilité et de qualité de vie ;
- 40) L'accès et la sortie du parking directement sur la chaussée de Louvain obligeront les véhicules à couper les trajectoires des bus, des cyclistes et des piétons ;
- 41) L'implantation du quai de livraison générera des manœuvres dangereuses et un risque d'arrêt de camions sur la bande bus et vélo ;
- 42) L'augmentation estimée à environ 500 véhicules supplémentaires par semaine aggraver la saturation d'un axe déjà dense ;
- 43) Le nombre de clients projetés (1.250 par jour en semaine et 1.730 le samedi) laisse présumer un flux de trafic supérieur aux estimations ;
- 44) Les ralentissements existants, liés notamment à la présence d'un feu tricolore et au marché hebdomadaire, seront accentués ;
- 45) Le classement du tronçon en « Piétons PLUS » et « Transports en commun CONFORT » dans le Plan régional de mobilité « Good Move » est incompatible avec l'augmentation du trafic motorisé ;
- 46) Les livraisons annoncées « de préférence » hors heures de pointe ne garantissent pas le respect effectif d'horaires compatibles avec les conditions réelles de circulation ;
- 47) Les nuisances liées aux livraisons existantes dans le quartier démontrent déjà les difficultés d'intégration logistique sur cet axe ;
- 48) L'impossibilité de garantir des livraisons exclusivement hors heures de pointe est illustrée par des témoignages relatifs à un établissement similaire situé rue des Coteaux, où des livraisons seraient intervenues en période de pointe et avant 7h ;

Nuisances sonores et exploitation :

- 49) L'implantation des installations techniques en mitoyenneté exposera les logements voisins à des nuisances sonores continues ;
- 50) Les études acoustiques jointes au dossier reconnaissent des dépassements ou la nécessité de dispositifs correcteurs pour respecter les normes ;
- 51) Les pompes à chaleur, groupes de ventilation et condenseurs seront situés à proximité immédiate de chambres ;
- 52) La rampe d'accès au parking générera des nuisances liées aux moteurs, aux pneus et aux vibrations dans un intérieur d'îlot à dominante résidentielle ;
- 53) Les livraisons matinales et les manœuvres en marche arrière généreront des nuisances supplémentaires ;
- 54) La toiture végétalisée accessible créera des vues directes, des nuisances sonores potentielles et un risque d'atteinte à la vie privée ;

Chantier, démolition et risques sanitaires :

- 55) La démolition de plus de 2.000 m² de constructions entraînera des nuisances sonores importantes et des vibrations ;
- 56) La dispersion de poussières et de particules fines est reconnue dans le rapport d'incidences de chantier ;

- 57) Les particules fines contiennent notamment du noir de carbone (carbone suie) et des substances susceptibles de présenter un caractère toxique ;
- 58) Les mesures d'arrosage prévues ne garantissent pas l'absence de dispersion de particules dans un environnement densément habité ;
- 59) La durée annoncée du chantier, estimée à 24 mois, exposera durablement les riverains et les usagers à ces nuisances ;
- 60) Les travaux de fondation sur pieux risquent d'affecter la stabilité des constructions voisines et d'entraîner des fissurations ;

Intérieur d'îlot, volumétrie et intégration urbanistique :

- 61) La volumétrie projetée constitue une intervention d'ampleur significative dans un intérieur d'îlot à dominante résidentielle ;
- 62) Le projet est contesté en ce qu'il dérogerait aux dispositions urbanistiques en vigueur, notamment en hauteur et en profondeur et modifierait l'équilibre existant de l'îlot ;
- 63) La construction projetée entraînera une perte d'ensoleillement et une diminution de l'apport en lumière naturelle des logements voisins ;
- 64) Le vis-à-vis créé portera atteinte à l'intimité des habitations et des jardins ;
- 65) Le projet ne s'harmonise pas avec son environnement immédiat et ne respecte pas le principe du bon aménagement des lieux tel que rappelé par la jurisprudence du Conseil d'État relative au « microcadre » ;

Gestion des eaux et mitoyenneté :

- 66) Des problèmes existants d'infiltration et d'étanchéité sont signalés au niveau des murs mitoyens et des corniches ;
- 67) La nature argileuse des sols limite l'infiltration naturelle et impose une gestion renforcée des eaux pluviales ;
- 68) Les ruissellements identifiés dans le dossier nécessitent une adaptation des dispositifs d'évacuation ;
- 69) L'isolation acoustique et thermique des parois mitoyennes doit être renforcée ;

Impact sur la crèche voisine :

- 70) Plusieurs parents d'enfants fréquentant la crèche située à proximité immédiate du site ont introduit des observations relatives aux impacts du projet sur les conditions d'accueil des jeunes enfants ;
- 71) La proximité immédiate du chantier avec un établissement d'accueil de la petite enfance expose directement des enfants en bas âge aux nuisances générées par le projet ;
- 72) La démolition de grande ampleur prévue à proximité immédiate de la crèche générera des nuisances sonores importantes incompatibles avec un environnement d'accueil adapté à de jeunes enfants ;
- 73) Les vibrations liées aux travaux de démolition et aux fondations sur pieux sont susceptibles d'affecter la stabilité, le confort et la sécurité des espaces fréquentés par les enfants ;
- 74) La dispersion de poussières et de particules fines issues du chantier compromettra la qualité de l'air respiré par les enfants accueillis ;
- 75) Les particules fines évoquées dans le rapport d'incidences sont susceptibles de contenir des substances nocives et d'affecter la santé d'enfants particulièrement vulnérables ;
- 76) L'environnement requis pour l'accueil de jeunes enfants impose des conditions de calme, de stabilité et de qualité de l'air incompatibles avec un chantier de 24 mois ;
- 77) La durée annoncée du chantier exposera durablement les enfants et le personnel encadrant aux nuisances générées par les travaux ;
- 78) Le fonctionnement normal de la structure d'accueil sera perturbé pendant toute la durée du chantier ;
- 79) L'intérêt supérieur de l'enfant est invoqué comme principe devant guider l'appréciation du projet.

HISTORIQUE :

Grande rue au Bois 188 :

- 80) Vu l'autorisation du 26/08/1901 visant à " construire une maison avec mur de clôture ainsi qu'une maison de derrière " ;
- 81) Vu l'autorisation du 11/02/1902 visant à " percer une porte dans le mur de clôture de la propriété " ;
- 82) Vu l'autorisation de bâtisse du 14/06/1907 visant à " construire une écurie et annexe " ;

Grande rue au Bois 190 :

- 83) Vu l'autorisation du 14/08/1902 visant à " construire une maison " ;

Grande rue au Bois 194 :

- 84) Vu l'autorisation du 13/08/1897 visant à " construire une maison de derrière " ;
- 85) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13/08/1926 visant à " [construire] 1 annexe " ;
- 86) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25/03/1927 visant à " [construire des] annexes " ;
- 87) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 03/11/1932 visant à " faire des transformations intérieures et à la façade " ;
- 88) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30/07/1936 visant à " ajouter des annexes et un W.C. à l'immeuble " ;

Grande rue au Bois 190-194 :

- 89) Vu le permis de bâtir du 26/07/1968 visant à « démolir les arrières-bâtiments et y construire un nouveau garage, effectuer des transformations au rez-de-chaussée » ;
- 90) Vu l'autorisation du 07/02/1969 en vue d'exploiter « un garage pouvant accueillir plus de dix voitures avec un atelier de réparation comprenant : 1 compresseur d'air, 1 perceuse, 1 meuleuse, 1 équilibreuse, 1 ponceuse et 1

pompe à essence alimentée par 8 moteurs électriques de 1/4 à 3 CV, ainsi qu'un entrepôt pouvant contenir 10.000 litres d'essence dans un réservoir enterré », pour une durée de 30 ans ;

91) Vu le permis d'environnement délivré en date du 18/11/1999 par Bruxelles Environnement autorisant l'exploitation d'un garage d'entretien automobile pour une durée de 15 ans (réf. 15/IPE/434125) ;

92) Vu la prolongation de permis d'environnement délivrée en date du 12/11/2014 par Bruxelles Environnement autorisant la poursuite de l'exploitation d'un garage d'entretien automobile pour une nouvelle période de 15 ans (réf. 15/IPEPLP/494425) ;

93) Vu la cessation totale d'activité notifiée à Bruxelles Environnement en date du 19/01/2023 ;

Grande rue au Bois 198-200 :

94) Vu l'autorisation du 10/09/1897 visant à " construire une maison de derrière avec atelier " ;

95) Vu l'autorisation du 17/10/1919 visant à " construire un mur de clôture à front de rue " ;

96) Vu l'autorisation à titre précaire et révocable du 27/04/1928 visant à « construire un hangar à charbon »

97) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 01/08/1946 visant à " remplacer la toiture du bâtiment à rue par une plateforme " ;

98) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13/12/1929 visant à " [surélever d'un étage « ;

99) Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 mai 2010 visant à "changer l'affectation d'un commerce au rez-de-chaussée et d'une partie des caves en logement, modifier les façades avant et arrière au rez-de-chaussée, fermer des balcons (régularisation) en façade arrière, couvrir une cour en fond de parcelle, construire un étage supplémentaire sur l'arrière-bâtiment, changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier) en deux logements" ;

Chaussée de Louvain 369 :

100) Vu le permis de bâtir du 18/02/1986 visant à " la construction d'un bâtiment de deux étages et la démolition et reconstruction d'un bâtiment arrière " ;

Chaussée de Louvain 371 :

101) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26/11/1946 visant à "transformer la façade principale" ;

102) Vu le permis de bâtir du 10/03/1967 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;

Chaussée de Louvain 381 :

103) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 08/07/1953 visant à " construire un immeuble à 2 étages avec arrière-bâtiment à usage de garage " ;

Pour l'ensemble des parcelles :

104) Vu le permis d'urbanisme du 30/11/1999 visant à :

105) « Travaux et destinations :

106) Chée de Louvain 373 : Couverture de la cour (126 m²) au rez-de-chaussée (pour le garage-atelier) et au 1^{er} étage (parking couvert) ;

107) Chée de Louvain 369 : travaux réalisés non conformes au permis d'urbanisme du 18 février 1986 (deux étages avec un entrepôt et un logement étaient prévus) :

108) premier étage : construction d'un entrepôt sur toute la surface du terrain (largeur : ± 9 m, profondeur : ± 23 m) ;

109) deuxième étage : non réalisé ;

110) Grande rue au Bois 200 : rez-de-chaussée et premier étage : couverture de la cour (largeur : ± 6 m, profondeur : ± 2,90 m) pour l'agrandissement du show-room. Le logement du premier étage est conservé ;

111) Grande rue au Bois 198 :

112) couverture d'une cour au rez-de-chaussée (largeur : ± 6 m, profondeur : ± 3 m) pour agrandir le showroom ;

113) premier étage : construction d'un étage (largeur : ± 9 m, profondeur : ± 23 m) pour l'agrandissement de l'entrepôt ;

114) modification de la façade avant et pose d'un revêtement de façade ;

115) Grande rue au Bois 188 :

116) demi-sous-sol : aménagement d'une cantine pour le personnel d'environ 45 m² ;

117) rez-de-chaussée : aménagement d'une cantine pour le personnel d'environ 45 m² (ancienne partie de l'habitation) ;

118) demi-sous-sol : couverture de la cour (largeur : ± 5,50 m, profondeur : ± 13 m) pour agrandir le show-room ;

119) Vu le permis d'urbanisme du 23/11/2004 visant à :

120) Chée de Louvain 373-383 : démolition du bâtiment résidentiel situé au n° 383 et de la station de pompage située au n° 373-381, l'agrandissement du grand magasin spécialisé de 870 m², la réalisation d'un nouveau bâtiment avec un showroom (rez-de-chaussée + 1) et 8 appartements (rez-de-chaussée + 4) avec une surélévation du mur mitoyen, la modification du toit de l'entrepôt n° 2 et de la zone réservée aux voitures neuves ;

121) Chée de Louvain 369 : la réalisation de deux appartements aux 2e et 3e étages (le permis du 20/11/99 prévoyait un entrepôt et un espace de stockage), la modification de la façade (nouveau revêtement, nouvelles fenêtres et nouvelle vitrine au rez-de-chaussée) et la réalisation d'un escalier et d'une passerelle pour l'accès aux appartements aux n° 198 et 200, Grote Bosstraat ;

122) Grande rue au Bois 200 : la couverture de la cour au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la réalisation d'une

salle à manger pour le garage (ancienne habitation) au premier étage, la construction d'un escalier et la réalisation de modifications intérieures ;

123) Grande rue au Bois 198 : modification de la façade et construction d'un 2e étage (logement)

124) Grande rue au Bois 190-194 : réalisation d'un accès pour les livraisons de nuit.

SITUATION LICITE ET REGULIERE :

125) Vu la situation licite et régulière du bien suivante :

126) Aux sous-sols :

127) Sous-sol de l'entièreté des bâtiments : locaux accessoires aux affectations des bâtiments ;

128) Demi-sous-sol du bâtiment sis Grande Rue au Bois 188, rez-de-chaussée de l'entièreté des bâtiments et étage 1 des bâtiments sis Grande Rue au Bois n°198-200, Chaussée de Louvain n°369 et 373-383 et des bâtiments arrière : grand commerce spécialisé avec activité productive (activité artisanale) accessoire et places de parking accessoires aux logements des bâtiments (au 1er étage dans l'arrière-bâtiment de droite) ;

129) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°188 :

130) Etages 1 et 2 : 1 logement duplex ;

131) Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

132) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°190-194 :

133) Etages 1 et 2 : 1 logement par étage ;

134) Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

135) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°198 :

136) Etage 2 et combles : 1 logement duplex ;

137) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°200 :

138) Etages 2 à 4 : 1 logement par étage ;

139) Etage 5 mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

140) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°369 :

141) Etage 2 et combles : 2 logements duplex ;

142) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°371

143) Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;

144) Rez-de-chaussée : commerce ;

145) Etages 1 et 2 : 1 logement duplex ;

146) Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment

147) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°373-381 :

148) Etage 2 : 3 logements ;

149) Etage 3 et combles : 5 logements duplex ;

150) 8 emplacements de stationnement réservés dans le bâtiment arrière droit ;

151) Soit un grand commerce spécialisé (garage automobile) et 17 logements ;

AVIS

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

1. Considérant que la demande vise à :

Permis d'urbanisme :

152) sur un ensemble de parcelles : rénover lourdement avec démolition partielle et reconstruction en vue d'y aménager une surface commerciale, un parking de 59 places, du logement (5 studios, 2 maisons unifamiliales,) réaliser un aménagement paysager de la toiture du commerce,

153) construire un immeuble neuf de 5 unités,

154) rénover légèrement un immeuble de 8 unités d'habitation ;

Permis d'environnement :

155) Exploitation des installations classées d'un immeuble mixte (grand magasin alimentaire et logements), comprenant les installations classées suivantes :

156) Rubrique 64A : 3 fours électriques de 27kW chacun ;

157) Rubrique 68B : parking couvert de 54 emplacements ;

158) Rubrique 90A : superficie commerciale de 2622m²

159) Rubrique 132B : 2 pompes à chaleur ;

160) Rubrique 148A : 2 transformateurs statiques de 630kVA et 680 kVA ;

1. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

161) Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

162) Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;

163) VIVAQUA, gestionnaire du service public de l'eau potable et de l'assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

164) Sibelga, gestionnaire des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel de la Région de Bruxelles-Capitale ;

165) Bruxelles Environnement ;

1. Vu l'avis du Bouwmeester - Maitre Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA) joint au dossier

introduit ; qu'il conclut que « En cas de démolition-reconstruction des immeubles en intérieur d'îlot, les dérogations en profondeur et hauteur ne sont pas acceptables. Il n'est pas acceptable de reconstruire les mêmes défauts que ceux du projet démoli, dès lors BMA considère que le projet doit être revu pour respecter les prescriptions du RRU» ;

2. Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 09/02/2026, portant les références T.1985.2060/14, auquel il est impératif de se conformer ;
3. Considérant l'avis de conformité aux Titres IV et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) envoyé par AccessAndGo au fonctionnaire délégué daté du 12/06/2024 ;
4. Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence IN 1452017 OUT 849626, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 10/12/2025 et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;
5. Considérant que Sibelga n'a pas remis d'avis sur la demande ;
6. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :

