

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 21 mai 2026 / Zitting van donderdag 21 mei 2026

Avis / Adviezen

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

AVENUE ALBERT GIRAUD 108.....	2
AVENUE GUSTAVE LATINIS 36	3
RUE DE L'ORME 42.....	4
BOULEVARD LAMBERMONT 104.....	7
PLACE DE HELMET 11	9
RUE VERHAS 44.....	10
RUE NESTOR DE TIÈRE 11	11
RUE DU SAPHIR 21.....	13
AVENUE SLEECKX 82.....	13
RUE VANDENBUSSCHE 54.....	15
AVENUE HERBERT HOOVER 141	17
AVENUE GUSTAVE LATINIS 55	19
RUE HENRI BERGÉ 55	20
AVENUE EMILE MAX 100	22
RUE LÉON FRÉDÉRIC 33	23
RUE DU NOYER 320	24
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 105.....	25

AVENUE ALBERT GIRAUD 108

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

Réf. / Ref.: 2025/385=010/108

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant quatre logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol, la modification de l'aménagement intérieur, les travaux structurels, la construction d'un escalier extérieur et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements, mettre en conformité :
 - 1) l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol,
 - 2) la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale et espace pour rangement) et 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - 3) les travaux structurels intérieurs (ouverture de baie extérieure, trémie, ...)
 - 4) la construction d'un escalier extérieur,
 - 5) les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 26 juillet 1912 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 14 août 1929 visant à « [construire] un étage et [un] WC » ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 avril 2026 sur la présente demande (réf. 2025.0197/2) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu l'avertissement du 19 décembre 2024 portant sur l'extension du logement du rez-de-chaussée dans le sous-sol ;
2. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la situation infractionnelle et ne concerne dès lors que les niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que la quasi-totalité du sous-sol est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée, formant ainsi un logement en duplex avec accès au jardin ;
2. Considérant qu'un nouvel escalier intérieur vient relier les deux niveaux afin de créer une circulation interne au sein du logement ;
3. Considérant que cet escalier se situe dans la pièce du milieu tandis que la pièce de vie principale est cantonnée dans la pièce arrière ; que la pièce avant est, quant à elle, cloisonnée afin de permettre l'aménagement d'une chambre à coucher ;
4. Considérant qu'un vestiaire et un WC viennent s'ajouter à la pièce du milieu ;
5. Considérant en effet qu'en ce qui concerne la pièce de vie principale située en partie arrière (séjour, cuisine et salle à manger), celle-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (24 m² au lieu de 28 m²) ; que toutefois, ce séjour s'étend en partie dans la pièce du milieu, augmentant ainsi les superficies destinées au séjour ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
6. Considérant qu'en ce qui concerne le niveau du sous-sol, une seconde chambre à coucher, ainsi qu'une salle de bain, sont aménagées en façade arrière, donnant sur la cour anglaise ; que ces dernières sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
7. Considérant qu'un atelier est prévu dans la pièce avant ; qu'il s'agit bien d'un atelier accessoire au logement, ce qui ne figure pas sur les plans du projet ; que cette pièce ne bénéficie en effet pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (2,31 m² au lieu de 3,04 m²) et que, par conséquent, il y a lieu d'indiquer sur les plans de la situation projetée qu'il s'agit d'un local non-habitable accessoire au logement ;
8. Considérant par ailleurs que la cheminée a été démolie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'aux étages supérieurs ;

VOLUME :

1. Considérant que, en façade arrière, une nouvelle baie est percée et un nouvel escalier extérieur placé devant cette nouvelle ouverture ; que cet escalier s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'accéder au jardin, situé en contrebas, depuis la pièce de vie principale du logement ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que les compteurs se situent dans le hall commun au sous-sol et sont accessibles en tout temps depuis la cage d'escalier commune ;

