

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 19 juin 2025 / Zitting van donderdag 19 juni 2025

**Avis / Adviezen**

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

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>RUE KESSELS 68.....</b>                   | <b>2</b>  |
| <b>RUE HUBERT KRAINS 7 .....</b>             | <b>2</b>  |
| <b>AVENUE PAUL DESCHANEL 71 .....</b>        | <b>4</b>  |
| <b>RUE SEUTIN 56.....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>RUE LEFRANCQ 32 .....</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>RUE HENRI STACQUET 18 .....</b>           | <b>11</b> |
| <b>AVENUE VOLTAIRE 123.....</b>              | <b>13</b> |
| <b>RUE DE GENÈVE 488 .....</b>               | <b>14</b> |
| <b>RUE RUBENS 32 .....</b>                   | <b>16</b> |
| <b>AVENUE DES CERISIERS 4.....</b>           | <b>18</b> |
| <b>RUE VANDEWEYER 26 .....</b>               | <b>19</b> |
| <b>RUE AUGUSTE SNIEDERS 8 .....</b>          | <b>20</b> |
| <b>AVENUE LOUIS BERTRAND 98 .....</b>        | <b>22</b> |
| <b>RUE DUPONT 12.....</b>                    | <b>24</b> |
| <b>RUE DUPONT 72.....</b>                    | <b>26</b> |
| <b>BOULEVARD AUGUSTE REYERS 1 - 213.....</b> | <b>27</b> |

---

## RUE KESSELS 68

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

Réf. / Ref.: 2024/475=163/068

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), mettre en conformité l'aménagement d'une maison unifamiliale au sein de l'immeuble (passer de 4 unités à 1), les travaux structurels intérieurs, les modifications esthétiques de la façade avant, aménager deux terrasses en façade arrière, rehausser un mur mitoyen (n°72), ajouter un escalier dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements) :
- 1) mettre en conformité :
- 2) l'aménagement d'une maison unifamiliale au sein de l'immeuble (passer de 4 unités à 1),
- 3) les travaux structurels intérieurs,
- 4) les modifications esthétiques de la façade avant,
- 5) aménager deux terrasses en façade arrière, dont l'une est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 6) rehausser un mur mitoyen (n°72), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- 7) ajouter un escalier dans la zone de cours et jardins ;

#### *Historique :*

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 mai 1909 visant à effectuer des transformations ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 18 janvier 1910 visant à transformer deux fenêtres en vitrine ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 14 août 1912 visant à effectuer des transformations à la façade ;

#### *Logement :*

1. Considérant que plusieurs murs intérieurs ont été démolis afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement unifamilial ;
2. Considérant que l'aménagement intérieur général est qualitatif ;
3. Considérant que le lanterneau situé dans le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée présent dans les plans d'archive a été supprimé mais que l'éclairage naturel du rez-de-chaussée est suffisant ;
4. Considérant qu'une terrasse et un escalier extérieur ont été ajoutés au niveau du rez-de-chaussée ; que le mur mitoyen (avec le voisin n°72) est rehaussé ; que cette rehausse est dispensée de permis du fait qu'elle se situe au niveau du rez-de-chaussée ;
5. Considérant que la terrasse ajoutée sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée est comprise dans les gabarits autorisables - que celle-ci pourrait faire l'objet d'une végétalisation partielle tout en restant accessible dans sa majeure partie, ce qui contribuerait à améliorer son cadre environnemental ;

#### *Façade avant :*

1. Considérant que la vitrine commerciale d'origine ainsi que la porte d'entrée d'origine ont été remplacées par une vitrine et une porte en bois de ton gris foncé dont les dessins diffèrent mais qu'elles s'intègrent dans l'ensemble de la façade ;
2. Considérant cependant que le dessin du châssis de la vitrine sur les plans doit présenter des double-cadres tels que présents en réalité ;
3. Considérant qu'il y a lieu de prolonger le soubassement en pierre bleue sous ce châssis afin qu'il soit continu ;
4. Considérant que tous les châssis des étages sont également en bois de ton gris foncé et respectent les divisions d'origine ;
5. Considérant que la façade sera peinte dans les tons gris clair et que cela est autorisable ;

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

☐ modifier le dessin du châssis pour que celui-ci soit conforme à ce qui est présent en réalité, c'est-à-dire un châssis en bois avec des double-cadres à chaque ouverture,

☐ prolonger le soubassement en pierre bleue sous le châssis de la vitrine afin qu'il soit continu,

---

## RUE HUBERT KRAINS 7

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

Réf. / Ref.: 2024/510=142/007

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, ajouter une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, isoler la façade arrière par l'extérieur, modifier l'aménagement intérieur, effectuer des travaux structurels intérieurs, effectuer des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
- 8) ajouter une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) ;
- 9) modifier l'aménagement intérieur ;
- 10) isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- 11) effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baie dans mur porteur au 1er étage) ;
- 12) effectuer des modifications esthétiques en façade avant (dessins châssis (divisions et petits bois), petits bois, garde-corps), en dérogation à l'art. 15 §4 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartiers Terdelst et Chomé » (châssis respectent le modèle des châssis d'origine) ;

*Historique :*

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1931 visant à "construire un toit français" ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;
3. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Quartiers Terdelst et Chomé" ;

*Volume et environnement :*

1. Considérant que l'annexe projetée au rez-de-chaussée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que les profils mitoyens des immeubles voisins sont moins profonds ;
2. Considérant cependant que la nouvelle annexe améliore les qualités d'habitabilité de l'espace de séjour du logement sans porter atteinte aux parcelles voisines et est dès lors autorisable ;
3. Considérant que l'isolation par l'extérieur prévue aux étages s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle réduit les besoins énergétiques de l'habitation ;

*Aménagements intérieurs :*

1. Considérant que la commune ne dispose pas des plans du rez-de-chaussée (coupe, plan, façade) en situation de droit ;
2. Considérant que l'aménagement des étages est revu et qu'une baie est ouverte dans le mur porteur afin d'y prévoir un accès vers un dressing ;
3. Considérant que le corps de cheminée du 1er étage présent dans le plan d'archive a été supprimé ;

*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 de plus que le bien se situe dans le RCUZ « Quartiers Terdelst et Henri Chomé » visant à préserver la qualité du bâti existant ;
3. Considérant que les menuiseries extérieures sont prévues en bois, mais que le dessin des châssis diffère de ceux repris dans les plans de 1931 par leurs divisions, la suppression des petits bois ;
4. Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de façade en se référant au plan de 1931 afin de s'en rapprocher au maximum et ainsi respecter l'art. 15 §4 du RCUZ « Quartiers Terdelst et Chomé » ;
5. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, les demandeurs précisent que la corniche la plus haute est en bois ;

*Chantier :*

1. 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 ; qu'un permis d'environnement de classe 1Ba a été délivré en date du 31 mars 2025 par Bruxelles Environnement afin d'entreprendre un chantier de désamiantage ;

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

Revoir la composition de façade en se référant au plan de 1931 afin de s'en rapprocher au maximum (division des châssis et petits-bois) ainsi qu'à l'art. 15 §4 du RCUZ « Quartiers Terdelst et Chomé » ;

préciser dans la légende des plans le matériau (bois) de la corniche la plus haute.

---

## AVENUE PAUL DESCHANEL 71

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

Réf. / Ref.: 2024/317=208/071

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 bureau et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant (dont garage/parking), régulariser l'agrandissement d'une terrasse au 1er étage sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée, l'isolation par l'extérieure en façade arrière du bâtiment avant, l'ajout d'une annexe au 2ème étage du bâtiment avant, l'aménagement intérieur, les travaux structurels intérieurs, la rehausse du mur mitoyen (n°69) au droit du bâtiment arrière de +/- 1,2 m de haut, les lucarnes en façade avant et arrière du bâtiment arrière, les modifications esthétiques en façade avant du bâtiment avant, l'ajout de buses d'évacuation de gaz brûlés et de ventilation, changer l'affectation du 1er étage du bâtiment arrière de logement en bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 bureau et 2 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant (dont garage/parking) :

régulariser :

l'agrandissement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépasement en profondeur et en hauteur) ;

l'isolation par l'extérieure en façade arrière du bâtiment avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépasement en profondeur et en hauteur) ;

l'ajout d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant ;

l'aménagement intérieur, en dérogation aux 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage séjours des deux logements et chambre 1 du logement du 1er étage non-conformes)

les travaux structurels intérieurs (ouvertures de baies, escaliers internes) ;

la rehausse du mur mitoyen (n°69) au droit du bâtiment arrière de +/- 1,2 m de haut, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépasement en profondeur et en hauteur) ;

les lucarnes en façade avant et arrière du bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (dépasement en hauteur) ;

les modifications esthétiques en façade avant du bâtiment avant (corniche et châssis en PVC), en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du RCU (modification de châssis et corniches) ;

l'ajout de buses d'évacuation de gaz brûlés et de ventilation, en dérogation aux art. 31 et 33 du Titre I du RCU (système de ventilation à usage domestique et évacuation des gaz brûlés) ;

effectuer d'autres travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier hélicoïdal, ouvertures de baies) ;

changer l'affectation du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière de logement en bureau ;

#### HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 janvier 1923 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 octobre 1935 visant à « transformer son immeuble » ;

Vu le permis de bâtir du 16 avril 1991 visant à « rénover le bâtiment à rue en logement et bureaux et l'arrière-bâtiment en garage » ;

Vu le REFUS de permis de bâtir du 28 février 2006 suite à la demande visant à « construire une annexe, placer une cheminée en façade arrière, diviser une habitation unifamiliale en 4 logements et affecter l'arrière-bâtiment en logement » ;

Vu le REFUS de permis d'urbanisme du 5 juin 2012 confirmé en recours, suite à la demande visant à « diviser une maison unifamiliale en 3 logements, changer l'affectation d'un atelier en intérieur d'îlot en un logement, rehausser la toiture en façade avant et construire une annexe au 2e étage » ; en effet qu'en date du 17 octobre 2023, par courrier recommandé réceptionné le 18 octobre 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a informé le Collège des Bourgmestre et Echevins du fait que, faute d'avoir statué endéans le délai imparti de 30 jours et conformément à ce même article 173 du CoBAT, c'est l'avis défavorable du Collège d'urbanisme qui tenait lieu de décision finale dans le cadre du recours visé. En conséquence, le permis d'urbanisme querellé est refusé, avec date d'effet au 6 octobre 2023;

Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 26 avril 2024 pour les éléments suivants :  
dans le bâtiment arrière :

le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment de garage en logement;  
la réalisation de travaux structurels par l'installation d'un escalier extérieur et d'un balcon, en façade avant du bâtiment arrière, et l'élargissement d'une baie ;  
la rehausse du mur mitoyen au droit du bâtiment arrière de +/- 1,9 m de haut, dépassant la hauteur totale de 3 m de haut ;  
en façade arrière du bâtiment arrière, la construction d'une lucarne de type « chien couché » d'une emprise de +/- 33m<sup>2</sup> ;  
en façade avant du bâtiment arrière, la construction d'une nouvelle lucarne d'une emprise de +/- 21 m<sup>2</sup> en lieu et place de deux lucarnes d'une emprise cumulée de +/- 8 m<sup>2</sup>;  
dans le bâtiment avant :  
l'isolation extérieure de la façade arrière (+/- 12 cm d'épaisseur sur 1 surface de +/- 100 m<sup>2</sup>);  
la modification de destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant (engendre la modification du nombre et de la répartition des logements du bâtiment avant par :  
l'aménagement de 3 logements non-conformes;  
la construction d'une annexe au 2ème étage : le long du mitoyen avec le n°69, sur ± 16m<sup>2</sup> ;  
la modification de l'aspect architectural de la façade avant du bâtiment avant par : la pose de châssis au rez-de-chaussée, au 1er étage, au 2ème étage, et au niveau de la lucarne en PVC en lieu et place du bois, sans respect de la typologie d'origine ;  
le remplacement de la corniche en bois par du PVC ;  
en façade arrière du bâtiment avant, l'installation au R+2 (côté mitoyen n°73) d'une bouche de ventilation et d'une buse de chaudière;  
la réalisation de travaux structurels par la modification de l'emplacement de baies dans les murs porteurs et la suppression d'un mur porteur ;  
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;  
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;  
Vu que cet immeuble de style éclectique tardif, de l'architecte Jean Gustenhoven, construit en 1922, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de  
Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 21 mai 2025 sur la présente demande (réf. CP.1990.2324/7) ;  
**SITUATION LEGALE :**  
Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :  
dans le bâtiment avant :  
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,  
au rez-de-chaussée : bureau,  
au 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,  
au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : 1 logement duplex,  
dans le bâtiment arrière :  
l'entièreté du bâtiment : locaux accessoires aux affectations du bâtiment avant (dont garage/parking) ;  
**SITUATION PROJETEE :**  
Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :  
dans le bâtiment avant :  
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,  
au rez-de-chaussée : bureau,  
au 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,  
au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : 1 logement duplex,  
dans le bâtiment arrière :  
au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux affectations des bâtiments avant et arrière (dont local vélos/poussettes et espace de rangement profession libérale),  
au 1<sup>er</sup> étage : bureau (profession libérale) ;  
Considérant que la nouvelle répartition entraîne une augmentation de nombre d'unités de la parcelle (4 au lieu de 3) ;  
Bâtiment avant :  
Considérant qu'au rez-de-chaussée, le bureau présent en situation licite est rétabli ; que des aménagements intérieurs sont réalisés (toilettes, douches, buanderie) et que certaines ouvertures de baies ont été modifiées ;  
Considérant que l'escalier principal a été déplacé contre le mur de l'entrée cochère d'origine sans que cela n'affecte l'habitabilité de l'immeuble ;  
Considérant qu'une isolation extérieure de la façade arrière (+/- 12 cm d'épaisseur sur 1 surface de +/- 100 m<sup>2</sup>) a été réalisée ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que l'immeuble représente de gabarit le plus profond par rapport à la construction voisine (n°73) ; mais que cette isolation améliore les performances énergétiques de l'immeuble et que la dérogation est dès lors autorisable ;  
Considérant que le nombre de logements ainsi que leur répartition en situation licite sont rétablis ;  
Considérant que les séjours des deux logements présentent un éclairage naturel légèrement inférieur aux prescriptions urbanistiques en vigueur (4,9m<sup>2</sup> au lieu de 6,36m<sup>2</sup> - 4,7m<sup>2</sup> au lieu de 6,4m<sup>2</sup>) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;  
Considérant qu'il en va de même pour la chambre 1 au 1<sup>er</sup> étage (1,6m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup>) et pour la chambre 3 du 2<sup>ème</sup> étage

(2,2m<sup>2</sup> au lieu de 2,76m<sup>2</sup>) sans que cela n'impacte leur habitabilité ;  
Considérant que la petite annexe située au bout du toit plat au 1<sup>er</sup> étage a été supprimée et permet l'extension latérale de la terrasse existante ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits (démolition/reconstruction) mais qu'elle est située derrière le mur mitoyen et ne représente dès lors pas une nuisance pour la parcelle voisine ;

Considérant cependant que les plans précisent une finition de terrasse de type bitumeux ; qu'il serait préférable de prévoir une couverture qualitative permettant une meilleure absorption de l'eau de pluie sur la parcelle via une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm) ;

Considérant qu'une annexe a été ajoutée au 2<sup>ème</sup> étage du côté gauche en façade arrière ; que celle-ci respecte la réglementation en vigueur et permet au logement concerné l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Considérant que la parcelle se situe en bordure d'une zone d'aléa d'inondation ;

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 et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les plans précisent une finition bitumeuse sur la toiture plate des annexes du dernier étage et qu'il serait préférable de prévoir une couverture plus qualitative du point de vue environnemental telle qu'une toiture végétalisée de préférence semi-intensive (couche de substrat >10 cm) ;

Considérant qu'en façade arrière du bâtiment avant, au 2<sup>ème</sup> étage, une bouche de ventilation et une buse de chaudière ont été installées à moins de 60 cm d'une fenêtre (côté mitoyen n°73) et que celles-ci ne respectent pas les règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Bâtiment arrière :

Vu l'absence d'information régionale sur le solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille ;

Considérant que la demande vise à transformer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière en une unité de bureau (profession libérale) ; que cette modification d'affectation en intérieur d'îlot n'est pas compatible avec la prescription 2.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui définit que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le bureau et proposer une destination compatible et conforme au PRAS ; que la proposition de création d'un local vélo est néanmoins bien souhaitable ;

Considérant qu'une baie a été ouverte dans le mur porteur à l'étage sous combles afin d'agrandir l'espace ;

Considérant que l'escalier droit interne repris sur les plans de la situation licite (1991) a été supprimé et qu'un escalier hélicoïdal est ajouté pour relier les deux étages ;

Considérant que la façade avant du bâtiment arrière a été totalement modifiée ; qu'une grande lucarne a été construite d'une emprise de +/- 21 m<sup>2</sup> en lieu et place de deux lucarnes d'une emprise cumulée de +/- 8 m<sup>2</sup>, sans respecter les règlements d'urbanisme en vigueur ; mais que celle-ci améliore l'éclaircissement de l'étage sous comble ;

Considérant qu'une lucarne de type « chien couché » d'une emprise de +/- 33 m<sup>2</sup>, en façade arrière du bâtiment arrière, sans respecter les règlements d'urbanisme en vigueur du fait de son gabarit ; que cette lucarne a été ajourée afin de supprimer le vis-à-vis vers la parcelle voisine ; qu'il y a lieu de la supprimer entièrement ;

Considérant que le mur mitoyen (n°69) au droit du bâtiment arrière a été rehaussé de +/- 1,2 m de haut, dépassant la hauteur totale de 3 m de haut, ce qui ne répond pas non plus aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en rétablissant la hauteur initiale ;

Considérant que l'escalier extérieur et le balcon en façade avant sont démontés ;

Locaux communs :

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

Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves ;

Considérant que le garage a été supprimé et remplacé par le local vélo/poussettes au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, ce qui est souhaitable étant donné l'importance de promouvoir la mobilité douce des usagers/habitants de la parcelle en leur offrant une solution alternative à l'automobile ;

Environnement :

Vu la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre, qui également vise les actes et travaux en intérieurs d'îlot et donc également les changements d'affectation (actes) ;

Considérant que le projet de changement d'affectation concerné implique de répondre aux objectifs actuels en termes de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne présente dans les plans d'archives de 1923 n'est pas reprise dans les plans de 1991 ; mais qu'il y a lieu d'y remédier en vérifiant si celle-ci est toujours présente et dans l'affirmative, veiller à la réhabiliter et la connecter aux usages du bâtiment (de préférence à au moins un WC) ;

Considérant de plus que puisque le garage n'existe plus, il y a lieu de supprimer le dallage de la zone de cours et jardins afin de revenir à une zone perméable et plantée et d'exploiter cet espace perméabilisé pour y infiltrer des eaux pluviales (via un dispositif de gestion intégrée végétalisée à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...)) ;

Façade avant :

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 ;

Considérant que tous les châssis d'origine en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ;  
Considérant qu'afin de respecter la cohérence et l'homogénéité de cette artère située en ZICHEE, il y a lieu de proposer des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, cintrage, divisions, ...) ;  
Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne répond pas ni à la prescription 2.5 ni à la prescription 0.6 du PRAS et aux standards environnementaux et qu'il y lieu d'y remédier en revoyant les parties du projet concernées ;

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

supprimer le bureau et proposer une destination compatible et conforme au PRAS,  
rétablir la hauteur d'origine du mur mitoyen (n°69) entre le bâtiment avant et arrière,  
rendre la buse de ventilation et la buse d'évacuation des gaz brûlés conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur,  
supprimer la grande lucarne située en façade arrière du bâtiment arrière,  
prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales :  
réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales et la connecter aux usages du bâtiment (de préférence à au moins un WC) si celle-ci est toujours présente,  
prévoir des couvertures qualitatives sur toutes les toitures plates des annexes situées au dernier étage du bâtiment avant permettant une meilleure absorption de l'eau de pluie sur la parcelle via une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm),  
supprimer le dallage de la zone de cours et jardins afin de revenir à une zone perméable et plantée et d'exploiter cet espace perméabilisé pour y infiltrer des eaux pluviales,  
en façade avant, proposer des menuiseries (châssis et corniche) respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, cintrage, divisions, ...),  
entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

---

## RUE SEUTIN 56

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

Réf. / Ref.: 2024/343=243/056

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité : la construction d'une cour anglaise au sous-sol arrière, des modifications esthétiques en façade avant et la suppression d'une citerne de récupération des eaux de pluies, démolir et reconstruire une annexe située au rez-de-chaussée en partie arrière (côté droit), étendre l'annexe à l'entresol (1er /2ème étage côté droit), aménager une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage, réaliser des travaux structurels en vue d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, étendre le logement du 2ème étage vers les combles et changer son utilisation vers du logement étudiant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements,
- 13) mettre en conformité :
- 14) la construction d'une cour anglaise au sous-sol arrière,
- 15) des modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc ne respectant pas le cintrage des baies) en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux en façade visible depuis l'espace public),
- 16) la suppression d'une citerne de récupération des eaux de pluies en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux de pluviales),
- 17) démolir et reconstruire une annexe située au rez-de-chaussée en partie arrière (côté droit) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et hauteur de la construction),
- 18) étendre l'annexe à l'entresol (1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> étage côté droit),
- 19) aménager une terrasse sur la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et hauteur de la construction de l'implantation et des garde-corps),
- 20) réaliser des travaux structurels en vue d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol en dérogation aux art.