- 166) Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 167) actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- 168) Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 169) Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte ;
- 170) Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- 171) MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- 172) Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
- 173) dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I :
- 174) Article 4 : Profondeur d'une construction ;
- 175) Article 6 : Hauteur de la toiture ;

1. Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 20/02/2026 sur la commune de Schaerbeek et que 24 réactions écrites ont été reçues ;
2. Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui prévoit la rénovation lourde du bâti existant en vue d'y aménager :
 - a. une surface commerciale située au rez-de-chaussée de la chée de Louvain avec son entrée piétonne principale et ses réserves accessibles via un quai de déchargement camion intérieur (couvert) le long de la chée de Louvain ;
 - b. un parking couvert pour véhicules à moteur de 59 places situé au 1^{er} étage avec son entrée-sortie via la chée de Louvain au même endroit que l'entrée – sortie existante pour le concessionnaire ;
 - c. la rénovation des 8 unités d'appartements 2 chambres situées aux étages du n°383 ;
 - d. la rénovation lourde des maisons n° 188, n° 190, n°198, n°200 de la Grande rue au Bois permettant de réaménager les bâtisses existantes en 5 studios (n°200), 2 maisons unifamiliales (n°198 et n° 188), et 2 duplex 3 chambres (n°190) tout en rénovant énergétiquement ces logements et en créant des espaces extérieurs de qualité paysagère ;
 - e. la construction d'un immeuble de 5 unités d'appartements (1 studio et 4 unités 1 chambre) situé au droit du n°371-369 de la chée de Louvain ;
 - f. l'aménagement paysager de la toiture du commerce – parking en intérieur d'îlot avec un jardin commun accessible pour les habitants du projet ;
3. Considérant que le site se caractérise actuellement par un bâti hétérogène occupant quasi intégralement les parcelles, y compris en intérieur d'îlot, où des entrepôts, surfaces commerciales et parkings génèrent une imperméabilisation totale et une faible qualité paysagère ;
4. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions générales 0.6 et 0.12 du PRAS ainsi que de l'article 176/1 du CoBAT, en raison notamment de l'atteinte à l'intérieur d'îlot et du caractère mixte du projet ;
5. Considérant que le projet prévoit une réduction de l'emprise au sol des constructions, passant de 1 à 0,88, ainsi que la création d'environ 400 m² de jardin en pleine terre et l'augmentation du taux de surfaces perméables de 0 à 12 % ;
6. Considérant que ces interventions constituent une amélioration objective de la situation existante au regard des qualités végétales, paysagères et hydrologiques de l'intérieur d'îlot ;
7. Considérant que le projet permet de rationaliser un ensemble bâti aujourd'hui disparate et d'y introduire une mixité fonctionnelle combinant commerce et logement ;

188 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir une série d'annexes arrière attribuées à la concession automobile au rez-de-chaussée et l'annexe arrière sur deux niveaux sur une profondeur de 4 mètres ;
2. Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble à usage mixte (commerce de garage automobile au rez-de-chaussée et un appartement duplex aux étages en une maison unifamiliale de 5 chambres de 302 m² en surface brute avec une terrasse de 17,4 m² et un jardin en pleine terre de 20 m² ;

3. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
4. Considérant que la demande vise à supprimer une partie des annexes du commerce existant en vue d'en faire un jardin planté en pleine terre de 20 m² à destination de la maison, que cela améliore les caractéristiques de l'intérieur d'îlot ;
5. Considérant que la demande vise à reconstruire la façade arrière et à reconstruire une annexe en au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
6. Considérant que l'annexe est inscrite dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité du logement ;
7. Considérant qu'une terrasse est développée sur la toiture de cette annexe ; qu'elle est inscrite dans les gabarits autorisables et qu'elle ne nuit pas aux propriétés voisines ;
8. Considérant que le mur mitoyen séparant le 188 du 190 de la Grande rue au Bois côté jardin fait 19 cm de large en dérogation à l'article 29 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée, qu'il y a lieu de réaliser un mur mitoyen de 28 cm entre les différentes entités en brique pleine ;
9. Considérant que la maison unifamiliale possède une bonne habitabilité ;

1. Considérant que la corniche en pvc en situation de fait est remplacée par une corniche en bois peinte gris moyen ;
2. Considérant que les ferronneries en place sont remplacées par des ferronneries au dessin simplifié et minimal, que cela nuit à l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de maintenir les ferronneries d'origine et de les restaurer et d'adapter les plans en fonctions ;
3. Considérant que la demande vise à remplacer les portes-fenêtres d'origine en bois munies d'allèges opaques avec des portes-fenêtres vitrées toute-hauteur munies de lisses en aluminium contemporaines ;
4. Considérant que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade ; que le balcon doit être rendu accessible ; que les lisses ne s'accordent pas avec l'esthétique ancienne de l'immeuble de même que l'absence d'allège opaque ;
5. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin à moins d'un mètre de la propriété voisine du n°186 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

190 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir une série d'annexes arrière attribuées à la concession automobile au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la demande vise à démolir un ensemble d'annexes arrière du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage sur une profondeur de 3,9 m ;
3. Considérant que ces démolitions permettent de réaliser un jardin en pleine terre de 27 m² ; que cela améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;
4. Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble à usage mixte (commerce de garage automobile au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages en un immeuble à appartements de 2 appartements duplex avec :
 - 176) Un duplex rez-de-chaussée - 1^{er} étage de 3 chambres de 209,4 m² avec une terrasse de 24 m² et un jardin en pleine terre de 27 m² ;
 - 177) Un duplex 2^{ème} étage - combles de 3 chambres de 162,4 m² ;
1. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
2. Considérant que la demande vise à reconstruire un ensemble d'annexes arrière du rez-de-chaussée au deuxième étage sur une profondeur de 5,2 m aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et sur une profondeur de 4 m au deuxième étage ;
3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe s'aligne sur l'annexe du 188 et dépasse le voisin de droite de 1,3 m ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nuit pas à la jouissance des propriétés voisines ;
4. Considérant en revanche, qu'aux premier étage, l'annexe dépasse en profondeur l'ancienne annexe démolie de 1,4 m et dépasse le voisin de droite d'autant en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ; qu'au second étage, l'annexe vient s'aligner sur le gabarit de l'ancienne annexe démolie mais qu'elle dépasse le voisin de droite sur une profondeur de 4 m et sur une hauteur de 3 m et dépasse le voisin de gauche sur une profondeur de 2,4 m et sur une hauteur de 2,9 m ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
5. Considérant que la demande vise à construire une lucarne sur le versant arrière pouvant donner accès à une terrasse ; que la lucarne est inscrite dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au troisième étage ; que les garde-corps sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
7. Considérant que la terrasse est implantée à des distances suffisantes des propriétés voisines pour empêcher les vues intrusives ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de rester dans les gabarits autorisables ou tout au plus dans les gabarits de l'ancienne annexe démolie et de revoir le projet en fonction ;
9. Considérant que les appartements possèdent de bonnes qualités habitabilité ;
10. Considérant que la façade est modifiée ; que le rez-de-chaussée en situation de droit est composé d'une porte sectionnelle et d'une porte d'entrée avec fenêtres en aluminium naturel ; que les châssis aux étages en situation existante de fait sont en pvc blanc ; que la corniche d'origine est recouverte de planchettes en pvc ;
11. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :
 - 178) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,

179) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,

180) la pose d'un soubassement en pierre bleu,

181) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;

1. Considérant que certaines modifications de la façade avant nuisent à l'esthétique ancienne de la façade ; qu'il y a lieu de placer des allèges opaques dans les châssis porte-fenêtre ouvrant sur les balcons, de placer des lisses au modèle ancien pouvant dialoguer avec le reste de la façade, de maintenir les garde-corps des balcons en fer forgé et de les restaurer ou si c'est impossible, d'en placer de nouveaux dans le style ancien de la bâtisse ;

2. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du n°188 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

198 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir des annexes arrière afin de réaliser une terrasse de 15,5 m² et un jardin en pleine terre de 18,8 m² ;

2. Considérant que la demande vise à modifier les affectations licite du bâtiment que sont : au rez-de-chaussée le grand commerce spécialisé (garage automobile) et aux étages un appartement duplex 2 chambres de 111,1 m² accessible depuis le n°200 en une maison unifamiliale de 4 chambres de 249,3 m² avec des combles accessoires au logement ;

3. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;

4. Considérant que la demande vise à reconstruire et isoler la façade arrière, à isoler la toiture des annexes arrière et la toiture à versant du bâtiment avant en sarking ;

5. Considérant que les modifications de volume sont faibles et ne sont modifiées qu'à la suite de l'isolation de la façade arrière ;

6. Considérant que ces modifications respectent les gabarits autorisables et contribuent à améliorer les performances énergétiques des constructions ;

7. Considérant cependant que le mur mitoyen réalisé entre le 198 et le 200 de la Grande rue au Bois fait 19 cm d'épaisseur en dérogation à l'article 29 du titre I du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée ;

8. Considérant qu'il y a lieu de réaliser le mur mitoyen en brique d'une épaisseur de 28 cm ;

9. Considérant que la maison unifamiliale possède une bonne habitabilité ;

10. Considérant que la façade est modifiée ; que le rez-de-chaussée en situation de droit est composé d'une vitrine en pvc bleu reposant sur un support en pierre bleue et d'une porte d'entrée vitrée, l'ensemble étant entouré de brique en terre cuite foncée ; qu'aux étages la façade est en enduit blanc cassé avec des châssis pvc bleu avec des lisses contemporaines ; que la corniche d'origine est recouverte de planchettes en pvc ;

11. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :

182) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,

183) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,

184) la pose d'un soubassement en pierre bleu,

185) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;

186) la pose de garde-corps et de lisses en aluminium de teinte gris clair ;

1. Considérant que les modifications de la façade avant améliorent l'esthétique de la façade, en particulier par rapport à la situation existante en place ;

2. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du n°200 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

200 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir des annexes arrière abritant l'ancienne concession automobile ainsi que l'annexe arrière sur 3 niveaux de l'immeuble en question sur une profondeur de 1,3 m afin de réaliser une terrasse de 17 m² et un jardin en pleine terre de 20 m² ;

2. Considérant que la demande vise à passer :

187) d'un immeuble mixte avec le grand commerce spécialisé aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et 3 logements aux autres étages et les combles accessoires aux logements ;

À :

188) un immeuble de logements avec :

189) Au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au logement ;

190) Aux étages 1 à 5 : un studio de 47 m² par étage

191) Soit un total de 5 logements ;

1. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;

2. Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière sur une profondeur de 3 m ;

3. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse accessible sur la toiture de cette annexe ; que cette terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne génère pas de vues intrusives ;

4. Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et à isoler la toiture du bâtiment avant en sarking ; que ces actes et travaux dépassent les gabarits autorisables en dérogation à l'article 6 du titre du RRU ; que toutefois

les actes visent à améliorer la performance énergétique du bâtiment ; que le dépassement est minime ; que la dérogation est justifiée ;

5. Considérant qu'une ouverture de 100 cm sépare les cuisines des séjours des studios ; qu'il y a lieu de rappeler qu'un studio est un logement à locaux habitables non différenciés ; qu'il y a lieu d'agrandir la baie afin d'en faire un seul local non différencié ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en locaux accessoires aux logements avec un local vélo de 16 m² pour accueillir 8 vélos, un local poubelles et un local de rangement ;
7. Considérant qu'un espace de rangement commun est aménagé au rez-de-chaussée ; que les logements ne possèdent pas de locaux de rangement en dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'il y a lieu d'aménager un local de rangement pour chaque studio ;
8. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :
 - 192) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,
 - 193) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,
 - 194) la pose d'un soubassement en pierre bleu,
 - 195) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;
 - 196) la pose de garde-corps et de lisses en aluminium de teinte gris clair ;
 - 197) la modification du bardage en ardoises du 4^{ème} étage y compris sur le mur pignon de gauche par du zinc ; que toutefois rien n'est indiqué pour le mur pignon de droite ;
 - 198) la modification du revêtement de toiture passant de l'ardoise à un zinc sans plus de précision ;
1. Considérant que la demande vise à réenduire l'ensemble de la façade avant ; que cela améliore l'aspect esthétique de l'immeuble ;
2. Considérant que les modifications de la façade avant améliorent l'esthétique de la façade, en particulier par rapport à la situation existante en place ;
3. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du n°200 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

369-371 Chaussée de Louvain

1. Considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des deux bâtiments n°369 et 371 ;
2. Considérant que le demandeur justifie la démolition des deux bâtisses par "l'enclavement et l'insalubrité de la première, et par l'impossibilité de reconversion de la deuxième" ;
3. Considérant au vu de la situation existante en place, que ces justifications sont valables ;
4. Considérant que la demande vise à reconstruire un immeuble neuf de 5 logements répartis comme suit :
 - 199) au rez-de-chaussée : une cabine à haute tension, un local poubelles, un local technique et un local vélo de 13,27 m² pouvant contenir 10 vélos via des portes-vélos en double hauteur, un escalier commun donnant accès aux étages et un accès piéton vers l'intérieur d'ilot ;
 - 200) au 1^{er} étage : un studio traversant de 59,6 m² ;
 - 201) au 2^{ème} étage : 2 logements traversants 1 chambre de 65 m² et 68 m² ;
 - 202) au 3^{ème} étage : 2 logements traversants 1 chambre de 65 et 68 m² ;
 - 203) au 4^{ème} étage : des locaux accessoires aux logements (5 caves) ;
1. Considérant que les affectations sont conformes au PRAS ;
2. Considérant que le bâtiment dépasse la profondeur du bâtiment d'angle n°367 chée de Louvain, bâtiment dont la parcelle et son développement sont déjà forts contraints ;
3. Considérant que le demandeur justifie les dérogations comme suit : "En termes de profondeur, la nouvelle construction s'implante sur l'ensemble de la parcelle 450R2, afin de créer un raccord harmonieux avec le magasin. Elle ne dépasse cependant pas de plus de 3 m la construction voisine de gauche (numéro 367) la moins profonde. Compte tenu de ce qui précède, les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées."
4. Considérant que les baies situées en façade arrière du bâtiment d'angle auront leur vue obturée à la suite de la construction du nouveau bâtiment ; que cela porte un préjudice et ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
5. Considérant qu'il y a lieu de soigner le raccord sensible avec le bâtiment d'angle et d'aligner la profondeur du nouveau bâtiment sur le bâtiment d'angle sur une largeur de minimum 3 m avant de faire un redent pour se reconnecter à la cage d'escalier ;
6. Considérant que, à la suite de la démolition des annexes arrière, il y a lieu de se poser la question du maintien du mur mitoyen avec le n°367 sur une hauteur si importante ce qui continue d'enclaver ce bâtiment ;
7. Considérant que chaque appartement dispose d'un accès extérieur sous forme de balcon sur la chaussée de Louvain ;
8. Considérant que chaque appartement bénéficie d'une cave ;
9. Considérant que chaque appartement bénéficie d'un emplacement de stationnement privatif dans le parking du commerce (supermarché) ;
10. Considérant que local vélo mesure 13,27 et permet d'accueillir 10 vélos avec un porte vélo à double-hauteur ; que cependant cet équipement n'est pas conseillé dans des immeubles de logements privés ; qu'il est souhaitable d'y placer plutôt des arceaux vélos en conformité avec le vademécum vélo édité par Bruxelles-Mobilité ;
11. Considérant que l'immeuble neuf possède 4 étages et qu'il ne dispose pas d'ascenseur en dérogation à l'article 15 du titre I RRU ;

12. Considérant que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de placer un ascenseur ;
13. Considérant que les appartements possèdent une bonne habitabilité ; que toutefois, la hauteur sous-plafond semble fort contrainte (2,53 m) alors qu'en toiture, des caves d'une hauteur de plus de 5,3 m sont réalisées ;
14. Considérant que 5 PAC individuelles sont placées contre le parking au premier étage ; qu'il y a lieu de vérifier l'étude acoustique pour les nuisances ;
15. Considérant qu'en gestion des eaux pluviales, ce bâtiment est réparti dans le bassin versant 5 de l'étude sur la gestion des eaux pluviales qui contient également le commerce ;
16. Considérant qu'il serait plus indiqué de séparer la gestion des eaux de ce bâtiment avec celui du magasin ;
17. Considérant qu'une citerne de 7 m³ sera connectée à 5 WC et un robinet extérieur ;
18. Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction, il y a lieu de viser le 0 rejet à l'égout sur pluie centennale ;