2. Considérant toutefois que des espaces de rangement communs sont également prévus dans le local à compteurs et que cela n'est pas acceptable puisque les règlements d'urbanisme en vigueur exigent des espaces privatifs distincts destinés au rangement ou au stockage de chaque logement ;
3. Considérant que l'extension du logement au sous-sol se fait au détriment des locaux accessoires situés au sous-sol ; que cela est regrettable, mais que la demanderesse déclare en séance de la commission de concertation que le niveau du sol-sol lui appartient ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'apporter la preuve que le niveau du sous-sol appartient au logement du rez-de-chaussée (titre de propriété de l'entièreté de l'immeuble) et indiquer si des espaces de rangement existent aux étages supérieurs ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant qu'il y a lieu les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant que le jardin reste perméable, en pleine terre et plantée ;
3. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existantes est maintenue et qu'il serait intéressant de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que le demandeur spécifie que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ; qu'il y a dès lors lieu d'entourer l'objet de la demande également sur les plans d'élévation ;
3. Considérant que la modification des baies des fenêtres de caves a vraisemblablement été réalisée à l'époque de la construction de l'immeuble et qu'elle s'intègre d'avantage au dessin de la façade ;
4. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les menuiseries ; que le demandeur déclare dans son courrier du 2 mars 2026 que les châssis situés au rez-de-chaussée sont en bois, tandis que ceux du demi-sous-sol sont en PVC ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et porte atteinte à l'esthétique de l'immeuble, ce qui n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir des châssis en bois, de teinte blanche, respectant les caractéristiques d'origine (dessin, profil mouluré, double cadre, cintrage, ...) ;
5. Considérant par ailleurs que les modifications apportées aux étages supérieurs sans autorisation préalable devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte visant à leur mise en conformité ;
6. Considérant que la porte d'entrée d'origine, ainsi que la fenêtre située au-dessus de celle-ci, sont quant à elles maintenues dans leur état d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- pour l'atelier, indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un local non-habitable accessoire au logement ;
- fournir la preuve que le niveau du sous-sol appartient au logement du rez-de-chaussée (titre de propriété de l'entièreté de l'immeuble) et indiquer si des espaces de rangement existent aux étages supérieurs ;
- entourer l'objet de la demande sur le plan d'élévation de la façade avant et prévoir des châssis en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine (dessin, profil mouluré, double cadre, cintrage, ...).

AVENUE GUSTAVE LATINIS 36

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

Réf. / Ref.: 2025/475=127/036

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, supprimer les gradins de la façade pignon et, en façade avant, placer un auvent et remplacer les châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :
- 6) supprimer les gradins de la façade pignon, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constrictions et éléments patrimoniaux en façade avant) et aux art. 6 et 10 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Fleurs » (RCUZ) (démolition, rénovation, transformation et toiture),

- 7) placer un auvent en façade avant,
- 8) remplacer les châssis en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (châssis en façade avant) et aux art. 13 et 15 du RCUZ « Quartier des Fleurs » (éléments patrimoniaux de façade visibles depuis l'espace public et portes et fenêtre visibles depuis l'espace public) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 janvier 1922 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 novembre 1926 visant à « effectuer des transformations à la toiture de l'immeuble » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 avril 1942 visant à « construire des annexes » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 septembre 1945 visant à « construire des annexes au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage » ;
5. Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications esthétiques visibles depuis l'espace public ; que les modifications qui seraient apportées à l'intérieur ou en façade arrière devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que le projet prévoit d'ajouter une bande végétalisée à gauche de l'allée dallée afin de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur et de participer à l'embellissement de l'espace public ;

MODIFICATIONS ESTHETIQUES :

1. Considérant que la façade avant n'a pas été construite conformément aux plans d'origine, qui prévoyaient une façade pignon à gradins pour l'avant-corps, mais que les plans de 1926 indiquent néanmoins la présence de gradins suivant le versant avant de la toiture et implantés perpendiculairement à la façade, formant ainsi un pignon à gradins parallèle au faîtage ;
2. Considérant que la présente demande prévoit de supprimer ces gradins situés le long du rampant de la façade pignon de l'avant corps et visibles depuis l'espace public ; que des tuiles sont prévues à la place, de même teinte que celles existantes ;
3. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque le bien se situe dans le périmètre du RCUZ « Quartier des Fleurs » ; que toutefois, il ne s'agit pas d'un bâtiment à haute valeur patrimoniale et qu'il ne fait pas partie d'un ensemble ; que dès lors, cette intervention visant à améliorer l'étanchéité du bâtiment est justifiée ;
4. Considérant que la demande prévoit de placer un auvent vitré en structure métallique noire au-dessus des triplets situés au-dessus de la porte d'entrée, que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, que toutefois, tant la forme que les matériaux choisis pour cet auvent ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'immeuble et que dès lors la dérogation est acceptable ;
5. Considérant que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des nouveaux modèles en PVC de ton blanc, et ce sans le respect des proportions d'origine et du cintrage de la baie ; que cela n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ; qu'il y a donc lieu de prévoir des châssis de bonne qualité respectant le style d'origine (relief, double cadre et cintrage) ainsi qu'une division tripartite pour le châssis du 1^{er} étage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir des châssis de bonne qualité respectant le style d'origine (relief, double cadre et cintrage) ainsi qu'une division tripartite pour le châssis du 1er étage.