3, 4 et 10 du Titre II du RRU (superficies minimales, hauteur sous plafond , superficie nette éclairante) et aux. 3, 4, 10 et 12 du Titre II du RCU (superficies minimales, hauteur sous plafond , superficie nette éclairante, ventilation),

21) étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et changer son utilisation vers du logement étudiant ;

#### PREAMBULE

1. Vu l'autorisation du 1<sup>er</sup> avril 1904 visant à « construire une véranda au lieu de serre » ;
2. Vu l'acte de bâtir du 11 juin 1912 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir : un immeuble de 3 logements avec :
- 22) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
- 23) au rez-de-chaussée : 1 logement,
- 24) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : 1 logement par étage,
- 25) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine de la région de Bruxelles-Capitale ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 mars 2025 portant la référence : CP.2025.0167/1 ;

#### LOGEMENT 1

1. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée qui accueille la cuisine déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que par ailleurs, la cuisine déroge également en ce que sa superficie minimale n'est pas suffisante (6,56m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup>) ce qui ne contribue pas au bon aménagement des lieux et que dès lors les dérogations ne sont pas accordables ;
2. Considérant que le mur porteur entre l'ancienne salle à manger et la salle de bain est démoli afin de créer une salle de séjour qui déroge légèrement en ce que la superficie minimale requise n'est pas respectée (19,32m<sup>2</sup> au lieu de 20m<sup>2</sup>) que cependant la dérogation n'est pas accordable au vu de la demande actuelle ;
3. Considérant qu'une trémie et un escalier privatif sont créés dans la pièce centrale au rez-de-chaussée afin d'étendre le logement au sous-sol et y aménager des espaces de nuit ;
4. Considérant que les deux chambres au sous-sol n'ont pas de hauteur sous plafond conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur (2,30m au lieu de 2,50m) ;
5. Considérant que la chambre côté rue est également en déficit d'éclairage naturel puisque la surface vitrée hors sol est de 1,5m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur au 3,2m<sup>2</sup> de surface nette éclairante requise ; que par ailleurs, son emplacement est préjudiciable vu les nuisances sonores et le manque de privacité et la pollution des véhicules motorisés ;
6. Considérant que la chambre en partie arrière ne dispose que d'un éclairage indirect via une cour anglaise dont la réalisation ne figure pas sur les plans de la situation de droit ;
7. Considérant qu'une grille en caillebotis est placée au-dessus de la cour anglaise, ce qui réduit considérablement l'apport de lumière dans cette pièce ;
8. Considérant que la ventilation de cette pièce est également en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ce qui n'est pas acceptable ;
9. Considérant que la mise en conformité de la cour anglaise est acceptable mais que cet espace au sous-sol ne peut en aucun cas être transformé en local habitable ;
10. Considérant que l'ensemble des dérogations pour ce logement ne sont pas justifiables et que celui-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

#### LOGEMENT 2

1. Considérant qu'une nouvelle salle de bain indépendante de la cuisine prend place dans la pièce centrale, ce qui est qualitatif, mais que celle-ci est fort étroite (passage de 50cm pour accéder à la douche) ;
2. Considérant que la superficie de la chambre est en dessous de la norme requise (12,24m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>) ; qu'il en va de même pour le salon intégré à la cuisine (23,72m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>), ce qui constitue des dérogations à la réglementation urbanistique en vigueur ;
3. Considérant toutefois que l'habitabilité du logement est améliorée par rapport à la situation existante ;

#### LOGEMENT 3

1. Considérant que le projet vise à changer l'utilisation du logement au 2<sup>ème</sup> étage en logement étudiant et de l'étendre dans les combles ;
2. Considérant que les logements étudiants sont repris dans la catégorie « établissement d'hébergement collectif » qui, selon la réglementation en vigueur sont des : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université » ; qu'en ce sens, il n'y a pas lieu de considérer ce logement comme tel ; qu'il sera analysé au regard de la réglementation sur les logements « standards » ;
3. Considérant que le logement ne dispose pas de circulation privative, ce qui est susceptible de générer des nuisances sonores au sein de l'immeuble et ne garantit pas une privacité pour les habitants du logement ;
4. Considérant que l'annexe à l'entresol des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est étendue afin d'accueillir une salle de bain commune ; qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen du bien sis rue Seutin n°58 (le moins profond) mais qu'un retrait latéral de 3m prend place et qu'elle ne dépasse pas le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (n°54) ;
5. Considérant que la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage est aménagée en une terrasse dont l'implantation (garde-corps compris) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins

profond de plus de 3m (bien sis n°58) ; que par ailleurs la terrasse n'est pas conforme au code-civil mais qu'elle pourrait être acceptée moyennant un retrait de 1m90 ou l'obtention d'une servitude de vue (actée devant notaire) sur les parcelles voisines ;

6. Considérant que la circulation entre les espaces communs au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas fluide et que le cheminement entre le séjour et la cuisine est susceptible de créer des nuisances sonores pour la chambre ; que par ailleurs les espaces communs sont trop étriqués (14,05m<sup>2</sup> pour le séjour et 5,57m<sup>2</sup> pour la cuisine), ce qui ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
7. Considérant qu'il serait préférable de prévoir des espaces communs sur l'entièreté du 2<sup>ème</sup> étage ;
8. Considérant que deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bain commune sont aménagées dans les combles et qu'il est prévu d'isoler la toiture plate par l'intérieur afin de garantir un meilleur confort thermique pour le logement ;
9. Considérant que la configuration de ce logement ne contribue pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de revoir la proposition ;

#### COMMUNS :

1. Considérant que seuls deux des logements disposent d'espaces de rangements, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce chaque logement doit disposer d'un espace de rangement privatif ;
2. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s ;
3. Considérant qu'une buanderie commune est aménagée à l'entresol rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage, ce qui est qualitatif ;

#### GESTION DES EAUX DE PLUIES

1. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'emplacement d'une citerne de récupération des eaux de pluies enfouie dans la zone de jardin ; que cependant celle-ci n'est pas reprise sur les plans de situation projetée et que la suppression de citerne constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que les problèmes d'inondations en région de Bruxelles-Capitale vont croissants et qu'il est souhaitable de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales sur les parcelles afin de lutter contre ces phénomènes ; que le projet induit une imperméabilisation de la parcelle de 62 à 68% ;
3. Considérant qu'il y a lieu de prévoir : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
4. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes ;
5. 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 et améliore la gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant que la toiture de l'annexe arrière droite est végétalisée, ce qui est positif mais qu'il y a lieu d'optimiser les couches de substrats (couche >10 cm) étant donné les avantages écosystémiques supérieurs offerts par les toitures végétalisées semi-intensives et l'imperméabilisation induite par le projet ;
7. Considérant que les retraits aménagés au droit des terrasses gagneraient à être végétalisés de façon pérenne (couche de substrat plutôt que via des bacs à plantes amovibles) ; que cela contribuerait à améliorer les qualités esthétiques et paysagères de ces terrasses pour les habitants ;

#### FAÇADE AVANT :

1. Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que celui-ci fait partie de deux maisons bourgeoises identiques, de style néoclassique et de [composition symétrique](#), entre 1865 et 1876 et forme avec le n°58 une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même style ; que partant, il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine visibles depuis l'espace public ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis sont en PVC et que les impostes des châssis aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne sont pas cintrées, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces modifications déprécient l'apparence de la façade et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois respectant le cintrage des baies ;
4. Considérant que la porte d'entrée en bois, qui semble être celle d'origine, est maintenue ce qui est qualitatif ;

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

---

#### RUE LEFRANQ 32

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

Réf. / Ref.: 2024/464=165/032

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une lucarne en façade arrière, construire une

annexe arrière au 2ème étage, isoler la façade arrière, ajouter un logement dans les combles (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements :
  - 26) mettre en conformité la construction ;
  - 27) d'une annexe au rez-de-chaussée,
  - 28) d'une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (lucarne),
  - 29) construire une annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage,
  - 30) isoler la façade arrière, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
  - 31) ajouter un logement dans les combles (passer de deux à trois unités), en dérogation aux art. 17 du Titre I du RRU et art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
  - 32) réaliser des travaux structurels,
  - 33) supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
  - 34) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant,

#### **HISTORIQUE**

1. Vu l'autorisation de bâtir du 11 février 1916 en vue d'effectuer des transformations ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 10 septembre 1926 en vue d'effectuer des transformations ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 février 1953 en vue de construire des annexes ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1953 en vue d'ajouter une annexe à rez-de-chaussée ;
5. Vu l'avertissement du 15 juin 2022 portant sur la suspicion de modification du nombre de logement (4 au lieu de 2) ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 26 mars 2024 visant à « dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de deux à quatre unités), l'extension du cabinet WC au rez-de-chaussée droit et la modification esthétique en façade avant, rehausser l'annexe arrière d'un niveau (au 2<sup>ème</sup> étage), aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, rehausser le versant arrière de toiture et isoler la façade arrière » ;

#### **VOLUME**

1. Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée en façade arrière est licite ;
2. Considérant qu'une nouvelle annexe est prévue au niveau du 2ème étage en façade arrière et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière ; que celle-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque sa largeur dépasse les 2/3 de celle de la façade mais qu'elle ne dépasse pas les profils mitoyens, que son intégration est acceptable et dès lors la dérogation justifiée ;

#### **ISOLATION THERMIQUE**

1. Considérant que l'isolation prévue en façade arrière déroge légèrement en profondeur (0,14m) aux niveaux des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, mais qu'elle permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, sans nuire aux parcelles voisines et que dès lors, les dérogations est justifiée ;

#### **LOGEMENTS**

1. Vu qu'en situation licite, l'immeuble, d'une superficie totale de 234m<sup>2</sup>, comprend un logement au rez-de-chaussée (+/- 56m<sup>2</sup>) et un second au 1<sup>er</sup> étage (+/-57m<sup>2</sup>) et que la présente demande vise ajouter un logement indépendant dans les combles (+/-73m<sup>2</sup>) ;
2. Considérant que ce nouveau logement est composé, dans la partie basse de la mansarde, d'un séjour/salle à manger/cuisine et d'une chambre à coucher avec salle de bain, aménagée dans la nouvelle annexe arrière, et, dans la partie supérieure (sous faite), d'une seconde chambre à coucher et une salle de douche ;
3. Considérant que la construction de la nouvelle annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage, bien que conforme en termes de gabarit, porte atteinte à l'habitabilité du logement concerné puisqu'elle supprime le caractère traversant de cet étage mansardé, ce qui prive la partie centrale d'éclairage naturel ;
4. Considérant en effet que les lucarnes existantes situées en façade avant ne suffisent pas à éclairer les pièces de vie et que pour compenser ce déficit, un petit vide sur le séjour est prévu afin de capter de lumière provenant de la fenêtre de toit (velux), mais que cette dernière n'est pas diffuse et ne permet pas d'éclairer jusqu'à la pièce du milieu (séjour) ;
5. Considérant en outre que ce logement ne bénéficie pas d'espace extérieur, ce qui, pour un logement de deux chambres, ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
6. Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement afin d'améliorer l'éclairage des locaux

habitables (en déplaçant, par exemple, la cuisine dans la pièce du milieu et en réduisant la superficie de la salle de douche sous toiture au profit d'une superficie habitable supplémentaire) et de prévoir un espace extérieur conforme tant aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'au Code civil (en prévoyant, par exemple, un retrait latéral à partir du mitoyen de droite) ;

#### PARTIES COMMUNES

1. Considérant que la demande prévoit suffisamment d'espace de rangement privatif en sous-sol et que les compteurs sont accessibles en tout temps par tous les habitants de l'immeuble ;
2. Considérant que la note explicative mentionne un local vélo en sous-sol mais que les plans sont lacunaires à cet égard ; que, bien qu'un local vélos soit prévu au sous-sol, celui-ci n'est non seulement pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, puisqu'il n'est pas aisé d'accès, ce qui n'est pas admissible dans le cadre d'un projet de densification de l'immeuble ;
3. Considérant qu'il est tout à fait possible d'aménager un local vélos au rez-de-chaussée, moyennant un réaménagement partiel du logement situé à ce niveau ;
4. Considérant en effet que le logement du rez-de-chaussée peut être agrandi dans le respect des gabarits autorisables et que dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement afin de prévoir un local vélo conforme au rez-de-chaussée ;
5. Considérant en outre que l'extension du volume arrière au rez-de-chaussée offre l'opportunité d'aménager une terrasse sur la toiture plate de ce volume et ainsi, offrir au logement du 1<sup>er</sup> étage un espace extérieur et améliorer les conditions d'habitabilité ce logement ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de proposer des logements conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, qui répondent au bon aménagement des lieux et qui disposent chacun d'un espace extérieur conforme ;

#### FAÇADE AVANT

1. Considérant que la présente demande prévoit de remettre des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant et qu'il y a lieu de s'assurer que ces derniers respectent caractéristiques d'origine (moulures, double-cadre, ...) ;
2. Considérant que la corniche d'origine est maintenue ; que la porte d'entrée d'origine est également maintenue et peinte en bleu clair, et que cette teinte s'accorde avec le reste des menuiseries ;