373-377-381 Chaussée de Louvain

Affectations:

1. Considérant que la demande vise à supprimer le grand commerce spécialisé de 5910 m² (concession automobile) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage pour aménager un commerce de bien (supermarché alimentaire) de 2652 m² et un parking destiné au commerce et aux 5 nouveaux logements de 2482 m², soit un total de 5133 m²;
2. Considérant que la prescription 22. « Liseré de noyau commercial » du PRAS mentionne que :
« La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m² ; L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte les affectations proposées sont conformes au PRAS en zone mixte en liseré de noyau commercial ; »

1. Considérant que l'immeuble est existant et inexploité et que la continuité du logement est assurée ;
2. Considérant qu'il peut être fait également application de la prescription 0.9 du PRAS qui autorise les démolitions reconstructions moyennant le respect des conditions suivantes :
« Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :
1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.
Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. »

Démolition – reconstruction :

1. Considérant que les constructions existantes en intérieur d'îlot présentent une qualité constructive limitée et une organisation peu rationnelle, et qu'une opération de démolition-reconstruction peut, en principe, constituer une opportunité d'amélioration qualitative de l'îlot ;
2. Considérant toutefois que, conformément aux réglementations en vigueur, une telle opération doit prioritairement viser la réduction de la densité bâtie en intérieur d'îlot, l'augmentation substantielle des surfaces de pleine terre, ainsi que l'amélioration des qualités paysagères et microclimatiques et la préservation des qualités résidentielles des parcelles voisines ;
3. Considérant que le maintien de la trame parcellaire à front de la Grande rue au Bois constitue un élément favorable à l'intégration du projet dans le tissu urbain existant ;
4. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
5. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m² requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;
6. Considérant que le rapport d'incidences estime la durée du chantier à une période comprise entre 18 et 24 mois; que les impacts du chantier ont été succinctement étudiés sans prendre en compte les spécificités du quartier ou du chantier lui-même ; qu'il convient d'étudier plus précisément les impacts prévisibles du chantier sur l'intérieur d'îlot (dont le pourtour est densément habité), et sur la mobilité de la chaussée de Louvain (périmètre d'intervention, occupation de voirie, estimation du charroi, etc.) ;
7. Considérant que la parcelle 450K6 (ancien concessionnaire automobile) est reprise en catégorie 3 (polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que de ce fait plusieurs restrictions d'usage pèsent sur la parcelle, toute excavation de terres doit donc être étudiée dans un projet d'assainissement et être autorisée par Bruxelles Environnement ;

Volumétrie :

1. Considérant que la hauteur du volume reconstruit en intérieur d'îlot, bien qu'inscrite partiellement dans le profil bâti existant, présente une hauteur apparente susceptible d'affecter l'ensoleillement, les vues et la perception d'ouverture des parcelles riveraines ;
 2. Considérant que la volumétrie projetée est susceptible également d'accentuer la densification en intérieur d'îlot et de réduire les respirations entre constructions ;
 3. Considérant qu'en l'état, la reconstruction projetée maintient une volumétrie importante en intérieur d'îlot, tant en profondeur qu'en hauteur apparente, ce qui limite la portée de l'amélioration qualitative annoncée ;
-
1. Considérant par ailleurs que la largeur du bâtiment génère des vis-à-vis significatifs aux parcelles de la Grande rue au Bois et créant un sens d'étouffement entre constructions ;
 2. Considérant que la profondeur projetée de la superficie commerciale conduit à une occupation quasi complète de la parcelle, ce qui reste en tension avec les objectifs régionaux visant à préserver les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot, ainsi que favoriser le maintien ou la création de surfaces en plein terre ;
 3. Considérant que le projet sollicite des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU relatifs respectivement à la profondeur des constructions et à la hauteur des toitures ;
 4. Considérant que le demandeur fait valoir que la démolition-reconstruction permet une amélioration de la situation existante, notamment par la création d'environ 400 m² de pleine terre et par l'augmentation du taux de surfaces perméables ; que l'amélioration est constatée mais qu'elle demeure insuffisante au regard de l'ampleur des dérogations sollicitées ;
 5. Considérant que le demandeur justifie les dérogations principalement par des contraintes programmatiques liées à l'implantation d'une superficie commerciale (type supermarché) de plain-pied surmonté d'un niveau de parking et d'une toiture végétalisée ;
 6. Considérant qu'une telle motivation relève essentiellement d'un choix de conception économique et fonctionnelle et ne constitue pas, en soi, une circonstance urbanistique exceptionnelle au sens de l'article 188/7 du CoBAT ;
 7. Considérant que le programme doit s'adapter au cadre urbanistique et non l'inverse, en particulier dans les intérieurs d'îlot où les exigences qualitatives sont renforcées ;
 8. Considérant que le projet maintient une emprise bâtie importante et une volumétrie significative en intérieur d'îlot, tant en profondeur qu'en hauteur apparente ;
 9. Considérant donc qu'il y a lieu de décaisser l'intérieur d'îlot de manière à réduire la hauteur apparente de la partie reconstruite, dans le but de limiter l'impact volumétrique du projet sur le l'intérieur d'îlot et vers les parcelles avoisinantes ;
 10. Considérant que la largeur du bâtiment projeté à proximité des parcelles de la Grande rue au Bois génère des vis-à-vis significatifs et limite les respirations entre bâtis ; que cette configuration est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle des logements voisins ;
 11. Considérant que les réglementations en matière urbanistique invitent à préserver la qualité d'habiter, à améliorer les intérieurs d'îlot et à renforcer la présence de pleine terre ;
 12. Considérant qu'il y a lieu de revoir la largeur du bâtiment en augmentant le retrait par rapport aux parcelles situées Grande rue au Bois, afin d'améliorer les respirations entre bâtis, de réduire les effets de vis-à-vis et de mieux respecter le tissu urbain existant ;
 13. Considérant que la réalisation de toitures végétalisées sur les volumes projetés constitue une mesure pertinente pour renforcer la gestion des eaux pluviales et la biodiversité urbaine ;
 14. Considérant que néanmoins ces toitures ne peuvent pas être assimilées à de la pleine terre et ne compensent que partiellement le maintien d'une emprise bâtie importante ;
 15. Considérant que le projet améliore la situation existante en matière de perméabilité mais que le taux projeté demeure relativement limité au regard des ambitions régionales de désimperméabilisation ;
 16. Considérant qu'une réduction ciblée de la largeur du bâtiment commercial permettrait d'augmenter la surface de pleine terre et d'améliorer la qualité paysagère du cœur d'îlot ;
 17. Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'intégrer le volume prévu en intérieur d'îlot dans les gabarits admissibles en se limitant à la hauteur des mitoyens existants, en enterrant le volume, en créant un niveau en sous-sol, ou encore en réduisant la superficie commerciale à un seul niveau ;
 18. Considérant que le projet modifié doit maintenir un nombre d'emplacements de parking en adéquation avec le programme du projet ;
 19. Considérant que les modifications à apporter au projet devront permettre de réduire l'impact volumétrique du volume projeté en intérieur d'îlot et d'en assurer une meilleure intégration au sein de l'îlot ;
-
1. Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la surface perméable entre le bâtiment commercial et les parcelles de la Grande rue au Bois, notamment par une réduction de la largeur du bâtiment commercial, afin de renforcer l'infiltration des eaux de pluie, de limiter l'imperméabilisation du sol et d'améliorer la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ; que cette mesure s'inscrit dans les objectifs régionaux de gestion durable des eaux et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;

2. Considérant que les bâtiments sont rénovés et transformés pour accueillir du logement sous des formes diverses;

Façades :

1. Considérant que, sur la chaussée de Louvain, la façade du n° 383 est maintenue dans ses caractéristiques principales, notamment en ce qui concerne les matériaux et les proportions générales ;
2. Considérant toutefois que la recomposition du rez-de-chaussée et du premier étage par le biais de murs rideaux, bien qu'elle vise une meilleure lisibilité du commerce et des fonctions associées, introduit une expression architecturale dont la cohérence et la sobriété pourraient être renforcées ;
3. Considérant que la nouvelle façade intégrant l'entrée du commerce et celle des logements cherchent à s'inscrire dans un vocabulaire architectural unitaire ;
4. Considérant néanmoins que la multiplicité des matériaux envisagés en façade est de nature à nuire à la lisibilité et à l'unité de la composition architecturale ;
5. Considérant dès lors qu'une rationalisation et une limitation du nombre de matériaux apparaissent souhaitables afin de renforcer la cohérence d'ensemble et la qualité perceptive de la façade ;
6. Considérant par ailleurs que la composition de la partie gauche de la façade sur la chaussée de Louvain se développe sur une longueur importante, générant une perception monolithique et peu rythmée du front bâti ;
7. Considérant qu'une recomposition de cette portion de façade, notamment par un travail plus affirmé sur le rythme, les retraits, les modénatures ou les séquences verticales, permettrait de réduire l'effet de longueur et de renforcer l'intégration dans le tissu urbain existant ;
8. Considérant en outre que le nouveau couronnement projeté présente un gabarit et une expression volumétrique particulièrement marqués dans le paysage de rue ;
9. Considérant qu'une réduction de la largeur apparente et de l'impact visuel de ce couronnement contribuerait à une meilleure insertion du projet dans le profil bâti de la chaussée de Louvain ;
10. Considérant, de manière générale, que le projet gagnerait à renforcer la hiérarchie de façade et la sobriété de son expression architecturale afin d'assurer une intégration plus qualitative dans le contexte urbain du quartier Dailly-Meiser ;
11. Considérant qu'une grille est placée en façade avant au premier étage au niveau du 383 ; que cela enlaidit la façade et entre en dérogation à l'article 10 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'il y a lieu de ne pas placer de grilles de ventilation en façade avant ;
12. Considérant qu'il y a lieu de retravailler la qualité architecturale des façades de la chaussée de Louvain ;

383 Chaussée de Louvain

1. Considérant qu'il apparaît en consultant les plans d'archives que toute une série de modifications ont été réalisées lors de la construction du bâtiment par rapport aux plans de permis de construction du bâtiment ;
2. Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de fournir les plans d'archives du bâtiment en situation existante afin de tenter de mettre en conformité les modifications apportées ;
3. Considérant que le numéro 383 constitue l'entrée aux logements aux étages ; qu'aux étages, l'affectation des logements est inchangée ;
4. Considérant donc les affectations suivantes :
 - 204) Aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : l'entrée vers le parking du commerce et vers le quai de livraison du commerce avec le hall et la cage d'escalier vers les logements aux étages ;
 - 205) Au 2^{ème} étage : 3 appartements 2 chambres ;
 - 206) Aux 3^{ème} étage et dans les combles : 5 appartements duplex 2 chambres ;
 - 207) Soit un total de 8 logements ;

1. Considérant que suivant les plans d'archives (réf. communale : 179/369 Permis d'urbanisme du 13 décembre 2004), l'entrée des logements se situe sur le côté de la rue ; qu'outre le hall d'entrée, il y a un ascenseur, une cabine électrique et un local technique ; qu'en situation projetée, l'entrée est réalisée dans le front de bâtisse ; que l'ascenseur n'est pas représenté ; qu'un grand local attenant est aménagé sans plus d'informations ; qu'il y a lieu de s'assurer qu'il y a un ascenseur ;
2. Considérant qu'au deuxième étage en situation de droit dans les communs se trouvent un ascenseur, un local vélo et un local poubelles ; qu'en situation projetée ces locaux ont disparu ; qu'il en est de même au troisième étage ;
3. Considérant que si ces locaux vélos n'existent plus, alors il y a lieu d'en prévoir ailleurs dans le bâtiment dans une poche spécifique à destination des logements ;
4. Considérant que la demande vise à agrandir la profondeur de la coursière arrière au deuxième étage d'1m40 en situation existante à 4m60 ; qu'au-delà est aménagé une toiture accessible à destination de ces 8 logements sur une profondeur supplémentaire de 12,8 m ;
5. Considérant que la réalisation des garde-corps et l'utilisation de la terrasse et de la toiture végétalisée sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que cela dépasse les gabarits voisins de droite ;
6. Considérant que l'utilisation de cette terrasse et de la toiture verte en promontoire sur l'intérieur d'ilot va nuire à l'intimité des logements ayant des vues vers l'intérieur d'ilot ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
7. Considérant qu'il y a lieu de ne pas rendre accessible ces extensions de terrasses et de toitures végétalisées à moins que le niveau fini de la terrasse et du jardin suspendu ne soit descendu par suite des adaptations des hauteurs des annexes arrière ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour un magasin alimentaire et des logements à la place d'un concessionnaire automobile ;
2. Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée par le bureau DE FONSACA en date du 27 juin 2024 ;

Stationnement

1. Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B au RRU ;
 2. Considérant que les emplacements de parking sont à destination de logements et d'un commerce ; que dès lors le CoBrACE n'est pas d'application ;
 3. Considérant que le commerce, la zone de livraison et le parking ne seront accessibles que via la chaussée de Louvain ;
 4. Considérant que le parking est situé au R+1 et dispose de 59 emplacements (54 à destination du commerce et 5 à destination des logements) ; que l'accès au parking se fait via une rampe ayant une pente de 15% sur une distance de 34,6 m et de 4% sur une distance de 2,5 m ; que cette pente est à double sens (510 cm de large), et partagées entre les différents modes (piétons/cyclistes et auto) ;
 5. Considérant que la fin de la rampe d'accès au parking débouche directement sur le trottoir avec une vision limitée ; qu'il convient d'installer des miroirs au niveau de la rampe d'accès du parking pour assurer une visibilité suffisante des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique ;
 6. Considérant que le projet prévoit la création de 5 emplacements de parking à destination des 5 nouveaux logements n°369-371 chée de Louvain, soit un ratio de 1 emplacement par logement ; que toutefois les 8 logements situés chée de Louvain 373-383 (existant) disposaient d'un emplacement par appartement dans l'ancienne concession suivant le permis (réf. communale : 179/369 Permis d'urbanisme du 13 décembre 2004) ; qu'il y a lieu de retrouver ces 8 emplacements à destination des logements du 383 dans le projet ;
 7. Considérant que le stationnement immédiat en voirie autour du site est saturé ;
 8. Considérant que les déplacements, lorsqu'ils sont motorisés, constituent une des sources de pollution de gaz à effet de serre et de polluants les plus importantes impactant la qualité de l'air et de l'eau ;
-
1. Considérant que dans ce cadre, il convient que les nouveaux projets de logements trouvent un juste équilibre entre les besoins en déplacement des futurs habitants et les impacts environnementaux de ces déplacements lorsqu'ils sont motorisés ;
 2. Considérant qu'une estimation correcte du ratio de parking adéquat doit permettre de ménager à la fois le besoin en places pour éviter un report en voirie et à la fois l'appel à la voiture que susciterait une suroffre en stationnement ;
 3. Considérant la bonne accessibilité du quartier et que le projet prévoit une proportion semblable de grands logements (2 chambres et plus) et de logements plus petits (studios, 1 chambre), il semble probable que les futurs occupants du projet aient moins recours à la voiture que la moyenne régionale de 55% et que le taux de motorisation des secteurs statistiques du quartier ;
 4. Considérant que le taux moyen de motorisation du secteur statistique dans lequel s'implante le projet (Patrie) et des secteurs statistiques adjacents (Emeraude et Dailly) s'élève actuellement à 50% (Statbel, 2024) ;
 5. Considérant également le taux d'occupation du stationnement en voirie (entre 5 et 7h, hors accès carrossables – ParkingBrussels 2023) relativement élevé ;
 6. Considérant ces éléments, le ratio de parking proposé pour les logements égal à 23% (5 emplacements pour les 22 logements) semble légèrement sous-estimé ;
 7. Considérant que le rapport d'incidences met en évidence que l'offre proposée dans le projet sous-estime les besoins réels ;
 8. Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des 8 logements disposant actuellement d'emplacements de parking privé ; que pour le reste des logements et vu les caractéristiques du projet et de la zone, un ratio de parking pour les logements autour de 30% (soit 4 à 5 emplacements) serait adapté à la situation du projet ;
 9. Considérant que la fréquentation d'un parking commercial est sujet à une forte variabilité de son occupation au cours de la journée et de la semaine ; qu'il s'agit donc d'une opportunité de mutualisation ; que toutefois la mutualisation doit s'étudier finement ; qu'elle doit notamment viser des fonctions compatibles avec l'affectation principale du parking afin de ne pas entraver son bon fonctionnement et s'inscrire dans les réglementations et politiques régionales (Cobrace, etc.) ; que si cette mutualisation devait s'opérer, il y aurait lieu de trouver une solution d'accès en dehors des horaires d'ouverture du commerce ;
 10. Considérant que le projet prévoit l'installation de 12 bornes de recharge pour véhicules électriques au sein des emplacements réservés au commerce ; que cette proposition respecte l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, et plus précisément les exigences de 2035 avec 20% d'emplacements électrifiés ;
 11. Considérant toutefois que le projet ne prévoit aucun emplacement électrifié à destination des logements ; que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings prévoit que les emplacements puissent être électrifiés sur demande du propriétaire/locataire et qu'il convient donc de dimensionner l'installation électrique afin qu'elle supporte cet ajout ;
 12. Considérant que la ventilation du parking sera assurée mécaniquement avec un débit respectant les normes de

ventilation hygiénique prescrite par Bruxelles-Environnement (soit 200m³/h par emplacement) ; que le débit d'extraction d'air devra donc atteindre un minimum 11.800 m³/h ; que cela est inférieur à la limite de classement de la rubrique 153A ;

13. Considérant que les rejets d'air du parking se feront sur la toiture (R+1) ; que cependant tous les bouches de rejet ne sont pas situées à plus de 8m de fenêtre ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient d'y remédier ;

Vélos

1. Considérant que le projet prévoit la création de deux poches de stationnement pour vélo ; que la 1^{ère} est située au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée du commerce et dispose de 7 places ; que la deuxième est située au sein du parking (R+1) et dispose de 32 emplacements vélo (dont 12 pour vélo cargo) ;
2. Considérant que ces poches de stationnement sont munies de d'attache en U inversé ; que cela est acceptable ;
1. Considérant que l'accès au parking vélo du R+1 se fait via la rampe commune empruntée par les voitures et cyclistes sur une pente supérieure à 10% ce qui peut constituer un danger ; que cela est contraire au Vadémécum Vélo de Bruxelles-Mobilité (cahier 7) et que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient d'y remédier en proposant des accès séparés ou en augmentant l'offre en stationnement vélo au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la poche de stationnement du rez-de-chaussée n'est pas clairement délimitée (dans un local), et que l'accès à la poche de stationnement du R+1 n'est pas aisée ; qu'il existe un risque que le stationnement vélo prévu dans le sas d'entrée déborde sur les nœuds de circulation du commerce (circulation verticale vers parking effectué par l'escalier ou par les ascenseurs, et entrée et sortie du commerce) entravant ainsi la fluidité piétonne des clients ;
3. Considérant qu'aucune zone de stationnement caddy ne semble avoir été délimitée ;
4. Considérant qu'il y a lieu de par exemple, développer le stationnement des vélos visiteurs à l'extérieur dans un renforcement à créer dans la façade ; que cela a déjà été réalisé pour les LIDL sis Capronnier et Britsiers ; qu'il y a lieu de s'en inspirer ;
5. Considérant qu'il y a lieu de dessiner les zones de caddies dans les plans afin de pouvoir les situer dans le magasin et de vérifier qu'il n'y ait aucun conflit entre les différents usages (piétons -vélos) ;

Livraisons

1. Considérant que la fin de la rampe d'accès au parking débouche directement sur le trottoir avec une vision limitée ;
2. Considérant les véhicules de livraison (16 Tonnes) et les voitures menant au parking empruntent le même accès, ce qui risque de provoquer des conflits de circulation ;
3. Considérant que le projet prévoit une zone de livraison à l'intérieur du bâtiment chaussée de Louvain ;
4. Considérant que l'étude de manœuvre pour les différents types de camions entrant dans la zone de déchargement garantit une minimisation des perturbations du trafic sur la chaussée de Louvain vu que les livraisons se dérouleront préférentiellement vers 7 h et que la durée de manœuvre est estimée à environ 1 minute par le demandeur ;
5. Considérant que les impacts sonores des livraisons ont été analysés dans une étude acoustique réalisée par le bureau De Fonseca ; que cette étude analyse plusieurs types de bruit survenant lors des livraisons (utilisation transpalette, bip de recul, moteur en marche) ; que cette étude conclut que les opérations de chargement et de déchargement dépassent les normes de bruit en vigueur en zone 3 et conseille l'installation d'une porte sectionnelle (qui devra être fermée lors des livraisons) ; qu'il convient d'installer cette porte sectionnelle à l'entrée de la zone de livraison et de telle sorte qu'elle n'entrave pas la circulation du parking ;

Installations classées :

1. Considérant que les pompes à chaleur sont placées dans un local technique semi-fermé (entourées de murs mais sans toit) situé au R+1, au-dessus de la rampe d'accès au parking ; que ce local accueille également une partie du système de ventilation et de climatisation du magasin ;
2. Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau De Fonseca démontre que ces installations techniques (en fonctionnement normal mais simultané) provoqueront un dépassement des normes de bruit en vigueur en zone résidentielle ; que l'étude propose plusieurs mesures d'atténuations (installation de silencieux et de capotage sur les pompes à chaleur) qu'il convient de mettre en place ;
3. Considérant que le projet prévoit l'installation de deux nouveaux transformateurs statiques ; que leurs impacts n'ont pas été étudiés dans le rapport d'incidence ; qu'il convient d'appliquer strictement les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploitation relatives aux transformateurs statiques d'une puissance nominale comprise entre 250 et 1 000 kVA du 9/09/1999 et notamment la norme de 0,4 µT (microtesla) sur une période de 24h en exposition permanente, dans les lieux où des enfants de moins de 15 ans peuvent potentiellement séjourner dans un rayon de 8 mètres du transformateur ; que de plus le transformateur au n°369 se trouve directement en dessous d'un logement ;
4. Considérant que les meubles frigorifiques positifs sans portes (40 m linéaires) sont plus nombreux que ceux avec portes (15 m linéaires), ce qui engendre une surconsommation d'énergie malgré le rideau de nuit ;
5. Considérant que le rejet d'air vicié du parking est situé à 2,5 mètres des fenêtres d'un appartement ;

Eau :

1. Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100

- ans ;
2. qu'en situation actuelle, toutes les eaux pluviales sont rejetées en direct vers le réseau d'égouttage sans aucune temporisation ;
 3. Considérant que le projet prévoit de créer de nombreuses toitures végétalisées ;
 4. Considérant que globalement le projet prévoit des citernes de réutilisations des eaux connectées à des usages pertinents (sanitaires) et dont les trop-pleins sont gérés à la parcelle par infiltration ; que cette infiltration est réalisée via des aménagements de type noues d'infiltration végétalisées ; que l'ensemble est correctement dimensionné et s'inscrit pleinement dans les objectifs régionaux ;

Nature – biodiversité – espaces ouverts :

1. Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme le long des chaussées historiques qui souvent forment des barrières écologiques, notamment en améliorant la qualité biologique des aménagements ;
2. Considérant le gain en surface non minéralisée et l'aménagement de toitures vertes et de jardins en pleine terre en intérieur d'îlot ; que ce projet créera un 'stepping stone' supplémentaire qui offre des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité ;
3. Considérant que l'aménagement paysager prévoit une variation de biotopes : toitures vertes intensives, semi-intensives et extensives, une noue plantée, des arbres et arbustes et des zones enherbées, ce projet contribuera à la biodiversité urbaine, sous la condition que la majorité des espèces plantées soit indigène ;

Bruit :

1. Considérant la mixité des fonctions ;
2. Considérant l'étude acoustique relative au bruit des installations classées ;
3. Considérant que cette étude acoustique n'analyse pas l'isolation acoustique et vibratoire entre la fonction de logement et la fonction de commerce ou vis-à-vis du bruit des voiries ;
4. Considérant que le niveau sonore issu de la chée de Louvain est compris entre 65 et 70 dB(A), indicateur LDEN, selon le cadastre 2021 de Bruxelles Environnement ;
5. Considérant que le bruit des PAC non classées a fait l'objet d'une évaluation dans le rapport d'incidences mais que cette problématique mériterait une étude globale incluant le cumul des PAC classées, des PAC non classées et des activités du site (bruit des livraisons, rampe du parking, etc.) ;

Conclusion :

1. que le projet présente des qualités réelles de recomposition urbaine mais qu'il nécessite des ajustements substantiels afin de mieux répondre aux objectifs de qualité des intérieurs d'îlot ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

En ce qui concerne la Chaussée de Louvain n°369-371

- Réduire la profondeur du n°369 avec le bâtiment d'angle en alignant la façade arrière à la façade arrière du bâtiment d'angle et effectuer un retrait minimum de 3 mètres pour le raccorder à la profondeur du reste du bâtiment ;
- Placer un ascenseur pour desservir les étages ;
- Remplacer les racks en double hauteur par des arceaux vélo dans le local vélo et tendre vers le respect complet du Vademecum vélo ;
- Vérifier que l'installation de la cabine haute tension ne génère pas des nuisances de santé sur les occupants des appartements attenants et notamment apporter la preuve que le nouveau transformateur respectera pour le champ magnétique la norme de 0,4 µT (microtesla) sur une période de 24h en exposition permanente, dans les lieux où des enfants de moins de 15 ans peuvent potentiellement séjourner, dans un rayon de 8 mètres du transformateur ;

En ce qui concerne la chaussée de Louvain 377-381-383 (commerce supermarché)

- Revoir le projet en intégrant le volume prévu en intérieur d'îlot dans les gabarits sans rehausser les mitoyens existants ;
- Revoir la largeur du bâtiment commercial en augmentant le retrait par rapport aux parcelles situées grande rue au bois ;
- Augmenter la surface perméable entre le bâtiment commercial et les parcelles de la grande rue au bois ;
- Prévoir la réalisation de toitures végétalisées de type intensif sur les volumes projetés ;
- Mettre en place les recommandations de l'étude acoustique ;
- Éloigner le rejet d'air vicié du parking par rapport aux fenêtres de l'appartement pour qu'il soit situé au moins 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;
- Placer des meubles frigorifiques positifs avec portes dans le commerce ;
- Réaliser les livraisons en dehors des heures de pointe ;
- Placer des miroirs au niveau de la rampe d'accès du parking pour assurer une visibilité suffisante des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique ;

- Ajouter des stationnements vélos pour le commerce au rez-de-chaussée et sécuriser le cheminement des cyclistes pour accéder au parking vélos au +1 ;
 - Revoir l'entrée du magasin pour :
 - Eviter les conflits entre la sortie de l'escalier donnant sur les arceaux vélos ;
 - Placer les arceaux vélos pour la clientèle en niche en dehors de l'espace chauffé ;
 - Prévoir un/des emplacement pour les caddys dans le magasin à l'entrée et le dessiner en plan ;
 - Retrouver 8 emplacements de stationnement pour le 373 chaussée de Louvain et 5 emplacements pour le reste des logements, soit 13 emplacements dédiés aux logements ;
 - Etudier la mutualisation du parking du commerce et, le cas échéant trouver une solution garantissant l'accessibilité du parking en dehors des heures d'ouverture du commerce ;
 - Installer une porte sectionnelle à l'entrée de la zone de livraison de telle sorte qu'elle n'entrave pas la circulation du parking conformément aux recommandations de l'étude acoustique De Fonseca ;
- En ce qui concerne la Chaussée de Louvain n°383
- Préciser s'il y a un ascenseur et le cas échéant l'indiquer sur les plans ;
 - Préciser s'il y a un/des locaux vélos et le cas échéant l'indiquer sur les plans ;
- En ce qui concerne l'ensemble de la façade chaussée de Louvain 369-371-377-381-383 :
- Retravailler la qualité architecturale des façades de chaussée de Louvain ;
 - Ne pas mettre de grille de ventilation en façade avant ;
- En ce qui concerne les bâtiments de la Grande rue au Bois :
- Maintenir les balcons et les garde-corps existants des immeubles de la Grande rue au Bois lorsqu'ils sont présents et les restaurer, lorsque ce n'est pas possible, placer des ferronneries dans le style originel de la bâtisse ;
 - Placer des allèges opaques pour les portes-fenêtres donnant sur les balcons en façade avant ;
 - Réaliser des murs mitoyens de 28 cm de larges en briques entre les propriétés ;
 - Pour le n° 200 : agrandir les baies séparant les pièces du studio afin d'en faire des locaux non différenciés, aménager un local de rangement par studio sous forme de grenier ou de cave, indiquer en plans si le bardage zinc englobe les pignons de gauche et de droite et préciser le type et la pose de zinc (à joints debout, naturel ou prépatiné, etc.) ;
 - Pour le n° 190 : limiter la profondeur des annexes arrière de manière à ne pas générer de dérogations ;
 - Mettre à jour l'étude acoustique en prenant compte les PAC non classées ainsi que le fonctionnement du site en général (livraison, rampe d'accès du parking, ...) ;
- En ce qui concerne le futur chantier :
- Compléter la partie chantier du rapport d'incidence en identifiant plus précisément les nuisances prévisibles, en prenant en compte les spécificités du quartier (impact sur la chaussée de Louvain et sur l'intérieur d'îlots) et en proposant des recommandations adaptées au contexte dans lequel s'inscrit le chantier.

GRANDE RUE AU BOIS 198

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

Réf. / Ref.: 2025/311=179/369-383

Objet / Betreft: Rénover lourdement avec demolition partielle et reconstruction en vue d'y aménager une surface commerciale, un parking de 59 places, du logement (5 studios, 2 maisons unifamiliales,) construire un immeuble neuf de 5 unités, rénover légèrement un immeuble de 8 unités d'habitation et réaliser un aménagement paysager de la toiture du commerce.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 > 20/02/2026

Réactions / Reacties: 25

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 :
Opportunité du projet et équilibre commercial :

- 208) L'implantation d'une surface commerciale de 2.600 m² dans un quartier déjà fortement pourvu en commerces alimentaires ne répond à aucun besoin démontré ;
- 209) La présence de plusieurs grandes et moyennes surfaces dans un rayon rapproché entraîne déjà une concurrence importante (132 recensées sur 2500 mètres) ;
- 210) L'ouverture d'un nouvel établissement de grande ampleur entraînera une dilution de la clientèle et une baisse du chiffre d'affaires des commerces existants ;
- 211) La diminution de rentabilité des commerces voisins entraînera des réductions d'effectifs, voire des licenciements ou des fermetures ;
- 212) Le projet ne démontre pas en quoi il constituerait une amélioration qualitative du site ou une valeur ajoutée suffisante pour le quartier ;
- Respect des impératifs régionaux et mobilité :*
- 213) Le procès-verbal de réunion de projet impose d'éviter toute nuisance supplémentaire en matière de mobilité et de qualité de vie ;
- 214) L'accès et la sortie du parking directement sur la chaussée de Louvain obligeront les véhicules à couper les trajectoires des bus, des cyclistes et des piétons ;
- 215) L'implantation du quai de livraison générera des manœuvres dangereuses et un risque d'arrêt de camions sur la bande bus et vélo ;
- 216) L'augmentation estimée à environ 500 véhicules supplémentaires par semaine aggraverait la saturation d'un axe déjà dense ;
- 217) Le nombre de clients projetés (1.250 par jour en semaine et 1.730 le samedi) laisse présumer un flux de trafic supérieur aux estimations ;
- 218) Les ralentissements existants, liés notamment à la présence d'un feu tricolore et au marché hebdomadaire, seront accentués ;
- 219) Le classement du tronçon en « Piétons PLUS » et « Transports en commun CONFORT » dans le Plan régional de mobilité « Good Move » est incompatible avec l'augmentation du trafic motorisé ;
- 220) Les livraisons annoncées « de préférence » hors heures de pointe ne garantissent pas le respect effectif d'horaires compatibles avec les conditions réelles de circulation ;
- 221) Les nuisances liées aux livraisons existantes dans le quartier démontrent déjà les difficultés d'intégration logistique sur cet axe ;
- 222) L'impossibilité de garantir des livraisons exclusivement hors heures de pointe est illustrée par des témoignages relatifs à un établissement similaire situé rue des Coteaux, où des livraisons seraient intervenues en période de pointe et avant 7h ;