#### CITERNE DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives est supprimée sans être remplacée, ce qui constitue une dérogation au règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales ou le placement d'une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
2. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes ;

#### AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

☑prévoir un local vélo conforme au rez-de-chaussée,

☑proposer des logements conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, qui répondent au bon aménagement des lieux et qui disposent chacun d'un espace extérieur conforme,

☑prévoir soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales ou le placement d'une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales, correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie).

voir avis cc (avis défavorable)

---

#### RUE HENRI STACQUET 18

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

Réf. / Ref.: 2024/480=136/018

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière, modifier l'aménagement intérieur et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
- 35) rehausser l'immeuble d'un étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la constriction),
- 36) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la constriction),
- 37) modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
- 38) réaliser des travaux structurels,

#### HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 7 octobre 1910 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 24 mars 1949 visant à « construire des annexes et transformer la façade principale au 1<sup>er</sup> étage » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 22 juillet 2020 visant à « dans une maison unifamiliale, effectuer des travaux structurels intérieurs, construire 2 lucarnes en toiture et rénover la façade arrière », partiellement périmé en ce qui concerne la construction des 2 lucarnes ;

#### REHAUSSE

1. Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage supplémentaire, tout en maintenant le même niveau du faitage existant ;
2. Considérant que cette rehausse est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit puisqu'elle dépasse légèrement les profils mitoyens en façade arrière ; que toutefois, ce dépassement est léger et n'a pas un impact significatif vis-à-vis des voisins ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;

#### ISOLATION THERMIQUE

1. Considérant qu'un enduit sur isolant, d'une épaisseur de 0,16m, est prévu en façade arrière ; que cette intervention entraîne un léger dépassement vis-à-vis des voisins, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois, ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

#### ENVIRONNEMENT

1. Considérant la nécessité de promouvoir la biodiversité en ville ;
2. Considérant que le bien se trouve en zone de liaison écologique tel qu'arrêté par le Plan régional Nature ; que dans ce cadre il serait pertinent d'étudier si une végétalisation de la toiture pourrait être envisagée ;
3. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
4. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
5. Considérant que la création de cette rehausse serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

#### AMÉNAGEMENT INTERIEUR

1. Considérant que la présente demande ne modifie pas l'aménagement intérieur des niveaux du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
2. Considérant qu'au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, une nouvelle chambre à coucher et une salle de douche sont aménagées en partie avant ; que la chambre n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturel suffisant (2,6m<sup>2</sup> au lieu de 3m<sup>2</sup>) ; que toutefois, cet écart est léger et ne met pas en péril l'habitabilité de la maison ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;
3. Considérant que l'accès au nouvel étage rehaussé se fait par la cage d'escalier existante via un nouvel escalier intérieur ;
4. Considérant qu'une autre chambre à coucher est aménagée en partie arrière de ce niveau, et un bureau en partie avant ; que ces locaux sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et améliore les conditions d'habitabilité de la maison ;

#### FAÇADE AVANT

1. Considérant que les menuiseries d'origine sont conservées ;
2. Considérant que la porte d'entrée principale en bois de ton foncé est repeinte ton naturel, et que cela s'intègre davantage à l'aspect de la façade puisque les châssis existants sont également de ton naturel ;
3. Considérant que la rehausse, telle que proposée, bien qu'elle soit conforme en termes de gabarit, a un impact visuel important ; qu'elle ne s'intègre non seulement pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant, mais rompt également avec l'esthétique soignée de la façade avant, à travée unique ; qu'en effet que la nouvelle baie, conçue en longueur, est en rupture avec verticalité de la composition, accentué par les baies en triplets ;
4. Considérant de plus que la couleur et les matériaux choisis renforcent davantage la présence de ce nouveau volume, au lieu de l'atténuer ;
5. Considérant par ailleurs que la lucarne autorisée dans le précédent permis d'urbanisme, non réalisée, s'intégrait davantage à la façade avant puisque le nouveau châssis s'alignait aux châssis existants ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir en façade avant une rehausse qui s'intègre à l'architecture du bâtiment ;

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

☑prévoir en façade avant une rehausse qui s'intègre à l'architecture du bâtiment

---

## AVENUE VOLTAIRE 123

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

Réf. / Ref.: 2024/456=283/123

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité au niveau des combles l'ajout d'un logement (passer de 4 à 5 unités) et l'aménagement d'une terrasse arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 4 logements :
  - 39) mettre en conformité au niveau des combles l'ajout d'un logement (passer de 4 à 5 unités), en dérogation :
  - 40) à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace privatif destiné au rangement),
  - 41) aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante),
  - 42) aux art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante dans les combles),
  - 43) aux art. 11 du Titre II du RRU et du Règlement Régional d'Urbanisme (RCU) (vue directe manquante),
  - 44) à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
  - 45) l'aménagement d'une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

#### HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à "construire un magasin à bière et une maison de rentier" ;
2. Vu que cet immeuble de style Beaux-Arts, de l'architecte Albert DANKELMAN, date 1922, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;

#### SITUATION LICITE

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
  - 46) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 47) au rez-de-chaussée : 1 logement,
  - 48) aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage,
  - 49) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

#### SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 à 5 unités de logements), que la nouvelle répartition se présente comme suit :
  - 50) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 51) au rez-de-chaussée : 1 logement,
  - 52) aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage,
  - 53) dans les combles : un logement avec terrasse ;

#### VOLUME /HABITABILITÉ

1. Considérant le projet concerne uniquement l'appartement projeté sous les combles, qu'ils sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
2. Considérant par ailleurs que l'appellation « studio » comme indiquée en plan est erronée, en ce que l'aménagement proposé relève davantage de celui d'un appartement, dans la mesure où cette unité est décomposée en plusieurs espaces ;
3. Considérant que cet appartement ne dispose pas de vues directes et horizontales vers l'extérieur, en dérogation avec les règlements urbanistiques en vigueur ;
4. Considérant que l'espace sous combles accueille : les espaces de vie, un dressing, qu'un escalier droit est créé pour accéder à la mezzanine où une chambre avec des sanitaires y est aménagée ;
5. Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'espace sous toiture est de +/-1,6 m, que cette hauteur n'est pas acceptable pour un passage quotidien et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que la chambre prévue ne dispose pas d'une superficie suffisante (+/- 8 m² au lieu des 14 m²), que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est pas justifiée ;
7. Considérant que cet espace ne peut en aucun cas être aménagé en espace habitable dès lors qu'il ne dispose pas des 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;
8. Considérant que les sanitaires ne disposent pas de la hauteur minimale requise sur toute leur surface (de 1,34 m à 2,3 m au lieu des 2,2m), que ce déficit nuit à leur utilisation et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

#### TERRASSE

1. Considérant que le projet vise à également à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse arrière, qu'elle

déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, en termes de hauteur et de profondeur, en ce qu'elle dépasse les 2 profils mitoyens ; qu'elle n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues avec une hauteur de mur mitoyen qui est inférieure aux 1,9m requis ;

2. Considérant de plus que la terrasse est en promontoire, est source de nuisances sonores, qu'elle produit des vues plongeantes intrusives sur l'intérieur d'îlot et sur les parcelles voisines et que dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
3. Considérant par ailleurs qu'elle n'est accessible que via un velux, que de plus son utilisation n'est pas garantie ni aisée vu la présence de l'escalier, de la hauteur de l'échappée +/- 1,53m, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

#### COMMUNS

1. Considérant que l'accès aux compteurs est permanent au sous-sol ;
2. Considérant que le logement projeté ne dispose pas d'une cave privative en dérogation au RRU ;
3. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
4. Considérant, en l'état, que la dérogation au RRU et au RCU n'est pas acceptable ;

#### CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement est peu qualitatif, et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; en ce qu'il déroge à différents articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, de plus il densifie fortement le bâtiment existant ;

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

---

#### RUE DE GENÈVE 488

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

Réf. / Ref.: 2024/384=315/488

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, effectuer des travaux de démolition, construire une annexe au rez-de-chaussée, placer un enduit sur isolant en façade arrière, isoler la toiture par l'extérieur, revoir la zone de cours et jardins et apporter des modifications à la façade avant (châssis de la lucarne)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - 54) effectuer des travaux de démolition (une annexe au rez-de-chaussée arrière, une autre au 1<sup>er</sup> étage et une partie d'un mur mitoyen en fond de parcelle),
  - 55) construire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles) et à l'art. 7 du Chapitre 2 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (profondeur de la nouvelle annexe non-conforme) et l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen non-conforme),
  - 56) placer un enduit sur isolant en façade arrière dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
  - 57) isoler la toiture par l'extérieur,
  - 58) revoir l'aménagement de sa zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (aménagement non-conforme) 13 du Titre I du RRU (surface entièrement imperméabilisée) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement non-conforme),
  - 59) modifier la façade avant (châssis de la lucarne) ;

#### HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 29 novembre 1935 en vue de transformer la toiture de son immeuble ;
2. Vu que le bien se situe dans le RCUZ « Quartiers Terdelt et Henri Chomé » visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ;
4. Considérant que la situation régulière de ce bien est une maison unifamiliale ;

#### PREAMBULE

1. Considérant que les seules archives de la commune de Schaerbeek sont celles d'un permis délivré pour la construction d'une lucarne en façade avant ;

## DEMOLITION

1. Considérant que les annexes construites en façade arrière (au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage) diffèrent quelque peu des informations connues (cf. parcellaire) mais qu'elles sont démolies ;
2. Considérant que le projet prévoit également la démolition d'une partie du mur mitoyen qui se trouve en fond de parcelle, et ce afin de construire un mur isolé pour la nouvelle annexe ;

## VOLUME / ISOLATION

1. Considérant que le projet vise à agrandir cette maison dont la superficie brute avoisine les 170m<sup>2</sup> ;
2. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle permet l'installation d'une cuisine en dehors de la salle à manger et du séjour, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cette maison ;
3. Considérant par ailleurs que le séjour qui est maintenant largement ouvert sur sa cour bénéficie d'un meilleur apport en éclairage naturel ;
4. Considérant que les dérogations demandées pourraient être octroyées à condition de prévoir une toiture végétalisée semi-intensive ;
5. Considérant que la construction de cette annexe déroge également à l'art. 29 du Titre I du RRU du fait que le mur du fond (mur mitoyen) est composé en partie d'un isolant ;
6. Considérant, au vu de sa localisation dans l'îlot, que la demande de dérogation pourrait être octroyée ;
7. Considérant qu'une partie de l'enduit sur isolant ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais que les dérogations sont infimes et que dès lors les demandes de dérogation sont justifiées ;
8. Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur et qu'elle s'aligne sur le fait du profil mitoyen haut ;
9. Considérant que la maison ainsi rénovée offre de meilleures performances énergétiques ;

## ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Vu la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme du fait que l'espace extérieur est entièrement imperméabilisé et sans la moindre plantation ;
3. Considérant qu'au vu de la superficie de la zone de cours et jardins que seul l'aménagement d'une terrasse est envisageable mais qu'il serait souhaitable qu'une bande de pleine terre puisse accueillir quelques plantes ;
4. Considérant que la nouvelle terrasse est orientée plein sud, ce qui améliore encore le confort de cette maison ;