Nuisances sonores et exploitation :

- 223) L'implantation des installations techniques en mitoyenneté exposera les logements voisins à des nuisances sonores continues ;
- 224) Les études acoustiques jointes au dossier reconnaissent des dépassements ou la nécessité de dispositifs correcteurs pour respecter les normes ;
- 225) Les pompes à chaleur, groupes de ventilation et condenseurs seront situés à proximité immédiate de chambres ;
- 226) La rampe d'accès au parking générera des nuisances liées aux moteurs, aux pneus et aux vibrations dans un intérieur d'îlot à dominante résidentielle ;
- 227) Les livraisons matinales et les manœuvres en marche arrière généreront des nuisances supplémentaires ;
- 228) La toiture végétalisée accessible créera des vues directes, des nuisances sonores potentielles et un risque d'atteinte à la vie privée ;

Chantier, démolition et risques sanitaires :

- 229) La démolition de plus de 2.000 m² de constructions entraînera des nuisances sonores importantes et des vibrations ;
- 230) La dispersion de poussières et de particules fines est reconnue dans le rapport d'incidences de chantier ;
- 231) Les particules fines contiennent notamment du noir de carbone (carbone suie) et des substances susceptibles de présenter un caractère toxique ;
- 232) Les mesures d'arrosage prévues ne garantissent pas l'absence de dispersion de particules dans un environnement densément habité ;
- 233) La durée annoncée du chantier, estimée à 24 mois, exposera durablement les riverains et les usagers à ces nuisances ;
- 234) Les travaux de fondation sur pieux risquent d'affecter la stabilité des constructions voisines et d'entraîner des fissurations ;

Intérieur d'îlot, volumétrie et intégration urbanistique :

- 235) La volumétrie projetée constitue une intervention d'ampleur significative dans un intérieur d'îlot à dominante résidentielle ;
- 236) Le projet est contesté en ce qu'il dérogerait aux dispositions urbanistiques en vigueur, notamment en hauteur et en profondeur et modifierait l'équilibre existant de l'îlot ;
- 237) La construction projetée entraînera une perte d'ensoleillement et une diminution de l'apport en lumière

- naturelle des logements voisins ;
- 238) Le vis-à-vis créé portera atteinte à l'intimité des habitations et des jardins ;
- 239) Le projet ne s'harmonise pas avec son environnement immédiat et ne respecte pas le principe du bon aménagement des lieux tel que rappelé par la jurisprudence du Conseil d'État relative au « microcadre » ;

Gestion des eaux et mitoyenneté :

- 240) Des problèmes existants d'infiltration et d'étanchéité sont signalés au niveau des murs mitoyens et des corniches ;
- 241) La nature argileuse des sols limite l'infiltration naturelle et impose une gestion renforcée des eaux pluviales ;
- 242) Les ruissellements identifiés dans le dossier nécessitent une adaptation des dispositifs d'évacuation ;
- 243) L'isolation acoustique et thermique des parois mitoyennes doit être renforcée ;

Impact sur la crèche voisine :

- 244) Plusieurs parents d'enfants fréquentant la crèche située à proximité immédiate du site ont introduit des observations relatives aux impacts du projet sur les conditions d'accueil des jeunes enfants ;
- 245) La proximité immédiate du chantier avec un établissement d'accueil de la petite enfance expose directement des enfants en bas âge aux nuisances générées par le projet ;
- 246) La démolition de grande ampleur prévue à proximité immédiate de la crèche générera des nuisances sonores importantes incompatibles avec un environnement d'accueil adapté à de jeunes enfants ;
- 247) Les vibrations liées aux travaux de démolition et aux fondations sur pieux sont susceptibles d'affecter la stabilité, le confort et la sécurité des espaces fréquentés par les enfants ;
- 248) La dispersion de poussières et de particules fines issues du chantier compromettra la qualité de l'air respiré par les enfants accueillis ;
- 249) Les particules fines évoquées dans le rapport d'incidences sont susceptibles de contenir des substances nocives et d'affecter la santé d'enfants particulièrement vulnérables ;
- 250) L'environnement requis pour l'accueil de jeunes enfants impose des conditions de calme, de stabilité et de qualité de l'air incompatibles avec un chantier de 24 mois ;
- 251) La durée annoncée du chantier exposera durablement les enfants et le personnel encadrant aux nuisances générées par les travaux ;
- 252) Le fonctionnement normal de la structure d'accueil sera perturbé pendant toute la durée du chantier ;
- 253) L'intérêt supérieur de l'enfant est invoqué comme principe devant guider l'appréciation du projet.

HISTORIQUE :

Grande rue au Bois 188 :

- 254) Vu l'autorisation du 26/08/1901 visant à " construire une maison avec mur de clôture ainsi qu'une maison de derrière " ;
- 255) Vu l'autorisation du 11/02/1902 visant à " percer une porte dans le mur de clôture de la propriété " ;
- 256) Vu l'autorisation de bâtisse du 14/06/1907 visant à " construire une écurie et annexe " ;

Grande rue au Bois 190 :

- 257) Vu l'autorisation du 14/08/1902 visant à " construire une maison " ;

Grande rue au Bois 194 :

- 258) Vu l'autorisation du 13/08/1897 visant à " construire une maison de derrière " ;
- 259) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13/08/1926 visant à " [construire] 1 annexe " ;
- 260) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25/03/1927 visant à " [construire des] annexes " ;
- 261) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 03/11/1932 visant à " faire des transformations intérieures et à la façade " ;
- 262) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30/07/1936 visant à : " ajouter des annexes et un W.C. à l'immeuble " ;

Grande rue au Bois 190-194 :

- 263) Vu le permis de bâtir du 26/07/1968 visant à « démolir les arrières-bâtiments et y construire un nouveau garage, effectuer des transformations au rez-de-chaussée » ;
- 264) Vu l'autorisation du 07/02/1969 en vue d'exploiter « un garage pouvant accueillir plus de dix voitures avec un atelier de réparation comprenant : 1 compresseur d'air, 1 perceuse, 1 meuleuse, 1 équilibreuse, 1 ponceuse et 1 pompe à essence alimentée par 8 moteurs électriques de 1/4 à 3 CV, ainsi qu'un entrepôt pouvant contenir 10.000 litres d'essence dans un réservoir enterré », pour une durée de 30 ans ;
- 265) Vu le permis d'environnement délivré en date du 18/11/1999 par Bruxelles Environnement autorisant l'exploitation d'un garage d'entretien automobile pour une durée de 15 ans (réf. 15/IPE/434125) ;
- 266) Vu la prolongation de permis d'environnement délivrée en date du 12/11/2014 par Bruxelles Environnement autorisant la poursuite de l'exploitation d'un garage d'entretien automobile pour une nouvelle période de 15 ans (réf. 15/IPEPLP/494425) ;
- 267) Vu la cessation totale d'activité notifiée à Bruxelles Environnement en date du 19/01/2023 ;

Grande rue au Bois 198-200 :

- 268) Vu l'autorisation du 10/09/1897 visant à " construire une maison de derrière avec atelier " ;

- 269) Vu l'autorisation du 17/10/1919 visant à " construire un mur de clôture à front de rue " ;
- 270) Vu l'autorisation à titre précaire et révocable du 27/04/1928 visant à « construire un hangar à charbon »
- 271) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 01/08/1946 visant à " remplacer la toiture du bâtiment à rue par une plateforme " ;
- 272) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13/12/1929 visant à " [surélever d'un étage « ;
- 273) Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 mai 2010 visant à "changer l'affectation d'un commerce au rez-de-chaussée et d'une partie des caves en logement, modifier les façades avant et arrière au rez-de-chaussée, fermer des balcons (régularisation) en façade arrière, couvrir une cour en fond de parcelle, construire un étage supplémentaire sur l'arrière-bâtiment, changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier) en deux logements" ;

Chaussée de Louvain 369 :

- 274) Vu le permis de bâtir du 18/02/1986 visant à " la construction d'un bâtiment de deux étages et la démolition et reconstruction d'un bâtiment arrière " ;

Chaussée de Louvain 371 :

- 275) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26/11/1946 visant à "transformer la façade principale" ;
- 276) Vu le permis de bâtir du 10/03/1967 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;

Chaussée de Louvain 381 :

- 277) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 08/07/1953 visant à " construire un immeuble à 2 étages avec arrière-bâtiment à usage de garage " ;

Pour l'ensemble des parcelles :

- 278) Vu le permis d'urbanisme du 30/11/1999 visant à :
- 279) « Travaux et destinations :
- 280) Chée de Louvain 373 : Couverture de la cour (126 m²) au rez-de-chaussée (pour le garage-atelier) et au 1^{er} étage (parking couvert) ;
- 281) Chée de Louvain 369 : travaux réalisés non conformes au permis d'urbanisme du 18 février 1986 (deux étages avec un entrepôt et un logement étaient prévus) :
- 282) premier étage : construction d'un entrepôt sur toute la surface du terrain (largeur : ± 9 m, profondeur : ± 23 m) ;
- 283) deuxième étage : non réalisé ;
- 284) Grande ru au Bois 200 : rez-de-chaussée et premier étage : couverture de la cour (largeur : ± 6 m, profondeur : ± 2,90 m) pour l'agrandissement du show-room. Le logement du premier étage est conservé ;
- 285) Grande rue au Bois 198 :
- 286) couverture d'une cour au rez-de-chaussée (largeur : ± 6 m, profondeur : ± 3 m) pour agrandir le showroom ;
- 287) premier étage : construction d'un étage (largeur : ± 9 m, profondeur : ± 23 m) pour l'agrandissement de l'entrepôt ;
- 288) modification de la façade avant et pose d'un revêtement de façade ;
- 289) Grande rue au Bois 188 :
- 290) demi-sous-sol : aménagement d'une cantine pour le personnel d'environ 45 m² ;
- 291) rez-de-chaussée : aménagement d'une cantine pour le personnel d'environ 45 m² (ancienne partie de l'habitation) ;
- 292) demi-sous-sol : couverture de la cour (largeur : ± 5,50 m, profondeur : ± 13 m) pour agrandir le show-room ;
- 293) Vu le permis d'urbanisme du 23/11/2004 visant à :
- 294) Chée de Louvain 373-383 : démolition du bâtiment résidentiel situé au n° 383 et de la station de pompage située au n° 373-381, l'agrandissement du grand magasin spécialisé de 870 m², la réalisation d'un nouveau bâtiment avec un showroom (rez-de-chaussée + 1) et 8 appartements (rez-de-chaussée + 4) avec une surélévation du mur mitoyen, la modification du toit de l'entrepôt n° 2 et de la zone réservée aux voitures neuves ;
- 295) Chée de Louvain 369 : la réalisation de deux appartements aux 2e et 3e étages (le permis du 20/11/99 prévoyait un entrepôt et un espace de stockage), la modification de la façade (nouveau revêtement, nouvelles fenêtres et nouvelle vitrine au rez-de-chaussée) et la réalisation d'un escalier et d'une passerelle pour l'accès aux appartements aux n° 198 et 200, Grote Bosstraat ;
- 296) Grande rue au Bois 200 : la couverture de la cour au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la réalisation d'une salle à manger pour le garage (ancienne habitation) au premier étage, la construction d'un escalier et la réalisation de modifications intérieures ;
- 297) Grande rue au Bois 198 : modification de la façade et construction d'un 2e étage (logement)
- 298) Grande rue au Bois 190-194 : réalisation d'un accès pour les livraisons de nuit.

SITUATION LICITE ET REGULIERE :

- 299) Vu la situation licite et régulière du bien suivante :
- 300) Aux sous-sols :
- 301) Sous-sol de l'entièreté des bâtiments : locaux accessoires aux affectations des bâtiments ;
- 302) Demi-sous-sol du bâtiment sis Grande Rue au Bois 188, rez-de-chaussée de l'entièreté des bâtiments et étage 1 des bâtiments sis Grande Rue au Bois n°198-200, Chaussée de Louvain n°369 et 373-383 et des bâtiments

arrière : grand commerce spécialisé avec activité productive (activité artisanale) accessoire et places de parking accessoires aux logements des bâtiments (au 1^{er} étage dans l'arrière-bâtiment de droite) ;

- 303) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°188 ;
- 304) Etages 1 et 2 : 1 logement duplex ;
- 305) Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
- 306) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°190-194 ;
- 307) Etages 1 et 2 : 1 logement par étage ;
- 308) Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 309) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°198 ;
- 310) Etage 2 et combles : 1 logement duplex ;
- 311) Bâtiment sis Grande Rue au Bois n°200 ;
- 312) Etages 2 à 4 : 1 logement par étage ;
- 313) Etage 5 mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 314) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°369 ;
- 315) Etage 2 et combles : 2 logements duplex ;
- 316) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°371
- 317) Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
- 318) Rez-de-chaussée : commerce ;
- 319) Etages 1 et 2 : 1 logement duplex ;
- 320) Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment
- 321) Bâtiment sis Chaussée de Louvain n°373-381 ;
- 322) Etage 2 : 3 logements ;
- 323) Etage 3 et combles : 5 logements duplex ;
- 324) 8 emplacements de stationnement réservés dans le bâtiment arrière droit ;
- 325) Soit un grand commerce spécialisé (garage automobile) et 17 logements ;

AVIS

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

1. Considérant que la demande vise à :

Permis d'urbanisme :

- 326) sur un ensemble de parcelles : rénover lourdement avec démolition partielle et reconstruction en vue d'aménager une surface commerciale, un parking de 59 places, du logement (5 studios, 2 maisons unifamiliales,) réaliser un aménagement paysager de la toiture du commerce,
- 327) construire un immeuble neuf de 5 unités,
- 328) rénover légèrement un immeuble de 8 unités d'habitation ;

Permis d'environnement :

- 329) Exploitation des installations classées d'un immeuble mixte (grand magasin alimentaire et logements), comprenant les installations classées suivantes :
- 330) Rubrique 64A : 3 fours électriques de 27kW chacun ;
- 331) Rubrique 68B : parking couvert de 54 emplacements ;
- 332) Rubrique 90A : superficie commerciale de 2622m²
- 333) Rubrique 132B : 2 pompes à chaleur ;
- 334) Rubrique 148A : 2 transformateurs statiques de 630kVA et 680 kVA ;
- 1. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
- 335) Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- 336) Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
- 337) VIVAQUA, gestionnaire du service public de l'eau potable et de l'assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 338) Sibelga, gestionnaire des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 339) Bruxelles Environnement ;

1. Vu l'avis du Bouwmeester - Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA) joint au dossier introduit ; qu'il conclut que « En cas de démolition-reconstruction des immeubles en intérieur d'îlot, les dérogations en profondeur et hauteur ne sont pas acceptables. Il n'est pas acceptable de reconstruire les mêmes défauts que ceux du projet démolé, dès lors BMA considère que le projet doit être revu pour respecter les prescriptions du RRU » ;
2. Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 09/02/2026, portant les références T.1985.2060/14, auquel il est impératif de se conformer ;
3. Considérant l'avis de conformité aux Titres IV et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) envoyé par AccessAndGo au fonctionnaire délégué daté du 12/06/2024 ;
4. Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence IN 1452017 OUT 849626, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 10/12/2025 et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les

conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

5. Considérant que Sibelga n'a pas remis d'avis sur la demande ;
6. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :
- 340) Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 341) actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- 342) Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 343) Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte ;
- 344) Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- 345) MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- 346) Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
- 347) dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I :
- 348) Article 4 : Profondeur d'une construction ;
- 349) Article 6 : Hauteur de la toiture ;
1. Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 20/02/2026 sur la commune de Schaerbeek et que 24 réactions écrites ont été reçues ;
2. Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui prévoit la rénovation lourde du bâti existant en vue d'y aménager :
 - a. une surface commerciale située au rez-de-chaussée de la chée de Louvain avec son entrée piétonne principale et ses réserves accessibles via un quai de déchargement camion intérieur (couvert) le long de la chée de Louvain ;
 - b. un parking couvert pour véhicules à moteur de 59 places situé au 1^{er} étage avec son entrée-sortie via la chée de Louvain au même endroit que l'entrée – sortie existante pour le concessionnaire ;
 - c. la rénovation des 8 unités d'appartements 2 chambres situées aux étages du n°383 ;
 - d. la rénovation lourde des maisons n° 188, n° 190, n°198, n°200 de la Grande rue au Bois permettant de réaménager les bâtisses existantes en 5 studios (n°200), 2 maisons unifamiliales (n°198 et n° 188), et 2 duplex 3 chambres (n°190) tout en rénovant énergétiquement ces logements et en créant des espaces extérieurs de qualité paysagère ;
 - e. la construction d'un immeuble de 5 unités d'appartements (1 studio et 4 unités 1 chambre) situé au droit du n°371-369 de la chée de Louvain ;
 - f. l'aménagement paysager de la toiture du commerce – parking en intérieur d'îlot avec un jardin commun accessible pour les habitants du projet ;
3. Considérant que le site se caractérise actuellement par un bâti hétérogène occupant quasi intégralement les parcelles, y compris en intérieur d'îlot, où des entrepôts, surfaces commerciales et parkings génèrent une imperméabilisation totale et une faible qualité paysagère ;
4. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions générales 0.6 et 0.12 du PRAS ainsi que de l'article 176/1 du CoBAT, en raison notamment de l'atteinte à l'intérieur d'îlot et du caractère mixte du projet ;
5. Considérant que le projet prévoit une réduction de l'emprise au sol des constructions, passant de 1 à 0,88, ainsi que la création d'environ 400 m² de jardin en pleine terre et l'augmentation du taux de surfaces perméables de 0 à 12 % ;
6. Considérant que ces interventions constituent une amélioration objective de la situation existante au regard des qualités végétales, paysagères et hydrologiques de l'intérieur d'îlot ;
7. Considérant que le projet permet de rationaliser un ensemble bâti aujourd'hui disparate et d'y introduire une mixité fonctionnelle combinant commerce et logement ;

188 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir une série d'annexes arrière attribuées à la concession automobile au rez-de-chaussée et l'annexe arrière sur deux niveaux sur une profondeur de 4 mètres ;
2. Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble à usage mixte (commerce de garage automobile au rez-de-chaussée et un appartement duplex aux étages en une maison unifamiliale de 5 chambres de 302 m² en surface brute avec une terrasse de 17,4 m² et un jardin en pleine terre de 20 m² ;
3. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
4. Considérant que la demande vise à supprimer une partie des annexes du commerce existant en vue d'en faire un jardin planté en pleine terre de 20 m² à destination de la maison, que cela améliore les caractéristiques de l'intérieur d'îlot ;
5. Considérant que la demande vise à reconstruire la façade arrière et à reconstruire une annexe en au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
6. Considérant que l'annexe est inscrite dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité du logement ;
7. Considérant qu'une terrasse est développée sur la toiture de cette annexe ; qu'elle est inscrite dans les gabarits autorisables et qu'elle ne nuit pas aux propriétés voisines ;
8. Considérant que le mur mitoyen séparant le 188 du 190 de la Grande rue au Bois côté jardin fait 19 cm de large en

dérogation à l'article 29 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée, qu'il y a lieu de réaliser un mur mitoyen de 28 cm entre les différentes entités en brique pleine ;

9. Considérant que la maison unifamiliale possède une bonne habitabilité ;

1. Considérant que la corniche en pvc en situation de fait est remplacée par une corniche en bois peinte gris moyen;
2. Considérant que les ferronneries en place sont remplacées par des ferronneries au dessin simplifié et minimal, que cela nuit à l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de maintenir les ferronneries d'origine et de les restaurer et d'adapter les plans en fonctions ;
3. Considérant que la demande vise à remplacer les portes-fenêtres d'origine en bois munies d'allèges opaques avec des portes-fenêtres vitrées toute-hauteur munies de lisses en aluminium contemporaines ;
4. Considérant que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade ; que le balcon doit être rendu accessible ; que les lisses ne s'accordent pas avec l'esthétique ancienne de l'immeuble de même que l'absence d'allège opaque ;
5. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin à moins d'un mètre de la propriété voisine du n°186 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

190 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir une série d'annexes arrière attribuées à la concession automobile au rez-de-chaussée ;
 2. Considérant que la demande vise à démolir un ensemble d'annexes arrière du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage sur une profondeur de 3,9 m ;
 3. Considérant que ces démolitions permettent de réaliser un jardin en pleine terre de 27 m² ; que cela améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;
 4. Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble à usage mixte (commerce de garage automobile au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages en un immeuble à appartements de 2 appartements duplex avec :
- 350) Un duplex rez-de-chaussée - 1^{er} étage de 3 chambres de 209,4 m² avec une terrasse de 24 m² et un jardin en pleine terre de 27 m² ;
- 351) Un duplex 2^{ème} étage - combles de 3 chambres de 162,4 m² ;
1. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
 2. Considérant que la demande vise à reconstruire un ensemble d'annexes arrière du rez-de-chaussée au deuxième étage sur une profondeur de 5,2 m aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et sur une profondeur de 4 m au deuxième étage ;
 3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe s'aligne sur l'annexe du 188 et dépasse le voisin de droite de 1,3 m ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nuit pas à la jouissance des propriétés voisines ;
 4. Considérant en revanche, qu'aux premier étage, l'annexe dépasse en profondeur l'ancienne annexe démolie de 1,4 m et dépasse le voisin de droite d'autant en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ; qu'au second étage, l'annexe vient s'aligner sur le gabarit de l'ancienne annexe démolie mais qu'elle dépasse le voisin de droite sur une profondeur de 4 m et sur une hauteur de 3 m et dépasse le voisin de gauche sur une profondeur de 2,4 m et sur une hauteur de 2,9 m ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
 5. Considérant que la demande vise à construire une lucarne sur le versant arrière pouvant donner accès à une terrasse ; que la lucarne est inscrite dans les gabarits autorisables ;
 6. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au troisième étage ; que les garde-corps sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
 7. Considérant que la terrasse est implantée à des distances suffisantes des propriétés voisines pour empêcher les vues intrusives ;
 8. Considérant, au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de rester dans les gabarits autorisables ou tout au plus dans les gabarits de l'ancienne annexe démolie et de revoir le projet en fonction ;
 9. Considérant que les appartements possèdent de bonnes qualités habitabilité ;
 10. Considérant que la façade est modifiée ; que le rez-de-chaussée en situation de droit est composé d'une porte sectionnelle et d'une porte d'entrée avec fenêtres en aluminium naturel ; que les châssis aux étages en situation existante de fait sont en pvc blanc ; que la corniche d'origine est recouverte de planchettes en pvc ;
 11. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :
- 352) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,
- 353) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,
- 354) la pose d'un soubassement en pierre bleu,
- 355) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;
1. Considérant que certaines modifications de la façade avant nuisent à l'esthétique ancienne de la façade ; qu'il y a lieu de placer des allèges opaques dans les châssis porte-fenêtre ouvrant sur les balcons, de placer des lisses au modèle ancien pouvant dialoguer avec le reste de la façade, de maintenir les garde-corps des balcons en fer forgé et de les restaurer ou si c'est impossible, d'en placer de nouveaux dans le style ancien de la bâtisse ;
 2. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du

n°188 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

198 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir des annexes arrière afin de réaliser une terrasse de 15,5 m² et un jardin en pleine terre de 18,8 m² ;
2. Considérant que la demande vise à modifier les affectations licite du bâtiment que sont : au rez-de-chaussée le grand commerce spécialisé (garage automobile) et aux étages un appartement duplex 2 chambres de 111,1 m² accessible depuis le n°200 en une maison unifamiliale de 4 chambres de 249,3 m² avec des combles accessoires au logement ;
3. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
4. Considérant que la demande vise à reconstruire et isoler la façade arrière, à isoler la toiture des annexes arrière et la toiture à versant du bâtiment avant en sarking ;
5. Considérant que les modifications de volume sont faibles et ne sont modifiées qu'à la suite de l'isolation de la façade arrière ;
6. Considérant que ces modifications respectent les gabarits autorisables et contribuent à améliorer les performances énergétiques des constructions ;
7. Considérant cependant que le mur mitoyen réalisé entre le 198 et le 200 de la Grande rue au Bois fait 19 cm d'épaisseur en dérogation à l'article 29 du titre I du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
8. Considérant qu'il y a lieu de réaliser le mur mitoyen en brique d'une épaisseur de 28 cm ;
9. Considérant que la maison unifamiliale possède une bonne habitabilité ;
10. Considérant que la façade est modifiée ; que le rez-de-chaussée en situation de droit est composé d'une vitrine en pvc bleu reposant sur un support en pierre bleue et d'une porte d'entrée vitrée, l'ensemble étant entouré de brique en terre cuite foncée ; qu'aux étages la façade est en enduit blanc cassé avec des châssis pvc bleu avec des lisses contemporaines ; que la corniche d'origine est recouverte de planchettes en pvc ;
11. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :
 - 356) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,
 - 357) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,
 - 358) la pose d'un soubassement en pierre bleue,
 - 359) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;
 - 360) la pose de garde-corps et de lisses en aluminium de teinte gris clair ;
1. Considérant que les modifications de la façade avant améliorent l'esthétique de la façade, en particulier par rapport à la situation existante en place ;
2. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du n°200 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

200 Grande rue au Bois

1. Considérant que la demande vise à démolir des annexes arrière abritant l'ancienne concession automobile ainsi que l'annexe arrière sur 3 niveaux de l'immeuble en question sur une profondeur de 1,3 m afin de réaliser une terrasse de 17 m² et un jardin en pleine terre de 20 m² ;
2. Considérant que la demande vise à passer :
 - 361) d'un immeuble mixte avec le grand commerce spécialisé aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et 3 logements aux autres étages et les combles accessoires aux logements ;

À :

- 362) un immeuble de logements avec :
- 363) Au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au logement ;
- 364) Aux étages 1 à 5 : un studio de 47 m² par étage
- 365) Soit un total de 5 logements ;
1. Considérant que l'affectation est conforme au PRAS ;
2. Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière sur une profondeur de 3 m ;
3. Considérant que la demande vise à aménager une terrasse accessible sur la toiture de cette annexe ; que cette terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne génère pas de vues intrusives ;
4. Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et à isoler la toiture du bâtiment avant en sarking ; que ces actes et travaux dépassent les gabarits autorisables en dérogation à l'article 6 du titre du RRU ; que toutefois les actes visent à améliorer la performance énergétique du bâtiment ; que le dépassement est minime ; que la dérogation est justifiée ;
5. Considérant qu'une ouverture de 100 cm sépare les cuisines des séjours des studios ; qu'il y a lieu de rappeler qu'un studio est un logement à locaux habitables non différenciés ; qu'il y a lieu d'agrandir la baie afin d'en faire un seul local non différencié ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en locaux accessoires aux logements avec un local vélo de 16 m² pour accueillir 8 vélos, un local poubelles et un local de rangement ;
7. Considérant qu'un espace de rangement commun est aménagé au rez-de-chaussée ; que les logements ne possèdent pas de locaux de rangement en dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU ; que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'il y a lieu d'aménager un local de rangement pour chaque studio ;

8. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant par :
 - 366) la restitution d'une corniche en bois de teinte gris clair,
 - 367) le remplacement des châssis par des châssis en aluminium teinte gris clair,
 - 368) la pose d'un soubassement en pierre bleu,
 - 369) la pose d'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte gris clair ;
 - 370) la pose de garde-corps et de lisses en aluminium de teinte gris clair ;
 - 371) la modification du bardage en ardoises du 4^{ème} étage y compris sur le mur pignon de gauche par du zinc ; que toutefois rien n'est indiqué pour le mur pignon de droite ;
 - 372) la modification du revêtement de toiture passant de l'ardoise à un zinc sans plus de précision ;
1. Considérant que la demande vise à réenduire l'ensemble de la façade avant ; que cela améliore l'aspect esthétique de l'immeuble ;
2. Considérant que les modifications de la façade avant améliorent l'esthétique de la façade, en particulier par rapport à la situation existante en place ;
3. Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans le jardin contre le mur mitoyen de la propriété voisine du n°200 ; qu'il y a lieu de vérifier dans l'étude acoustique qu'elle ne nuit pas à la propriété voisine ;

369-371 Chaussée de Louvain

1. Considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des deux bâtiments n°369 et 371 ;
2. Considérant que le demandeur justifie la démolition des deux bâtisses par "l'enclavement et l'insalubrité de la première, et par l'impossibilité de reconversion de la deuxième" ;
3. Considérant au vu de la situation existante en place, que ces justifications sont valables ;
4. Considérant que la demande vise à reconstruire un immeuble neuf de 5 logements répartis comme suit :
 - 373) au rez-de-chaussée : une cabine à haute tension, un local poubelles, un local technique et un local vélo de 13,27 m² pouvant contenir 10 vélos via des portes-vélos en double hauteur, un escalier commun donnant accès aux étages et un accès piéton vers l'intérieur d'ilot ;
 - 374) au 1^{er} étage : un studio traversant de 59,6 m² ;
 - 375) au 2^{ème} étage : 2 logements traversants 1 chambre de 65 m² et 68 m² ;
 - 376) au 3^{ème} étage : 2 logements traversants 1 chambre de 65 et 68 m² ;
 - 377) au 4^{ème} étage : des locaux accessoires aux logements (5 caves) ;
1. Considérant que les affectations sont conformes au PRAS ;
2. Considérant que le bâtiment dépasse la profondeur du bâtiment d'angle n°367 chée de Louvain, bâtiment dont la parcelle et son développement sont déjà forts contraints ;
3. Considérant que le demandeur justifie les dérogations comme suit : "En termes de profondeur, la nouvelle construction s'implante sur l'ensemble de la parcelle 450R2, afin de créer un raccord harmonieux avec le magasin. Elle ne dépasse cependant pas de plus de 3 m la construction voisine de gauche (numéro 367) la moins profonde. Compte tenu de ce qui précède, les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées."
4. Considérant que les baies situées en façade arrière du bâtiment d'angle auront leur vue obturée à la suite de la construction du nouveau bâtiment ; que cela porte un préjudice et ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
5. Considérant qu'il y a lieu de soigner le raccord sensible avec le bâtiment d'angle et d'aligner la profondeur du nouveau bâtiment sur le bâtiment d'angle sur une largeur de minimum 3 m avant de faire un redent pour se reconnecter à la cage d'escalier ;
6. Considérant que, à la suite de la démolition des annexes arrière, il y a lieu de se poser la question du maintien du mur mitoyen avec le n°367 sur une hauteur si importante ce qui continue d'enclaver ce bâtiment ;
7. Considérant que chaque appartement dispose d'un accès extérieur sous forme de balcon sur la chaussée de Louvain ;
8. Considérant que chaque appartement bénéficie d'une cave ;
9. Considérant que chaque appartement bénéficie d'un emplacement de stationnement privatif dans le parking du commerce (supermarché) ;
10. Considérant que local vélo mesure 13,27 et permet d'accueillir 10 vélos avec un porte vélo à double-hauteur ; que cependant cet équipement n'est pas conseillé dans des immeubles de logements privés ; qu'il est souhaitable d'y placer plutôt des arceaux vélos en conformité avec le vadémécum vélo édité par Bruxelles-Mobilité ;
11. Considérant que l'immeuble neuf possède 4 étages et qu'il ne dispose pas d'ascenseur en dérogation à l'article 15 du titre I RRU ;
12. Considérant que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de placer un ascenseur ;
13. Considérant que les appartements possèdent une bonne habitabilité ; que toutefois, la hauteur sous-plafond semble fort contrainte (2,53 m) alors qu'en toiture, des caves d'une hauteur de plus de 5,3 m sont réalisées ;
14. Considérant que 5 PAC individuelles sont placées contre le parking au premier étage ; qu'il y a lieu de vérifier l'étude acoustique pour les nuisances ;
15. Considérant qu'en gestion des eaux pluviales, ce bâtiment est réparti dans le bassin versant 5 de l'étude sur la gestion des eaux pluviales qui contient également le commerce ;
16. Considérant qu'il serait plus indiqué de séparer la gestion des eaux de ce bâtiment avec celui du magasin ;
17. Considérant qu'une citerne de 7 m³ sera connectée à 5 WC et un robinet extérieur ;
18. Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction, il y a lieu de viser le 0 rejet à l'égout sur pluie