## EAU / FLORE

1. Considérant que le placement d'une toiture végétale semi-intensive participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
2. Considérant que le projet prévoit une toiture végétalisée, ce qui améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'elle gagnerait à être aménagée de manière semi-intensive (substrat de minimum 10 cm) pour offrir davantage de bénéfices écosystémiques améliorant le cadre environnemental du projet ;
3. Considérant que le projet prévoit également la mise en place d'une citerne d'eau pluviale et que celle-ci doit être connectée aux usages du bâtiment dont de préférence alimenter au moins un WC ;

## FACADE AVANT

1. Considérant que seul le versant avant fait partie de la présente demande (façade sur Evere) ;
2. Considérant que, sur base de la note explicative et du plan de toiture, les souches de cheminée sont bien maintenues mais qu'elle est manquante sur l'élévation projetée ;
3. Considérant que les nouvelles tuiles sont en terre cuite rouge et qu'elles devront également être mates ;
4. Considérant que les châssis de la lucarne sont en bois, ton blanc et que la nouvelle division ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
5. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les éventuelles grilles de ventilation ;
6. Considérant qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir un système de ventilation permanente invisible ;
7. Considérant que l'habillage de la corniche en PVC est retiré et que la corniche en bois est remise en pristin état ou refaite à l'identique ;

## HORS DEMANDE

1. Considérant que d'autres modifications ont été apportées à la façade avant (remplacement de la porte d'entrée et des châssis) et à la zone de recul et que ces dernières devront faire l'objet d'une demande de permis spécifique ;

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

☑ prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive pour la nouvelle annexe (couche de substrat >10 cm) ;

☑ veiller à ce que la citerne de collecte des eaux pluviales soit bien connectée à l'usage du bâtiment dont de préférence à au moins 1 WC ;

☑ prévoir une zone de pleine terre plantée au bout de la terrasse (largeur min. de 40 cm) ;

☑ préciser sur les plans que les tuiles sont en terre cuite rouge et mates et les compléter avec les souches de cheminée.

## RUE RUBENS 32

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

Réf. / Ref.: 2023/349=238/032

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un bâtiment à usage mixte (un bureau au rez-de-chaussée et un logement aux étages), régulariser le changement d'affectation de bureau vers logement et l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de 1 à 4 unités d'habitation), mettre en conformité la fermeture des soupiraux, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage et ajouter un escalier de trois marches pour y accéder, aménager une terrasse sur une toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage, construire une lucarne en façade arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 14 septembre 2023 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un bureau au rez-de-chaussée et un logement aux étages), régulariser le changement d'affectation de bureau vers logement, le maintien de la rehausse du mur mitoyen droit et l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de une à quatre unités d'habitation), mettre en conformité la fermeture des soupiraux, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage et ajouter un escalier de trois marches pour y accéder, modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 11 juillet 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que les dérogations en matière de volume étaient trop importantes et que les logements n'étaient pas suffisamment qualitatifs ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 24 novembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 mars 2025 sur la demande modifiée et portant les références CP.2004.1793/2 ;
6. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages) :
  - 60) régulariser ;
  - 61) le changement d'affectation de bureau vers logement,
  - 62) l'aménagement de 3 logements supplémentaires (passer de 1 à 4) en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (2 locaux habitables non-conformes), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo/poussette non-conforme),
  - 63) mettre en conformité la fermeture des soupiraux (dalles de verre),
  - 64) démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée,
  - 65) effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression de murs porteurs),
  - 66) aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage,
  - 67) ajouter un escalier de 3 marches pour accéder à la terrasse,
  - 68) aménager une terrasse sur une toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
  - 69) construire une lucarne en façade arrière,
  - 70) modifier la façade avant (remplacement des châssis, de la porte d'entrée, ajout de barre de sécurité dans l'ébrasement des baies, ...) ;

#### PREAMBULE

1. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente ;
2. Considérant en effet que l'annexe au rez-de-chaussée et la terrasse du 1<sup>er</sup> étage s'inscrivent maintenant dans les gabarits autorisables, la zone de cours et jardins conserve la même superficie, le mur mitoyen droit est remis en pristin état, l'immeuble comprend un logement familial (duplex 3 chambres) avec terrasse et le local vélo est aménagé au niveau du rez-de-chaussée ;

#### DEMOLITIONS

1. Considérant qu'en plus des travaux de démolition initialement prévus, la rehausse du mur mitoyen droit est remis en pristin état ;
2. Considérant que le projet nécessite toujours quelques interventions sur des murs porteurs au niveau du rez-de-chaussée ;

#### VOLUME

1. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée et la lucarne s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant qu'il en va de même pour la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage direct

(retraits de 1,9m de part et d'autre) ; qu'il serait néanmoins souhaitable de prévoir soit une finition claire, soit une végétalisation pérenne (pas des bacs à plantes amovibles) au droit des retraits à aménager ;

3. Considérant en revanche que la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage déroge au Titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen le moins profond (4,65m de dépassement par rapport au profil mitoyen gauche) ;
4. Considérant qu'il s'agit d'une dérogation importante qui n'est pas justifiée et qu'il faudra en réduire la profondeur;
5. Considérant qu'il est également souhaitable de prévoir pour cette toiture soit une finition claire, soit une végétalisation pérenne (pas des bacs à plantes amovibles) au droit des retraits à aménager ;

#### LOGEMENTS

1. Considérant que la nouvelle répartition des logements est la suivante :
  - 71) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 72) au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre dont la superficie brute est de 78 m<sup>2</sup> et un local vélo,
  - 73) au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre dont la superficie brute est de +/-88 m<sup>2</sup>,
  - 74) au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre dont la superficie brute est de +/-88 m<sup>2</sup>,
  - 75) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un duplex 3 chambres dont la superficie brute est de +/-142 m<sup>2</sup> ;
1. Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée répond aux normes d'habitabilité mais qu'il n'est toujours pas très qualitatif ;
2. Considérant enfin qu'il est dommage que ce soit un petit logement qui ait la jouissance du jardin ;
3. Considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage avec terrasse est conforme aux règlements d'urbanisme ;
4. Considérant que la partie de toiture plate qui n'est pas accessible pourrait être aménagée en toiture végétalisée ;
5. Considérant que le séjour de l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage présente un léger déficit en éclairage (5,4m<sup>2</sup> au lieu de 5,76m<sup>2</sup>) qui ne nuit pas à son habitabilité ;
6. Considérant que le séjour de duplex présente un léger déficit en éclairage (5,4m<sup>2</sup> au lieu de 5,76m<sup>2</sup>) mais que la demande de dérogation pourrait être octroyée ;
7. Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement ; qu'elle améliore le confort de ce celui-ci mais que sa profondeur devra être réduite afin de se conformer à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
8. Considérant enfin que la répartition demandée comprend trop d'appartements 1 chambre ;
9. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'aménager un logement duplex R/+1 ;

#### LES PARTIES COMMUNES

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage (3 caves au sous-sol et un espace de rangement privatif à l'entresol) ;
3. Considérant que le local vélo se situe au rez-de-chaussée et qu'il peut y rester dans une autre configuration des logements ;
4. Considérant que les caves sont suffisamment spacieuses pour y ranger les poussettes ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que la superficie de zone de cours et jardins reste la même qu'en situation de droit (37m<sup>2</sup>) et ce malgré les modifications apportées aux annexes ;
3. Considérant que son aménagement est conforme aux réglementations en vigueur mais que la zone de pleine terre devrait être plantée ;
4. Considérant que la terrasse est réalisée à l'aide d'un matériau perméable ;

#### FACADE AVANT / PEB

1. Considérant que le cimentage ton clair et la division des châssis sont acceptables mais qu'il reste des améliorations à apporter à cette façade ;
2. Considérant que la porte d'entrée est en bois mouluré ce qui est une proposition qualitative mais que son imposte devrait être alignée sur celle du châssis du rez-de-chaussée ;
3. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le matériau et la couleur des garde-corps ;
4. Considérant, par ailleurs, que la fermeture des soupiraux à l'aide de briques de verre nuit à l'esthétique de la façade avant ;
5. Considérant que les grilles de ventilation ne sont pas précisées dans l'élévation de façade ;
6. Considérant qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir un système de ventilation permanente invisible ;

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

- étendre le logement du rez-de-chaussée dans le 1er étage d'en faire un duplex avec jardin,
- prévoir une finition claire ou une végétalisation pérenne (pas des bacs à plantes amovibles) au droit des retraits des terrasses du 1er étage ;
- proposer une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage conforme à l'art. 4 du Titre I du RRU et prévoir soit une finition claire, soit une toiture végétalisée (de préférence de type semi-extensive) au au droit des retraits,
- proposer une façade harmonieuse dont :
  - la porte d'entrée est en bois moulurée et son imposte s'aligne sur celle des châssis,
  - les gardes-corps respectent la typologie de l'immeuble (métallique couleur noir),
  - les soupiraux sont remis en pristin état (châssis avec grille en feronnerie),
  - les éventuelles grilles de ventilation permanente ne sont pas visibles depuis l'espace public et des profils

de rattrapage sont prévus aux châssis n'en nécessitant pas,  
-entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

---

#### AVENUE DES CERISIERS 4

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

Réf. / Ref.: 2024/382=037/004

Objet / Betreft: dans un immeuble de 10 logements, modifier l'esthétique de la façade avant par l'application d'un enduit sur isolant, isoler les toiture plates et rehausser les garde-corps en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 10 logements :
- 76) modifier l'esthétique de la façade avant par l'application d'un enduit sur isolant, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 77) rehausser les garde-corps, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
- 78) isoler les toitures plates, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

#### HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16/12/1932 visant à "bâtir un immeuble" ;
2. Vu le permis d'urbanisme périmé du 19/05/2015 prorogé le 18/04/2017 visant à " réaliser un enduit sur isolant sur les façades et pignons visibles depuis l'espace public et refermer l'aéra du côté de l'avenue de Roodebeek " ;
3. Vu l'affectation régulière et licite du bien décrite comme suit :
- 79) au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking),
- 80) aux étages 1 à 5 : 2 logements par étage,
- 81) à l'étage 6 : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

soit un total de 10 logements

#### SIAMU

1. Vu l'avis du SIAMU du 25/03/2025 favorable conditionnel dont les conditions sont à reprendre dans le permis ;

#### FACADES

1. Considérant que la pose d'une isolation autour du bâtiment entraîne des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que toutefois la dérogation en hauteur et profondeur est faible (de la dimension de l'épaisseur de l'isolant) et est justifiée par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;
2. Considérant que par-dessus l'isolant de type PUR est placé un enduit de type crépi blanc à gros grains similaire au crépi béton blanc existant ; que les seuils épais en pierre bleue des baies sont enlevés et remplacés par des seuils en aluminium de couleur similaire à la pierre bleue et de même épaisseur ; que donc l'esthétique originelle de la façade vise à être conservée ;
3. Considérant qu'à la suite de l'épaississement de la toiture par la pose de la nouvelle isolation, le garde-corps faisant le couronnement du bâtiment doit être rehaussé ; que la solution proposée qui est de placer une lisse ronde en acier peinte en noir s'intègre dans l'esthétique du garde-corps existants ; que les nouveaux couvre-murs en aluminium naturel sont discrets ; que les caractéristiques urbanistiques et esthétiques du bâtiment sont conservées ;
4. Considérant que les murs mitoyens sont également isolés ; qu'il y a lieu d'obtenir l'accord préalable des copropriétaires des murs des bâtiments avenue des Cerisiers 6-8 ;
5. Considérant que les anciennes ardoises artificielles présentes sur le mur mitoyen seront enlevées ; qu'elles pourraient contenir de l'amiante ; qu'il y a lieu le cas échéant de suivre la législation sur l'enlèvement d'amiante (arrêté du gouvernement du 10/04/2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante (MB du 18/06/2008) et d'introduire, le cas échéant, une déclaration de classe III, comprenant un inventaire amiante, avant le début du chantier ;
6. Considérant que les châssis, les portes et les portes de garage sont exclues de la demande suivant la note explicative et les plans de la demande ;
7. Considérant toutefois que certains des châssis d'origine ont été remplacés sans avoir fait l'objet d'autorisations ; que certains châssis sont réalisés dans des matériaux différents avec des dessins différents avec, parfois, la présence de petit-bois en imposte, et parfois pas ; que certains châssis n'ont pas de double cadre ; que d'autres enfin présentent des signes de dégradations avancés ;
8. Considérant de plus qu'au regard des élévations des façades et des photos annexées au dossier ; qu'une seule porte de garage originelle en bois panneaux a été conservée ; que les autres portes de garage ont été changées par des

modèles en acier ; que cela nuit à l'esthétique du bâtiment ;