373-377-381 Chaussée de Louvain

Affectations:

1. Considérant que la demande vise à supprimer le grand commerce spécialisé de 5910 m² (concession automobile) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage pour aménager un commerce de bien (supermarché alimentaire) de 2652 m² et un parking destiné au commerce et aux 5 nouveaux logements de 2482 m², soit un total de 5133 m²;
2. Considérant que la prescription 22. « Liseré de noyau commercial » du PRAS mentionne que :
« La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m² ; L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte les affectations proposées sont conformes au PRAS en zone mixte en liseré de noyau commercial ; »

1. Considérant que l'immeuble est existant et inexploité et que la continuité du logement est assurée ;
2. Considérant qu'il peut être fait également application de la prescription 0.9 du PRAS qui autorise les démolitions reconstructions moyennant le respect des conditions suivantes :
*« Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :
1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.*

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. »

Démolition – reconstruction :

1. Considérant que les constructions existantes en intérieur d'îlot présentent une qualité constructive limitée et une organisation peu rationnelle, et qu'une opération de démolition-reconstruction peut, en principe, constituer une opportunité d'amélioration qualitative de l'îlot ;
2. Considérant toutefois que, conformément aux réglementations en vigueur, une telle opération doit prioritairement viser la réduction de la densité bâtie en intérieur d'îlot, l'augmentation substantielle des surfaces de pleine terre, ainsi que l'amélioration des qualités paysagères et microclimatiques et la préservation des qualités résidentielles des parcelles voisines ;
3. Considérant que le maintien de la trame parcellaire à front de la Grande rue au Bois constitue un élément favorable à l'intégration du projet dans le tissu urbain existant ;
4. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
5. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m² requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;
6. Considérant que le rapport d'incidences estime la durée du chantier à une période comprise entre 18 et 24 mois; que les impacts du chantier ont été succinctement étudiés sans prendre en compte les spécificités du quartier ou du chantier lui-même ; qu'il convient d'étudier plus précisément les impacts prévisibles du chantier sur l'intérieur d'îlot (dont le pourtour est densément habité), et sur la mobilité de la chaussée de Louvain (périmètre d'intervention, occupation de voirie, estimation du charroi, etc.) ;
7. Considérant que la parcelle 450K6 (ancien concessionnaire automobile) est reprise en catégorie 3 (polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ; que de ce fait plusieurs restrictions d'usage pèsent sur la parcelle, toute excavation de terres doit donc être étudiée dans un projet d'assainissement et être autorisée par Bruxelles Environnement ;

Volumétrie :

1. Considérant que la hauteur du volume reconstruit en intérieur d'îlot, bien qu'inscrite partiellement dans le profil bâti existant, présente une hauteur apparente susceptible d'affecter l'ensoleillement, les vues et la perception d'ouverture des parcelles riveraines ;
2. Considérant que la volumétrie projetée est susceptible également d'accentuer la densification en intérieur d'îlot et de réduire les respirations entre constructions ;
3. Considérant qu'en l'état, la reconstruction projetée maintient une volumétrie importante en intérieur d'îlot, tant en profondeur qu'en hauteur apparente, ce qui limite la portée de l'amélioration qualitative annoncée ;

1. Considérant par ailleurs que la largeur du bâtiment génère des vis-à-vis significatifs aux parcelles de la Grande rue au Bois et créant un sens d'étouffement entre constructions ;
2. Considérant que la profondeur projetée de la superficie commerciale conduit à une occupation quasi complète de la parcelle, ce qui reste en tension avec les objectifs régionaux visant à préserver les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot, ainsi que favoriser le maintien ou la création de surfaces en plein terre ;
3. Considérant que le projet sollicite des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU relatifs respectivement à la profondeur des constructions et à la hauteur des toitures ;
4. Considérant que le demandeur fait valoir que la démolition-reconstruction permet une amélioration de la situation existante, notamment par la création d'environ 400 m² de pleine terre et par l'augmentation du taux de surfaces perméables ; que l'amélioration est constatée mais qu'elle demeure insuffisante au regard de l'ampleur des dérogations sollicitées ;
5. Considérant que le demandeur justifie les dérogations principalement par des contraintes programmatiques liées à l'implantation d'une superficie commerciale (type supermarché) de plain-pied surmonté d'un niveau de parking et d'une toiture végétalisée ;
6. Considérant qu'une telle motivation relève essentiellement d'un choix de conception économique et fonctionnelle et ne constitue pas, en soi, une circonstance urbanistique exceptionnelle au sens de l'article 188/7 du CoBAT ;
7. Considérant que le programme doit s'adapter au cadre urbanistique et non l'inverse, en particulier dans les intérieurs d'îlot où les exigences qualitatives sont renforcées ;
8. Considérant que le projet maintient une emprise bâtie importante et une volumétrie significative en intérieur d'îlot, tant en profondeur qu'en hauteur apparente ;
9. Considérant donc qu'il y a lieu de décaisser l'intérieur d'îlot de manière à réduire la hauteur apparente de la partie reconstruite, dans le but de limiter l'impact volumétrique du projet sur le l'intérieur d'îlot et vers les parcelles avoisinantes ;
10. Considérant que la largeur du bâtiment projeté à proximité des parcelles de la Grande rue au Bois génère des vis-à-vis significatifs et limite les respirations entre bâtis ; que cette configuration est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle des logements voisins ;
11. Considérant que les réglementations en matière urbanistique invitent à préserver la qualité d'habiter, à améliorer les intérieurs d'îlot et à renforcer la présence de pleine terre ;
12. Considérant qu'il y a lieu de revoir la largeur du bâtiment en augmentant le retrait par rapport aux parcelles situées Grande rue au Bois, afin d'améliorer les respirations entre bâtis, de réduire les effets de vis-à-vis et de mieux respecter le tissu urbain existant ;
13. Considérant que la réalisation de toitures végétalisées sur les volumes projetés constitue une mesure pertinente pour renforcer la gestion des eaux pluviales et la biodiversité urbaine ;
14. Considérant que néanmoins ces toitures ne peuvent pas être assimilées à de la pleine terre et ne compensent que partiellement le maintien d'une emprise bâtie importante ;
15. Considérant que le projet améliore la situation existante en matière de perméabilité mais que le taux projeté demeure relativement limité au regard des ambitions régionales de désimperméabilisation ;
16. Considérant qu'une réduction ciblée de la largeur du bâtiment commercial permettrait d'augmenter la surface de pleine terre et d'améliorer la qualité paysagère du cœur d'îlot ;
17. Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'intégrer le volume prévu en intérieur d'îlot dans les gabarits admissibles en se limitant à la hauteur des mitoyens existants, en enterrant le volume, en créant un niveau en sous-sol, ou encore en réduisant la superficie commerciale à un seul niveau ;
18. Considérant que le projet modifié doit maintenir un nombre d'emplacements de parking en adéquation avec le programme du projet ;
19. Considérant que les modifications à apporter au projet devront permettre de réduire l'impact volumétrique du volume projeté en intérieur d'îlot et d'en assurer une meilleure intégration au sein de l'îlot ;

1. Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la surface perméable entre le bâtiment commercial et les parcelles de la Grande rue au Bois, notamment par une réduction de la largeur du bâtiment commercial, afin de renforcer l'infiltration des eaux de pluie, de limiter l'imperméabilisation du sol et d'améliorer la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ; que cette mesure s'inscrit dans les objectifs régionaux de gestion durable des eaux et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
2. Considérant que les bâtiments sont rénovés et transformés pour accueillir du logement sous des formes diverses;

Façades :

1. Considérant que, sur la chaussée de Louvain, la façade du n° 383 est maintenue dans ses caractéristiques principales, notamment en ce qui concerne les matériaux et les proportions générales ;
2. Considérant toutefois que la recomposition du rez-de-chaussée et du premier étage par le biais de murs rideaux, bien qu'elle vise une meilleure lisibilité du commerce et des fonctions associées, introduit une expression architecturale dont la cohérence et la sobriété pourraient être renforcées ;
3. Considérant que la nouvelle façade intégrant l'entrée du commerce et celle des logements cherchent à s'inscrire dans un vocabulaire architectural unitaire ;
4. Considérant néanmoins que la multiplicité des matériaux envisagés en façade est de nature à nuire à la lisibilité et

- à l'unité de la composition architecturale ;
- 5. Considérant dès lors qu'une rationalisation et une limitation du nombre de matériaux apparaissent souhaitables afin de renforcer la cohérence d'ensemble et la qualité perceptive de la façade ;
- 6. Considérant par ailleurs que la composition de la partie gauche de la façade sur la chaussée de Louvain se développe sur une longueur importante, générant une perception monolithique et peu rythmée du front bâti ;
- 7. Considérant qu'une recomposition de cette portion de façade, notamment par un travail plus affirmé sur le rythme, les retraits, les modénatures ou les séquences verticales, permettrait de réduire l'effet de longueur et de renforcer l'intégration dans le tissu urbain existant ;
- 8. Considérant en outre que le nouveau couronnement projeté présente un gabarit et une expression volumétrique particulièrement marqués dans le paysage de rue ;
- 9. Considérant qu'une réduction de la largeur apparente et de l'impact visuel de ce couronnement contribuerait à une meilleure insertion du projet dans le profil bâti de la chaussée de Louvain ;
- 10. Considérant, de manière générale, que le projet gagnerait à renforcer la hiérarchie de façade et la sobriété de son expression architecturale afin d'assurer une intégration plus qualitative dans le contexte urbain du quartier Dailly-Meiser ;
- 11. Considérant qu'une grille est placée en façade avant au premier étage au niveau du 383 ; que cela enlaidit la façade et entre en dérogation à l'article 10 du titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'il y a lieu de ne pas placer de grilles de ventilation en façade avant ;
- 12. Considérant qu'il y a lieu de retravailler la qualité architecturale des façades de la chaussée de Louvain ;

383 Chaussée de Louvain

- 1. Considérant qu'il apparait en consultant les plans d'archives que toute une série de modifications ont été réalisées lors de la construction du bâtiment par rapport aux plans de permis de construction du bâtiment ;
- 2. Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de fournir les plans d'archives du bâtiment en situation existante afin de tenter de mettre en conformité les modifications apportées ;
- 3. Considérant que le numéro 383 constitue l'entrée aux logements aux étages ; qu'aux étages, l'affectation des logements est inchangée ;
- 4. Considérant donc les affectations suivantes :
 - 378) Aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : l'entrée vers le parking du commerce et vers le quai de livraison du commerce avec le hall et la cage d'escalier vers les logements aux étages ;
 - 379) Au 2^{ème} étage : 3 appartements 2 chambres ;
 - 380) Aux 3^{ème} étage et dans les combles : 5 appartements duplex 2 chambres ;
 - 381) Soit un total de 8 logements ;

- 1. Considérant que suivant les plans d'archives (réf. communale : 179/369 Permis d'urbanisme du 13 décembre 2004), l'entrée des logements se situe sur le côté de la rue ; qu'outre le hall d'entrée, il y a un ascenseur, une cabine électrique et un local technique ; qu'en situation projetée, l'entrée est réalisée dans le front de bâtisse ; que l'ascenseur n'est pas représenté ; qu'un grand local attenant est aménagé sans plus d'informations ; qu'il y a lieu de s'assurer qu'il y a un ascenseur ;
- 2. Considérant qu'au deuxième étage en situation de droit dans les communs se trouvent un ascenseur, un local vélo et un local poubelles ; qu'en situation projetée ces locaux ont disparu ; qu'il en est de même au troisième étage ;
- 3. Considérant que si ces locaux vélos n'existent plus, alors il y a lieu d'en prévoir ailleurs dans le bâtiment dans une poche spécifique à destination des logements ;
- 4. Considérant que la demande vise à agrandir la profondeur de la coursière arrière au deuxième étage d'1m40 en situation existante à 4m60 ; qu'au-delà est aménagé une toiture accessible à destination de ces 8 logements sur une profondeur supplémentaire de 12,8 m ;
- 5. Considérant que la réalisation des garde-corps et l'utilisation de la terrasse et de la toiture végétalisée sont en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que cela dépasse les gabarits voisins de droite ;
- 6. Considérant que l'utilisation de cette terrasse et de la toiture verte en promontoire sur l'intérieur d'îlot va nuire à l'intimité des logements ayant des vues vers l'intérieur d'îlot ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;
- 7. Considérant qu'il y a lieu de ne pas rendre accessible ces extensions de terrasses et de toitures végétalisées à moins que le niveau fini de la terrasse et du jardin suspendu ne soit descendu par suite des adaptations des hauteurs des annexes arrière ;

ENVIRONNEMENT

- 1. Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour un magasin alimentaire et des logements à la place d'un concessionnaire automobile ;
- 2. Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée par le bureau DE FONSACA en date du 27 juin 2024 ;

Stationnement

- 1. Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité B au RRU ;
- 2. Considérant que les emplacements de parking sont à destination de logements et d'un commerce ; que dès lors le CoBrACE n'est pas d'application ;
- 3. Considérant que le commerce, la zone de livraison et le parking ne seront accessibles que via la chaussée de Louvain ;

4. Considérant que le parking est situé au R+1 et dispose de 59 emplacements (54 à destination du commerce et 5 à destination des logements) ; que l'accès au parking se fait via une rampe ayant une pente de 15% sur une distance de 34,6 m et de 4% sur une distance de 2,5 m ; que cette pente est à double sens (510 cm de large), et partagées entre les différents modes (piétons/cyclistes et auto) ;
5. Considérant que la fin de la rampe d'accès au parking débouche directement sur le trottoir avec une vision limitée ; qu'il convient d'installer des miroirs au niveau de la rampe d'accès au parking pour assurer une visibilité suffisante des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique ;
6. Considérant que le projet prévoit la création de 5 emplacements de parking à destination des 5 nouveaux logements n°369-371 chée de Louvain, soit un ratio de 1 emplacement par logement ; que toutefois les 8 logements situés chée de Louvain 373-383 (existant) disposaient d'un emplacement par appartement dans l'ancienne concession suivant le permis (réf. communale : 179/369 Permis d'urbanisme du 13 décembre 2004) ; qu'il y a lieu de retrouver ces 8 emplacements à destination des logements du 383 dans le projet ;
7. Considérant que le stationnement immédiat en voirie autour du site est saturé ;
8. Considérant que les déplacements, lorsqu'ils sont motorisés, constituent une des sources de pollution de gaz à effet de serre et de polluants les plus importantes impactant la qualité de l'air et de l'eau ;

1. Considérant que dans ce cadre, il convient que les nouveaux projets de logements trouvent un juste équilibre entre les besoins en déplacement des futurs habitants et les impacts environnementaux de ces déplacements lorsqu'ils sont motorisés ;
2. Considérant qu'une estimation correcte du ratio de parking adéquat doit permettre de ménager à la fois le besoin en places pour éviter un report en voirie et à la fois l'appel à la voiture que susciterait une suroffre en stationnement ;
3. Considérant la bonne accessibilité du quartier et que le projet prévoit une proportion semblable de grands logements (2 chambres et plus) et de logements plus petits (studios, 1 chambre), il semble probable que les futurs occupants du projet aient moins recours à la voiture que la moyenne régionale de 55% et que le taux de motorisation des secteurs statistiques du quartier ;
4. Considérant que le taux moyen de motorisation du secteur statistique dans lequel s'implante le projet (Patrie) et des secteurs statistiques adjacents (Emeraude et Dailly) s'élève actuellement à 50% (Statbel, 2024) ;
5. Considérant également le taux d'occupation du stationnement en voirie (entre 5 et 7h, hors accès carrossables – ParkingBrussels 2023) relativement élevé ;
6. Considérant ces éléments, le ratio de parking proposé pour les logements égal à 23% (5 emplacements pour les 22 logements) semble légèrement sous-estimé ;
7. Considérant que le rapport d'incidences met en évidence que l'offre proposée dans le projet sous-estime les besoins réels ;
8. Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des 8 logements disposant actuellement d'emplacements de parking privé ; que pour le reste des logements et vu les caractéristiques du projet et de la zone, un ratio de parking pour les logements autour de 30% (soit 4 à 5 emplacements) serait adapté à la situation du projet ;
9. Considérant que la fréquentation d'un parking commercial est sujet à une forte variabilité de son occupation au cours de la journée et de la semaine ; qu'il s'agit donc d'une opportunité de mutualisation ; que toutefois la mutualisation doit s'étudier finement ; qu'elle doit notamment viser des fonctions compatibles avec l'affectation principale du parking afin de ne pas entraver son bon fonctionnement et s'inscrire dans les réglementations et politiques régionales (Cobrace, etc.) ; que si cette mutualisation devait s'opérer, il y aurait lieu de trouver une solution d'accès en dehors des horaires d'ouverture du commerce ;
10. Considérant que le projet prévoit l'installation de 12 bornes de recharge pour véhicules électriques au sein des emplacements réservés au commerce ; que cette proposition respecte l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, et plus précisément les exigences de 2035 avec 20% d'emplacements électrifiés ;
11. Considérant toutefois que le projet ne prévoit aucun emplacement électrifié à destination des logements ; que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings prévoit que les emplacements puissent être électrifiés sur demande du propriétaire/locataire et qu'il convient donc de dimensionner l'installation électrique afin qu'elle supporte cet ajout ;
12. Considérant que la ventilation du parking sera assurée mécaniquement avec un débit respectant les normes de ventilation hygiénique prescrite par Bruxelles-Environnement (soit 200m³/h par emplacement) ; que le débit d'extraction d'air devra donc atteindre un minimum 11.800 m³/h ; que cela est inférieur à la limite de classement de la rubrique 153A ;
13. Considérant que les rejets d'air du parking se feront sur la toiture (R+1) ; que cependant tous les bouches de rejet ne sont pas situées à plus de 8m de fenêtre ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient d'y remédier ;

Vélos

1. Considérant que le projet prévoit la création de deux poches de stationnement pour vélo ; que la 1^{ère} est située au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée du commerce et dispose de 7 places ; que la deuxième est située au sein du parking (R+1) et dispose de 32 emplacements vélo (dont 12 pour vélo cargo) ;
2. Considérant que ces poches de stationnement sont munies de d'attache en U inversé ; que cela est acceptable ;

1. Considérant que l'accès au parking vélo du R+1 se fait via la rampe commune empruntée par les voitures et cyclistes sur une pente supérieure à 10% ce qui peut constituer un danger ; que cela est contraire au Vadémécum Vélo de Bruxelles-Mobilité (cahier 7) et que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient d'y remédier en proposant des accès séparés ou en augmentant l'offre en stationnement vélo au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la poche de stationnement du rez-de-chaussée n'est pas clairement délimitée (dans un local), et que l'accès à la poche de stationnement du R+1 n'est pas aisée ; qu'il existe un risque que le stationnement vélo prévu dans le sas d'entrée déborde sur les nœuds de circulation du commerce (circulation verticale vers parking effectué par l'escalier ou par les ascenseurs, et entrée et sortie du commerce) entravant ainsi la fluidité piétonne des clients ;
3. Considérant qu'aucune zone de stationnement caddy ne semble avoir été délimitée ;
4. Considérant qu'il y a lieu de par exemple, développer le stationnement des vélos visiteurs à l'extérieur dans un renforcement à créer dans la façade ; que cela a déjà été réalisé pour les LIDL sis Capronnier et Britsiers ; qu'il y a lieu de s'en inspirer ;
5. Considérant qu'il y a lieu de dessiner les zones de caddies dans les plans afin de pouvoir les situer dans le magasin et de vérifier qu'il n'y ait aucun conflit entre les différents usages (piétons -vélos) ;

Livraisons

1. Considérant que la fin de la rampe d'accès au parking débouche directement sur le trottoir avec une vision limitée ;
2. Considérant les véhicules de livraison (16 Tonnes) et les voitures menant au parking empruntent le même accès, ce qui risque de provoquer des conflits de circulation ;
3. Considérant que le projet prévoit une zone de livraison à l'intérieur du bâtiment chaussée de Louvain ;
4. Considérant que l'étude de manœuvre pour les différents types de camions entrant dans la zone de déchargement garantit une minimisation des perturbations du trafic sur la chaussée de Louvain vu que les livraisons se dérouleront préférentiellement vers 7 h et que la durée de manœuvre est estimée à environ 1 minute par le demandeur ;
5. Considérant que les impacts sonores des livraisons ont été analysés dans une étude acoustique réalisée par le bureau De Fonseca ; que cette étude analyse plusieurs types de bruit survenant lors des livraisons (utilisation transpalette, bip de recul, moteur en marche) ; que cette étude conclut que les opérations de chargement et de déchargement dépassent les normes de bruit en vigueur en zone 3 et conseille l'installation d'une porte sectionnelle (qui devra être fermée lors des livraisons) ; qu'il convient d'installer cette porte sectionnelle à l'entrée de la zone de livraison et de telle sorte qu'elle n'entrave pas la circulation du parking ;

Installations classées :

1. Considérant que les pompes à chaleur sont placées dans un local technique semi-fermé (entourées de murs mais sans toit) situé au R+1, au-dessus de la rampe d'accès au parking ; que ce local accueille également une partie du système de ventilation et de climatisation du magasin ;
2. Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau De Fonseca démontre que ces installations techniques (en fonctionnement normal mais simultané) provoqueront un dépassement des normes de bruit en vigueur en zone résidentielle ; que l'étude propose plusieurs mesures d'atténuations (installation de silencieux et de capotage sur les pompes à chaleur) qu'il convient de mettre en place ;
3. Considérant que le projet prévoit l'installation de deux nouveaux transformateurs statiques ; que leurs impacts n'ont pas été étudiés dans le rapport d'incidence ; qu'il convient d'appliquer strictement les normes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploitation relatives aux transformateurs statiques d'une puissance nominale comprise entre 250 et 1 000 kVA du 9/09/1999 et notamment la norme de 0,4 μ T (microtesla) sur une période de 24h en exposition permanente, dans les lieux où des enfants de moins de 15 ans peuvent potentiellement séjourner dans un rayon de 8 mètres du transformateur ; que de plus le transformateur au n°369 se trouve directement en dessous d'un logement ;
4. Considérant que les meubles frigorifiques positifs sans portes (40 m linéaires) sont plus nombreux que ceux avec portes (15 m linéaires), ce qui engendre une surconsommation d'énergie malgré le rideau de nuit ;
5. Considérant que le rejet d'air vicié du parking est situé à 2,5 mètres des fenêtres d'un appartement ;

Eau :

1. Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
2. qu'en situation actuelle, toutes les eaux pluviales sont rejetées en direct vers le réseau d'égouttage sans aucune temporisation ;
3. Considérant que le projet prévoit de créer de nombreuses toitures végétalisées ;
4. Considérant que globalement le projet prévoit des citernes de réutilisations des eaux connectées à des usages pertinents (sanitaires) et dont les trop-pleins sont gérés à la parcelle par infiltration ; que cette infiltration est réalisée via des aménagements de type noues d'infiltration végétalisées ; que l'ensemble est correctement dimensionné et s'inscrit pleinement dans les objectifs régionaux ;

Nature – biodiversité – espaces ouverts :

1. Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme

le long des chaussées historiques qui souvent forment des barrières écologiques, notamment en améliorant la qualité biologique des aménagements ;

2. Considérant le gain en surface non minéralisée et l'aménagement de toitures vertes et de jardins en pleine terre en intérieur d'îlot ; que ce projet créera un 'stepping stone' supplémentaire qui offre des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité ;
3. Considérant que l'aménagement paysager prévoit une variation de biotopes : toitures vertes intensives, semi-intensives et extensives, une noue plantée, des arbres et arbustes et des zones enherbées, ce projet contribuera à la biodiversité urbaine, sous la condition que la majorité des espèces plantées soit indigène ;

Bruit :

1. Considérant la mixité des fonctions ;
2. Considérant l'étude acoustique relative au bruit des installations classées ;
3. Considérant que cette étude acoustique n'analyse pas l'isolation acoustique et vibratoire entre la fonction de logement et la fonction de commerce ou vis-à-vis du bruit des voiries ;
4. Considérant que le niveau sonore issu de la chée de Louvain est compris entre 65 et 70 dB(A), indicateur LDEN, selon le cadastre 2021 de Bruxelles Environnement ;
5. Considérant que le bruit des PAC non classées a fait l'objet d'une évaluation dans le rapport d'incidences mais que cette problématique mériterait une étude globale incluant le cumul des PAC classées, des PAC non classées et des activités du site (bruit des livraisons, rampe du parking, etc.) ;

Conclusion :

1. que le projet présente des qualités réelles de recomposition urbaine mais qu'il nécessite des ajustements substantiels afin de mieux répondre aux objectifs de qualité des intérieurs d'îlot ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

En ce qui concerne la Chaussée de Louvain n°369-371

- Réduire la profondeur du n°369 avec le bâtiment d'angle en alignant la façade arrière à la façade arrière du bâtiment d'angle et effectuer un retrait minimum de 3 mètres pour le raccorder à la profondeur du reste du bâtiment ;
- Placer un ascenseur pour desservir les étages ;
- Remplacer les racks en double hauteur par des arceaux vélo dans le local vélo et tendre vers le respect complet du Vademecum vélo ;
- Vérifier que l'installation de la cabine haute tension ne génère pas des nuisances de santé sur les occupants des appartements attenants et notamment apporter la preuve que le nouveau transformateur respectera pour le champ magnétique la norme de 0,4 µT (microtesla) sur une période de 24h en exposition permanente, dans les lieux où des enfants de moins de 15 ans peuvent potentiellement séjourner, dans un rayon de 8 mètres du transformateur ;

En ce qui concerne la chaussée de Louvain 377-381-383 (commerce supermarché)

- Revoir le projet en intégrant le volume prévu en intérieur d'îlot dans les gabarits sans rehausser les mitoyens existants ;
- Revoir la largeur du bâtiment commercial en augmentant le retrait par rapport aux parcelles situées grande rue au bois ;
- Augmenter la surface perméable entre le bâtiment commercial et les parcelles de la grande rue au bois ;
- Prévoir la réalisation de toitures végétalisées de type intensif sur les volumes projetés ;
- Mettre en place les recommandations de l'étude acoustique ;
- Éloigner le rejet d'air vicié du parking par rapport aux fenêtres de l'appartement pour qu'il soit situé au moins 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;
- Placer des meubles frigorifiques positifs avec portes dans le commerce ;
- Réaliser les livraisons en dehors des heures de pointe ;
- Placer des miroirs au niveau de la rampe d'accès du parking pour assurer une visibilité suffisante des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique ;
- Ajouter des stationnements vélos pour le commerce au rez-de-chaussée et sécuriser le cheminement des cyclistes pour accéder au parking vélos au +1 ;
- Revoir l'entrée du magasin pour :
 - Éviter les conflits entre la sortie de l'escalier donnant sur les arceaux vélos ;
 - Placer les arceaux vélos pour la clientèle en niche en dehors de l'espace chauffé ;
 - Prévoir un/des emplacement pour les caddys dans le magasin à l'entrée et le dessiner en plan ;
- Retrouver 8 emplacements de stationnement pour le 373 chaussée de Louvain et 5 emplacements pour le reste des logements, soit 13 emplacements dédiés aux logements ;

- Etudier la mutualisation du parking du commerce et, le cas échéant trouver une solution garantissant l'accessibilité du parking en dehors des heures d'ouverture du commerce ;

- Installer une porte sectionnelle à l'entrée de la zone de livraison de telle sorte qu'elle n'entrave pas la circulation du parking conformément aux recommandations de l'étude acoustique De Fonseca ;

En ce qui concerne la Chaussée de Louvain n°383

- Préciser s'il y a un ascenseur et le cas échéant l'indiquer sur les plans ;

- Préciser s'il y a un/des locaux vélos et le cas échéant l'indiquer sur les plans ;

En ce qui concerne l'ensemble de la façade chaussée de Louvain 369-371-377-381-383 :

- Retravailler la qualité architecturale des façades de chaussée de Louvain ;

- Ne pas mettre de grille de ventilation en façade avant ;

En ce qui concerne les bâtiments de la Grande rue au Bois :

- Maintenir les balcons et les garde-corps existants des immeubles de la Grande rue au Bois lorsqu'ils sont présents et les restaurer, lorsque ce n'est pas possible, placer des ferronneries dans le style originel de la bâtisse ;

- Placer des allèges opaques pour les portes-fenêtres donnant sur les balcons en façade avant ;

- Réaliser des murs mitoyens de 28 cm de larges en briques entre les propriétés ;

- Pour le n° 200 : agrandir les baies séparant les pièces du studio afin d'en faire des locaux non différenciés, aménager un local de rangement par studio sous forme de grenier ou de cave, indiquer en plans si le bardage zinc englobe les pignons de gauche et de droite et préciser le type et la pose de zinc (à joints debout, naturel ou prépatiné, etc.) ;

- Pour le n° 190 : limiter la profondeur des annexes arrière de manière à ne pas générer de dérogations ;

- Mettre à jour l'étude acoustique en prenant compte les PAC non classées ainsi que le fonctionnement du site en général (livraison, rampe d'accès du parking, ...) ;

En ce qui concerne le futur chantier :

- Compléter la partie chantier du rapport d'incidence en identifiant plus précisément les nuisances prévisibles, en prenant en compte les spécificités du quartier (impact sur la chaussée de Louvain et sur l'intérieur d'îlots) et en proposant des recommandations adaptées au contexte dans lequel s'inscrit le chantier.

BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 1

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

Réf. / Ref.: 2025/442=115/001

Objet / Betreft: Construire une structure ouvrable rigide couvrant deux terrains de tennis et régulariser un terrain de mini-tennis construit en 2014.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 > 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 5 mars 2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone de sport et de loisir de plein air et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise la construction d'une structure ouvrable couvrant deux terrains de tennis ainsi que la régularisation d'un terrain de mini-tennis ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 18/12/2025, portant les références P.1985.2436/12, auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :

Application de la prescription particulière 13 al.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Construction de + de 200 m² en zone de sport ;

Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification visible

depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 05/02/2026 au 19/02/2026 sur la commune de Schaerbeek ; qu'aucune réclamation est parvenue en cours d'enquête publique ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une structure autoportante en bois lamellé-collé et membrane PVC, ouvrable sur les quatre côtés, permettant une ventilation naturelle et le maintien d'une relation directe avec l'extérieur ;

Considérant que le revêtement des terrains est maintenu en terre battue, surface perméable, et que le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation significative supplémentaire du site ;

Considérant que la nouvelle structure est destinée à remplacer la bulle gonflable existante, particulièrement énergivore, et qu'elle ne nécessite ni chauffage ni apport énergétique permanent ;

Considérant que la structure projetée, bien que pérenne, présente un caractère léger, démontable et largement ouvert, limitant son impact spatial et environnemental ;

Considérant que la demande comprend également la régularisation d'un terrain de mini-tennis réalisé en septembre 2014 au sein de l'emprise sportive existante ;

Considérant, au regard du PRAS, que le bien est situé en zone de sport et de loisir de plein air ;

Considérant que, conformément aux prescriptions du PRAS relatives à cette zone, celle-ci est destinée prioritairement aux activités récréatives et sportives se déroulant en plein air, ainsi qu'aux installations qui en constituent le complément normal ;

Considérant que la couverture de terrains de tennis constitue une installation accessoire directement liée à l'exploitation d'un équipement sportif existant ;

Considérant que le caractère non chauffé, ouvrable sur les quatre côtés et démontable de la structure permet de préserver la vocation de plein air de la zone et d'éviter la création d'un volume assimilable à un hall sportif fermé permanent ;

Considérant que le projet ne modifie ni la destination principale du site, ni son fonctionnement sportif, mais vise au contraire à en améliorer les conditions d'exploitation ;

Considérant que l'emprise et la volumétrie projetées restent proportionnées à l'échelle des installations sportives existantes et ne portent pas atteinte au caractère ouvert de la zone ;

Considérant, au regard du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), que le maintien de surfaces perméables et l'absence d'imperméabilisation notable rencontrent les objectifs de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à générer des nuisances urbanistiques significatives pour le voisinage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) à la parcelle en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation...) et fournir une note de dimensionnement des ouvrages et un schéma hydraulique illustrant la GiEP projetée.