9. Considérant qu'il y a lieu de maintenir une unicité au niveau de la couleur, des profilés, des matériaux, des divisions utilisées pour les châssis et qu'il y aura lieu dans le cadre d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, de tenter de les mettre en conformité ou bien de remplacer les châssis et portes de garage non conformes par des éléments identiques aux châssis d'origine du bâtiment ;

#### TOITURES

1. Vu le Plan Climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
2. Considérant que ledit Plan Climat entend, entre autres, lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Vu le Plan Climat communal susvisé, qui entend également lutter contre les causes d'inondation ;
4. Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, qui encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
5. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'ICU est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et renforce encore ce phénomène ;
6. Considérant que la demande vise à remettre un roofing de couleur sombre au-dessus de l'isolant de toiture, que cela va augmenter l'effet d'îlot de chaleur ;
7. Considérant que la rénovation des toitures est une opportunité pour réduire localement l'effet ICU ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'évaluer la possibilité de réaliser une toiture végétalisée sur les toitures en premier lieu et en second lieu si la végétalisation de la toiture n'est pas possible, d'utiliser des membranes de toitures de type « cool roof » ;
9. Considérant en effet que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ICU et améliore la gestion des eaux pluviales ;

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

☑ végétaliser les toitures plates en premier lieu et si techniquement les contraintes techniques ou de stabilité sont trop impactantes, utiliser des membranes d'étanchéité réfléchissantes type « cool roof » ;

☑ corriger le formulaire de demande de permis (annexe 1) concernant les emplacements de parking à l'aire libre

---

#### RUE VANDEWEYER 26

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

Réf. / Ref.: 2024/334=261/026

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, aménager une terrasse au 2ème étage arrière avec escalier attenant et modifier la répartition des deux logements supérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 82) De bewoners waarderen het gebruik van een groene afscheiding (Taxus Baccata) om inkijk vanaf het toekomstige dakterras te beperken;
- 83) Ze wijzen er echter op dat het dakterras is gebouwd op een oud bijgebouw dat al veel licht onttrekt aan het raam op de tweede verdieping van nr. 28;
- 84) De bijkomende verhoging van het terras door de groene afscheiding zal de lichtinval nog meer verminderen;
- 85) Het echte probleem van inkijk situeert zich in werkelijkheid met de derde verdieping van nr. 28 en een afscheiding van zelfs meer dan 3m. zou dit probleem niet oplossen;
- 86) Ze stellen voor om de hoogte van de groene afscheiding te beperken tot max. 150 cm vanaf het niveau van het huidige plat dak, wat volstaat om de inkijk richting de tweede verdieping te vermijden zonder het licht nog meer weg te nemen;
- 87) Deze lagere afscheiding zou ook het uitzicht vanaf de derde verdieping minder aantasten;

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met 3 woningen:

- 88) aanleggen van een terras op de 2<sup>de</sup> verdieping achteraan met een aangrenzende trap, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 en 6 (buiten het bouwvolume) en de

Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 9 (aanleg van een terras op platte daken);  
89) wijzigen van de onderverdeling van de twee bovenste woningen;

*Historiek:*

1. Gelet op de bouwtoelating van 12 oktober 1888 voor “het bouwen van een bijgebouw aan het huis”;
2. Gelet op de bouwtoelating van 23 maart 1897 voor “het vergroten van de serre van het huis”;
3. Gelet op de bouwtoelating van 23 februari 1909 voor “het bouwen van bijgebouwen op het perceel”;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 19 april 1994 voor “het uitbreiden van de bijgebouwen en het wijzigen van de binneninrichting van het gebouw”;
5. Gelet op de bevestiging van 4 januari 2019 voor het bestaan van een gebouw met drie woningen, verdeeld als volgt:
  - 90) kelder en gelijkvloers: 1 duplexwoning,
  - 91) eerste verdieping: 1 woning,
  - 92) tweede verdieping, derde verdieping en zolder: 1 triplexwoning;
1. Gelet op het advies van 13 maart 2025 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) (ref. T.2025.0178/1);
2. Overwegende dat de aanvraag uitsluitend de woningen vanaf de eerste verdieping beoogt;

*Terras:*

1. Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van het bijgebouw gelegen tussen de eerste en de tweede verdieping, vergezeld van een buitentrap die toegang geeft tot dit terras vanaf de overloop tussen de tweede en de derde verdieping;
2. Overwegende dat deze aanleg afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften door de overschrijding van de toelaatbare afmetingen; dat het plaatsen van een haag van 1m90 geen duurzame oplossing is om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek en dat er geen verhoging van de gemene muren wordt toegestaan als zij de toelaatbare afmetingen overschrijdt;
3. Overwegende dat het terras wel kan worden vergund als een zichtervedienstbaarheid bij notariële akte wordt opgemaakt voor de zichten op de naburige eigendom;

*Woning:*

1. Overwegende dat de aanvraag de ingang van de triplexwoning van de tweede verdieping wijzigt en ze naar de eerste verdieping brengt en dat het nieuwe voorstel veiliger is;
2. Overwegende dat deze verbouwing inhoudt dat het bijgebouw gelegen tussen de eerste en de tweede verdieping nu toebehoort aan de triplexwoning in plaats van aan de woning op de eerste verdieping; echter dat deze ruimte een aanvulling was op de woning op de eerste verdieping en niet toegankelijk was via een privaatieve circulatie; dat deze wijziging derhalve kwalitatief is;

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

☑ Hetzij het terras op de 2de verdieping te verwijderen, hetzij een zichtervedienstbaarheid bij notariële akte te laten opmaken voor de vestiging van de rechtstreekse zichten op de naburige eigendom.

---

**RUE AUGUSTE SNIEDERS 8**

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

Réf. / Ref.: 2023/355=019/008

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture du bâtiment principal en vue de l'isoler, construire une lucarne au versant arrière, isoler la façade arrière, modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise, réaliser des travaux structurels, revoir les aménagements intérieurs, isoler la façade avant et mettre en conformité la suppression de la citerne et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een eengezinswoning:
  - 93) verhogen van het dak van het hoofdgebouw om het te isoleren, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 6 (hoogte),
  - 94) bouwen van een dakkapel op de achterste helling,
  - 95) isoleren van de achtergevel, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten het bouwvolume),
  - 96) wijzigen van het bodemreliëf om een verlaagde koer te creëren,
  - 97) uitvoeren van structurele werken,

- 98) herzien van de binneninrichtingen, in afwijking op de GSV, Titel II, art. 4 en 10 (hoogte onder plafond en natuurlijke verlichting),
- 99) isoleren van de voorgevel, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 3 (rooilijn) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 7 (erfgoedelementen aan de voorgevel),
- 100) in overeenstemming brengen van de verwijdering van de regenwaterput en de wijziging van het architecturale uitzicht van de voorgevel, in afwijking op de GemSV, Titel I, art. 35 (regenwaterput) ;

*Historiek:*

1. Gelet op de bouwvergunning van 26 mei 1897 voor “het bouwen van twee huizen”;
2. Gelet op de bevestiging van 7 november 2022 voor het bestaan van een eengezinswoning;

*Volume:*

1. Overwegende dat het project gericht is op de verbetering van de energieprestaties van het gebouw;
2. Overwegende dat het project daartoe voorziet in de wijziging van de hoogte van het dak van het hoofdgebouw (isolatie van 24cm); dat deze qua volume afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, maar dat de afwijking minimaal en dus aanvaardbaar is;
3. Overwegende dat de bestaande dakpannen worden vervangen door soortgelijke dakpannen van dezelfde tint (rood terracotta);
4. Overwegende dat volgens de doorsnede, de kroonlijst wordt gewijzigd met een hoogteverschil van 5 cm, maar dat dit niet wordt weerspiegeld in de voorgevel; dat bovendien de aansluiting tussen de kroonlijst en dakhelling niet harmonieus is en dat de wijziging van de kroonlijst niet wenselijk is; dat dus hieraan moet worden verholpen;
5. Overwegende dat het project ook voorziet in de wijziging van de dikte van de achtergevel (isolatie van 14cm); dat deze qua volume afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, maar dat de afwijking minimaal en dus aanvaardbaar is;
6. Overwegende dat de aanvraag de bouw van een dakkapel op de achterste helling beoogt; dat deze voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en het mogelijk maakt om in deze woning een extra slaapkamer in de zolderruimte in te richten;
7. Overwegende dat de aanvraag voorziet in de wijziging van het bodemreliëf in het koer- en tuingebied om een verlaagde koer van 12m<sup>2</sup> te creëren; dat deze ingreep zorgt voor een betere lichtinval in de kelder en een betere circulatie tussen dit niveau en de tuin die op een hoger niveau ligt; dat de toegang tot de tuin echter verzekerd is vanaf het gelijkvloers aan de linkerkant van de achtergevel;

*Woning:*

1. Overwegende dat er verschillende binnenwerken worden uitgevoerd om twee sanitaire ruimtes en twee extra kamers in te richten; dat deze ruimtes comfortabel en proportioneel zijn;
2. Overwegende dat de binnenwerken de verwijdering van schoorstenen inhouden; dat volgens de foto's zij geen erfgoedwaarde hebben en dat hun verwijdering extra woonoppervlakte creëert;
3. Overwegende dat het gelijkvloers en de kelder achteraan worden herzien (verwijdering van een deel van de vloer op het gelijkvloers, openingen in de achtergevel en wijziging van de circulatie tussen de twee niveaus) om de bewoonbaarheid van deze niveaus te verbeteren;
4. Overwegende dat de nieuwe kamer in de zolder aan de achtergevel niet voldoet aan de vereiste natuurlijke verlichting (2,2 m<sup>2</sup> in plaats van 3,10 m<sup>2</sup>), maar dat dit tekort de bewoonbaarheid van de ruimte niet in het gedrang brengt;
5. Overwegende dat de nieuwe ruimte in de kelder niet voldoet aan de vereiste plafondhoogte (2,10 m in plaats van 2,20 m), maar dat deze afwijking minimaal is en daarom kan worden toegestaan;

*Beheer van regenwater:*

1. Overwegende dat het perceel in een zone van overstromingsgevaar ligt;
2. Overwegende dat het project de ondoorlaatbare oppervlakte op het perceel van 58 naar 62 % verhoogt;
3. Overwegende dat de verwijdering van de regenwaterput in strijd is met art. 35 van Titel I van het GemSV en dat, gezien de toenemende overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, deze afwijking niet kan worden toegestaan;
4. Overwegende dat het project moet voorzien in ofwel het opnieuw in werking stellen van de bestaande regenwaterput, ofwel een nieuwe regentwaterput correct gedimensioneerd en geplaatst buiten de doorlaatbaar zone en aangesloten op een of meer waterpunten binnen of buiten het gebouw (bij voorkeur op ten minste een toilet), ofwel een inrichting voor regentwaterspreiding, correct gedimensioneerd (wadi, regentuin, ...);
5. Overwegende dat indien nodig, hulpmiddelen door Leefmilieu Brussel ter beschikking worden gesteld (Hergebruikcalculator en Perceelcalculator) om de dimensionering van de voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer te ondersteunen;

*Voorgevel:*

1. Overwegende dat dit gebouw symmetrisch is ten opzichte van het linker buurgebouw;
2. Overwegende dat de gevel veranderingen heeft ondergaan die niet door een bouw- of stedenbouwkundige vergunning zijn gedekt, namelijk de wijziging van de gevelbekleding door het aanbrengen van grijze bakstenen en het plaatsen van keramische omlijstingen rond de ramen (behalve bij de voordeur), maar dat deze veranderingen de gebruiksgeschiedenis van het gebouw weerspiegelen en de esthetiek ervan niet schaden;
3. Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het aanbrengen van een isolatielaag (+14 cm) met een beige pleisterlaag op de voorgevel, wat in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften omdat de geplande voorgevel verder dan de rooilijn uitkomt en de erfgoedelementen van de gevel worden verborgen; dat deze ingreep

de harmonie met het symmetrische buurgebouw verstoort, wat niet wenselijk is en dat de afwijkingen daarom niet gerechtvaardigd zijn;

4. Overwegende dat de ramen zijn gewijzigd in hun typologie (materiaal, indelingen) zonder overeenstemming met het geheel en dat hieraan moet worden verholpen door zich te inspireren op de bestaande typologie van het linker buurgebouw (houten ramen met driedelige indeling);

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

☑behouden van de kroonlijst en zorgen voor een harmonieuze aansluiting tussen het dakvlak en de kroonlijst;

☑voorzien van:

- ofwel het opnieuw in werking stellen van de bestaande regenwaterput,
- ofwel een nieuwe regentwaterput, correct gedimensioneerd, ingericht buiten de doorlaatbare zone en aangesloten op een of meerdere waterpunten binnen of buiten het gebouw (bij voorkeur op ten minste een toilet),
- ofwel een inrichting voor regenwaterspreiding, correct gedimensioneerd (wadi, regentuin, ...);

☑verwijderen van de isolatie op de voorgevel;

☑voorzien van ramen die geïnspireerd zijn op de typologie van de ramen in de voorgevel van het linkerbuurgebouw.

---

#### **AVENUE LOUIS BERTRAND 98**

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

Réf. / Ref.: 2024/404=176/098-104

Objet / Betreft: dans un immeuble résidentiel dénommé « Brusilia » (bureaux et 207 logements), modifier l'aménagement de la zone de recul (modification des accès et suppression des emplacements de voitures extérieurs)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 3

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

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

- 101) Le projet est globalement bien perçu, tant pour l'amélioration du cadre de vie que pour l'accessibilité et la gestion durable des eaux pluviales ;
- 102) Les aménagements prévus à l'avant (rampe) et à l'arrière (second accès) renforceront l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les familles avec enfants, etc., répondant à un besoin réel dans la situation actuelle jugée peu pratique ;
- 103) Le sens de circulation du rond-point projeté soulève une difficulté fonctionnelle importante : l'allée carrossable menant à l'arrière du Brusilia est empruntée par des véhicules de livraison, de déménagement et d'entretien, et le sens giratoire actuellement prévu (vers la droite) rendrait les manœuvres très complexes, voire impossibles, pour les camions. Une inversion du sens (vers la gauche) permettrait de garantir l'accessibilité à la copropriété ;
- 104) L'approche du projet en matière de gestion des eaux pluviales, fondée sur la récupération et l'infiltration, est saluée. Toutefois, l'infiltration profonde envisagée limite l'impact environnemental positif ;
- 105) Il est suggéré d'opter pour un système partiellement à ciel ouvert, associé à des plantations (arbustes, végétation), afin de renforcer les services écosystémiques (réduction des îlots de chaleur, infiltration naturelle, restauration du cycle hydrologique) tout en conservant l'emprise au sol actuelle, éventuellement via un stockage combiné (surface et profondeur) adapté aux différentes typologies de surfaces (perméables, semi-perméables et imperméables).

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble résidentiel dénommé « Brusilia » (bureaux et 207 logements), modifier l'aménagement de la zone recul (modification des accès, suppression des emplacements de voitures extérieurs et abattre 13 arbres) ;

#### **HISTORIQUE :**

1. Vu le permis de bâtir du 5 avril 1968 visant à construire un building de 33 étages ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 25 janvier 2005 visant à construire une extension à l'immeuble « Brusilia » ;

3. Vu le permis d'urbanisme du 26 juin 2012 visant à supprimer un emplacement de parking, modifier la répartition des logements et professions libérales et apporter des modifications aux façades ;
4. Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 14/12/2016 par Bruxelles Environnement autorisant les installations classées d'un immeuble de logements (ref.PLP/1B/2015/570528) et sa modification délivrée en date du 22/11/2019 (ref. MIC/1B/2019/1729081) ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 22 janvier 2019 pour "dans un ensemble résidentiel comprenant deux bâtiments à usage mixte (5 bureaux et 270 logements), affecter deux bureaux en un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) » ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 mars 2025 sur la présente demande (réf. T.1985.2074/24) » ; que suivant cet avis, il est recommandé d'aménager un emplacement permettant au déploiement d'une échelle de 64 mètres, ce qui requiert une largeur de 6,20 mètres, possible au niveau du rond-point ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet intervient dans le cadre d'une rénovation nécessaire de l'étanchéité de la dalle de parking, située sous toute la zone avant du bâtiment ; que ces travaux de rénovation sont l'occasion de repenser cette zone de jardin et de parking (emplacements à ciel ouvert) ;
2. Considérant qu'actuellement, les abords de l'immeuble sont composés de deux jardins, séparés entre eux par une voie d'accès en cul de sac, le tout bordé en voirie par des emplacements disposés en épi ;
3. Considérant que le projet prévoit de relier les deux espaces verts afin de créer un seul jardin accessible directement depuis l'immeuble et que l'accès à celui-ci demeure permanent et libre ;
4. Considérant que le parking en épi, en bordure de voirie, est supprimé ; qu'un nouvel accès est créé sur l'extrémité droite et débouche sur un rond-point, permettant l'entrée et sortie de l'immeuble ;
5. Considérant que dans la prolongation de ce rond-point, l'ancien tracé central est réduit à 4 mètres de large, et réservé qu'à l'usage propre du SIAMU ;
6. Considérant qu'une nouvelle rampe pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est intégrée au bas de l'immeuble, facilitant le passage aux poussettes et livraisons ;
7. Considérant que le projet présente de nombreux avantages, notamment une meilleure valorisation des surfaces extérieures au profit d'espaces végétalisés, mais implique cependant une suppression totale des emplacements de stationnement en plein air ;
8. Considérant que les emplacements de parking supprimés étaient à destination des visiteurs du Brusilia ;
9. Considérant que le projet prévoit la création de 8 emplacements vélos sur le parvis du bâtiment et directement accessible aux visiteurs ;
10. Considérant l'opportunité de mutualiser le parking souterrain existant à l'usage des visiteurs ;
11. Considérant que les travaux d'étanchéité du parking nécessitent la mise à nu de la dalle et donc l'excavation des terres situées au-dessus du parking et l'abatage de 13 arbres existants ;
12. Considérant toutefois que la demande ne précise pas le volume de terre à excaver, ni si elles seront réutilisées sur le site ;
13. Considérant que l'abatage de 6 arbres présents sur la dalle de parking est indispensable pour effectuer les travaux d'étanchéité du parking ; que les 7 autres arbres sont abattus afin de créer un verger à arbres fruitiers ; que cela est acceptable ;
14. Considérant que le projet améliore sensiblement la gestion des eaux pluviales sur le site ; ce qui est souhaitable étant donné que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation ;
15. Considérant que le jardin à réaménager se trouve à moitié sur la dalle de parking et à moitié sur la pleine terre ; que le projet propose des moyens de gestion des eaux pluviales adaptés à cette configuration ; que les moyens techniques prévus sont les suivants :
  - 106) sur la dalle de parking, mise en place d'une toiture verte intensive (épaisseur de substrat de min. 70cm), d'un revêtement semi-perméable sur la voie carrossable et d'un réseau de récupération sous ces dispositifs permettant de diriger les eaux récoltées vers une citerne de 20.000 litres ;
  - 107) sur la zone de pleine terre, augmentation des surfaces perméables (en supprimant les revêtements imperméables des voies d'accès) et mise en place de bacs d'infiltration d'une capacité de 53m³ visant à infiltrer le trop-plein de la citerne de récupération ;
1. Considérant que la citerne de collecte des eaux pluviales est uniquement vouée à arroser les abords du bâtiment ce qui est regrettable étant donné que cela ne permet pas d'en assurer une utilité pérenne au courant de l'année ;
2. Considérant qu'il serait souhaitable d'opter pour un système d'infiltration partiellement à ciel ouvert, associé à des plantations (noues, jardin de pluie, ...), afin d'en tirer un maximum de bénéfices écosystémiques ;

#### PERMIS D'ENVIRONNEMENT

1. Considérant que le permis d'environnement (ref.PLP/1B/2015/570528) actuellement valide, autorise les installations classées suivantes :
  - 108) Rubrique 40B : chaudières au gaz (2x 934 kW et 1x 928kW) et 3 centrales de cogénération de 137,5 kW chacune,
  - 109) Rubrique 68B : parking couvert de 157 emplacements et parking à l'air libre de 16 emplacements ;
1. Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à modifier des installations autorisées par le permis d'environnement ; qu'il convient donc d'introduire une demande de modification de permis auprès de Bruxelles-Environnement (article 7bis de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement) ;

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

☑se conformer aux prescriptions du rapport SIAMU, en particulier la zone de déploiement d'une largeur de 6,20 mètres ;

☑envisager l'augmentation de l'usage des eaux pluviales pour les fonctions de l'immeuble (nettoyage communs, WC, ...) ;

☑prévoir un système d'infiltration partiellement à ciel ouvert, associé à des plantations (noues, jardin de pluie, ...) et correctement dimensionné.

---

**RUE DUPONT 12**

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

Réf. / Ref.: 2023/342=071/012

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser l'augmentation du nombre de logements (passer de deux à trois unités) et étendre le commerce (280 m<sup>2</sup>)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 11 septembre 2023 visant à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) :  
110) régulariser l'augmentation du nombre de logement et passer de 2 à 3 logements, en dérogation à l'art. 3 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie cuisine), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond – chambres), à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) et à l'art. 12 du Titre II du RCU (ventilation – locaux habitables),  
111) étendre le commerce (total : 280,88 m<sup>2</sup>) ;
1. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 30 mai 2024 sur cette demande ;
2. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que les aménagements proposés pour les 3 logements n'étaient pas en cohérence avec les qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble d'origine, que l'aménagement du commerce pourrait être revu et si possible diminuer afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
3. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 20 novembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le projet modifié vise désormais à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) :  
112) régulariser l'augmentation du nombre de logement et passer de 2 à 3 logements, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond – chambres), et à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) ;  
113) étendre le commerce (total :280,88 m<sup>2</sup>) ;

**VOLUME :**

1. Considérant que le volume reste est inchangé ; que l'emprise du bâtiment correspond la situation licite du bien ;

**AFFECTATIONS**

1. Considérant qu'il est projeté d'ajouter un 3ème logement et d'étendre l'activité commerciale dans les locaux accessoires aux affectations du bâtiment situés dans le bâtiment arrière de la façon suivante :  
114) bâtiment avant :  
115) sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,  
116) rez-de-chaussée (pièces à front de rue) : locaux accessoires aux logements (local vélos/poussettes),  
117) rez-de-chaussée arrière : commerce,  
118) étage 1 : un logement 1 chambre (134 m<sup>2</sup>),  
119) étage 2 : un logement 2 chambres ( 96,22 m<sup>2</sup>),  
120) étage 3 : un logement 3 chambres (102,1 m<sup>2</sup>),  
121) bâtiment arrière : commerce (total 280,88 m<sup>2</sup>) ;

**Commerce :**

1. Considérant qu'au rez-de-chaussée, en situation licite, une superficie de 38m<sup>2</sup> située à l'arrière du bâtiment avant était affectée au logement (les deux pièces situées après l'escalier hors passage cocher) et que le reste des superficies situées en partie arrière étaient destinées au stockage pour le commerce ; que ces superficies sont donc considérées comme des superficies commerciales en situation licite au sens du PRAS ;
2. Considérant que le projet prévoit d'étendre le commerce sur toute la superficie arrière en supprimant les 38m<sup>2</sup> de superficie affectée au logement, qu'il prend place au sein des pièces arrière du rez-de-chaussée et aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>

étages du bâtiment arrière, sur une surface totale de 280,88 m<sup>2</sup> et prévoit d'en donner accès à la clientèle du commerce ;

3. Considérant que la prescription 0.12 - 9° permet, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet, ce qui est le cas sur cette parcelle ;
4. Considérant qu'en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), la prescription 2.3 permet d'établir une affectation commerciale jusqu'à 300 m<sup>2</sup> sous certaines conditions, à savoir :
  - 122) 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
  - 123) 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
  - 124) 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
1. Considérant que le projet permet de maintenir une mixité d'activités sur cette parcelle et d'activer le bâtiment arrière ;
2. Considérant que le projet modifié a clarifié l'entrée principale du commerce en donnant accès au commerce par une entrée située dans le prolongement du passage cochier ; ce qui permet de ne plus porter atteinte à la fonction principale, le logement ;
3. Considérant qu'il est regrettable que le commerce ne bénéficie plus d'une vitrine à rue par la suppression du local en partie avant par la création d'un local vélos/poussettes pour les logements ;
4. Considérant que bien que la pièce avant soit séparée du reste du commerce, ce local permettrait à celui-ci de maintenir une visibilité commerciale sur l'espace public et que ce local doit être maintenu comme en lien avec le commerce ;
5. Considérant que cette modification ne peut se faire au détriment de la suppression des locaux communs pour les logements, le local vélos/poussettes, conformément à l'article 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme, qu'il y a lieu de réaménager ce local avec une superficie égale ou supérieure à celle du projet (16m<sup>2</sup>) dans les locaux situés après l'escalier des logements ;
6. Considérant enfin qu'en l'absence de précisions quant à l'utilisation du commerce, celui-ci est limité à du commerce de biens (détail) ; que toute autre utilisation commerciale (soumise à permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement du 21 juin 2024 relatif aux changements d'utilisation des commerces) devra faire l'objet d'une autorisation ultérieure ;
7. Considérant que le projet ne reprend pas d'enseignes dans les plans et que celles-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au Titre VI du RRU du RCU en zone générale telle que déterminée par le RRU ;

#### *Logement 1 :*

1. Considérant que pour le logement situé au 1<sup>er</sup> étage, les pièces de séjour sont maintenant regroupées en partie arrière, les châssis intérieurs sont supprimés laissant un séjour de 67m<sup>2</sup> avec une superficie nette éclairante de 10m<sup>2</sup> due à la grande superficie du séjour ; que des baies donnant directement sur l'extérieur permettent désormais de ventiler cette pièce ;
2. Considérant que la chambre (29m<sup>2</sup>) placée en façade avant est non-conforme en termes d'éclairage naturel (5m<sup>2</sup> en lieu et place des 5,8m<sup>2</sup> requis) mais que la dérogation est acceptable ;

#### *Logement 2 :*

1. Considérant que le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage est également non-conforme en ce que le séjour est en léger déficit d'éclairage naturel (5,72 m<sup>2</sup> au lieu des 6,06 m<sup>2</sup> requis) ; que, toutefois, le séjour est ample (30,29 m<sup>2</sup>) et la dérogation minime, due à la composition de la façade avant ; qu'elle peut donc être accordée ;
2. Considérant que la cuisine présente une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> (5,25 m<sup>2</sup>) mais que le mur entre la cuisine et le séjour est abattu afin de créer un séjour cuisine de 28m<sup>2</sup> conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### *Logement 3 :*

1. Considérant que le logement situé au 3<sup>ème</sup> étage déroge lui aussi à la réglementation en vigueur en ce que les deux chambres situées en façade arrière présentent une hauteur sous plafond de 2,36 m au lieu des 2,50 m prescrits mais qu'il s'agit des locaux de nuit puisque le séjour est situé en partie avant et que dès lors la dérogation est acceptable ;
2. Considérant également que les deux chambres sont situées en façade arrière ; que la chambre principale a maintenant une superficie de 15m<sup>2</sup> et la seconde 11m<sup>2</sup> ;
3. Considérant que la chambre de 11m<sup>2</sup> possède un léger déficit en termes d'éclairage naturel (1,6m<sup>2</sup> au lieu de 2,2m<sup>2</sup>) mais que cette dérogation est minime et de ce fait acceptable ;
4. Considérant enfin que le séjour fait 30 m<sup>2</sup> et est aménagé en partie avant ;
5. Considérant donc que l'agencement de ce logement a été revu afin d'en améliorer l'habitabilité et, ainsi, pouvoir être autorisé ;

#### *Espaces communs :*

1. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de stockage/rangement en cave ;
2. Considérant qu'un local vélo de 16 m<sup>2</sup> est aménagé dans la pièce avant du rez-de-chaussée ; que celui-ci permet de stationner 7 vélos soit plus qu'un vélo par chambre, ce qui est acceptable ;

#### *Façade :*

1. Considérant que la façade est indiquée comme « inchangée » et correspond à la situation licite ;

#### *ENVIRONNEMENT :*

1. Considérant que la parcelle se situe en bordure de zone d'aléa d'inondation et dans un quartier particulièrement

- exposé au phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain ;
2. 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 et améliore la gestion des eaux pluviales ;
  3. Considérant que le projet prévoit de végétaliser la toiture du bâtiment arrière (partie centrale + latérales) ; qu'une couche de substrat extensive est prévue sur cette toiture ; qu'afin de diminuer les impacts de la densification en logement et d'améliorer les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS), il serait souhaitable d'améliorer les couches de substrats par exemple en proposant une toiture végétalisée au minimum de type semi-intensif (min. 10 cm);

**AMIANTE :**

1. Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est fourni dans la composition du dossier et qu'un inventaire doit être réalisé avant l'éventuelle exécution des travaux projetés (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>) ; que, par ailleurs, l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale pourrait s'avérer nécessaire préalablement à l'entame desdits travaux ;

**CONCLUSION :**

1. Considérant que le programme proposé est acceptable quant à la superficie de l'immeuble ;
2. Considérant que les aménagements proposés pour les logements sont maintenant en cohérence avec les qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble ;
3. Considérant cependant que des modifications doivent être apportées au niveau des aménagements du commerce ;

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

☑maintenir le local à rue comme commercial (espace vitrine du commerce) et aménager le local vélos/poussettes dans les locaux situés après l'escalier des logements avec une superficie égale ou supérieure à 16m<sup>2</sup> ;

☑améliorer les couches de substrats au droit de la toiture végétalisée en prévoyant au minimum une toiture de type semi-intensif (min. 10 cm)

---

**RUE DUPONT 72**

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

Réf. / Ref.: 2023/326=071/072

Objet / Betreft: demande modifiée : dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade avant, la suppression d'un escalier intérieur et le remplacement de la verrière en façade arrière, modifier l'aspect de la lucarne, rehausser les garde-corps en façade arrière et modifier la façade avant (garde-corps aux 1er et 2ème étages)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/05/2025 > 05/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 29 août 2023 visant à, dans une maison unifamiliale :
  - 125) mettre en conformité ;
  - 126) la construction d'une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur – lucarne),
  - 127) la suppression d'un escalier intérieur,
  - 128) rehausser les garde-corps en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur des constructions mitoyennes),
  - 129) modifier la façade avant (garde-corps 2<sup>ème</sup> étage) ;
1. Vu les avis favorables de la Commission de concertation du 16 mai 2024 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 28 mai 2024 aux conditions suivantes :
  - 130) supprimer la lucarne réalisée sans autorisation ;
  - 131) intégrer la mise en conformité du garde-corps du 1<sup>er</sup> étage en façade avant à la présente demande.
1. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 27 novembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le projet modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
  - 132) mettre en conformité ;
  - 133) la construction d'une lucarne en façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur – lucarne),

- 134) la suppression d'un escalier intérieur,
- 135) le remplacement de la verrière en façade arrière,
- 136) rehausser les garde-corps en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur des constructions mitoyennes),
- 137) modifier l'aspect de la lucarne,
- 138) modifier la façade avant (garde-corps 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;

**VOLUMES :**

1. Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité une lucarne construite afin d'améliorer le confort de la chambre 5 située dans les combles ;
2. Considérant que celle-ci se situe en façade avant, au-delà des gabarits admissibles puisque sa hauteur (2,18m, mesurée perpendiculairement en versant de la toiture) est supérieure à 2 m ;
3. Considérant que le projet prévoit de modifier le revêtement de la lucarne (mouluration, teinte, courbure) déjà en place en vue d'améliorer son intégration au bâti et que ces modifications diminueront l'impact de ce volume, ce qui le rend acceptable ;
4. Considérant que toutes les balustrades sont rehaussées en façade arrière afin de se conformer aux normes de sécurités actuelles ; que cela engendre une légère dérogation à la réglementation puisque cette rehausse engendre un dépassement des gabarits admissibles au niveau de la toiture ; que cela n'implique cependant aucune nuisance supplémentaire pour les constructions voisines et que la dérogation est donc admissible ;
5. Considérant que l'annexe (atelier de +/- 17m<sup>2</sup>) située en fond de jardin a été démolie au profit de la zone de cour et jardin ; que cette démolition ne nécessitait pas l'obtention d'une autorisation préalable et améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;

**TRAVAUX INTERIEURS :**

1. Considérant que l'escalier menant de la salle de jeux à la « galerie » n'a jamais été construit conformément au permis de 1989 ; que, cet espace « galerie » étant accessible depuis le rez-de-chaussée surélevé, la construction de cet escalier n'était pas indispensable et faisait double emploi avec la circulation principale existante ;

**FACADE AVANT :**

1. Considérant que la barre métallique noire formant le garde-corps situé au niveau des baies du 2<sup>ème</sup> étage est dédoublée afin de se conformer aux exigences actuelles en termes de sécurité et que la proposition s'intègre de façon adéquate à la façade ;
2. Considérant cependant que le garde-corps du 1<sup>er</sup> étage n'est pas celui d'origine mais qu'il s'intègre néanmoins à l'architecture du bien ;

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

---

**BOULEVARD AUGUSTE REYERS 1 - 213**

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

Réf. / Ref.: 2025/140=018/001-213

Objet / Betreft: Réaménager complètement le boulevard Reyers en tenant compte des modes actifs et en créant des voiries centrales en lieu et place de l'ancien viaduc.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

**AVIS / ADVIES : Reporté**