RUE DE L'ORME 42

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

Réf. / Ref.: 2025/300=203/042

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue (deux logements) et des bâtiments en intérieur d'îlot (activité productive et un logement), mettre en conformité l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au sous-sol et d'un bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant, la suppression de l'activité productive en intérieur d'îlot, la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de trois à cinq), la suppression d'un emplacement de stationnement, la réalisation de travaux structurels et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à rue (deux logements) et des bâtiments en intérieur d'îlot (activité productive et un logement), mettre en conformité :
2. l'aménagement, dans le bâtiment avant :
3. d'un équipement d'intérêt collectif au sous-sol
4. d'un bureau au rez-de-chaussée,
5. la suppression de l'activité productive en intérieur d'îlot,
6. la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de trois à cinq), en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale, hauteur sous plafond et éclairage naturel) et 3, 4, 8 et 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale, hauteur sous plafond, accès aux compteurs et vues en intérieur d'îlot),
7. la suppression d'un emplacement de stationnement en intérieur d'îlot,
8. la réalisation de travaux structurels,
9. les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (châssis en façade avant)
- 10.

HISTORIQUE :

11. Vu l'autorisation du 6 juillet 1906 visant à « construire une maison avec atelier » ;
12. Vu l'autorisation de bâtir du 28 août 1908 visant à « construire un magasin » ;
13. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 avril 1926 visant à « [construire] un hangar » ;
14. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1929 visant à « [construire une] annexe » ;
15. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1955 visant à « transformer l'intérieur et la façade postérieure » ;
16. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1956 visant à « établir une lucarne en façade postérieure » ;
17. Vu le permis d'urbanisme du 7 décembre 2010 visant à : « demande initiale : changer l'affectation d'une partie de l'arrière-bâtiment "atelier" en logement et agrandir la baie entre le séjour et la salle à manger - demande modifiée : changer l'affectation d'une partie de l'arrière-bâtiment "atelier" en logement et agrandir la baie entre le séjour et la salle à manger (suppression d'un box de garage et modification de l'aménagement de la cour intérieure) » ;
18. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.2010.0505/3) » ;
19. Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de sécurité ASTRID du 24 mars 2026 sur la présente demande (réf. 2026030026) » ;
20. Vu que le bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
- 21.

AFFECTATIONS :

22. Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
23. Bâtiment avant (entièreté du bâtiment) : deux logements,
24. Bâtiment intermédiaire gauche (entièreté du bâtiment) : locaux accessoires aux affectations des bâtiments (un box comprenant un emplacement de stationnement),
25. Bâtiments intermédiaire droit et bâtiment arrière droit (entièreté des bâtiments) : activité productive,
26. Bâtiment arrière gauche (entièreté du bâtiment) : un logement ;
27. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
28. Bâtiment avant :
29. au sous-sol : équipement d'intérêt collectif (+/- 85 m²),
30. au rez-de-chaussée : bureau (+/- 72 m²),
31. aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres (+/- 148 m²),
32. au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement studio en duplex (58 m²),
33. Bâtiment intermédiaire gauche (entièreté du bâtiment) : locaux accessoires aux affectations des bâtiments (un box comprenant sept emplacements vélos),
34. Bâtiment intermédiaire droit :
35. aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex 1 chambre (+/- 170 m²),
36. au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 114 m²),
37. Bâtiment arrière : aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex 2 chambres (+/- 186 m²) ;
38. Considérant que la présente demande prévoit l'installation de bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment principal mais que, d'après les plans, il s'agit plutôt pour le sous-sol d'un cabinet médical, ce qui relève de l'affectation équipement et non bureau ;
39. Considérant que les affectations prévues sont compatibles avec la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ainsi qu'avec les logements situés au sein du bâtiment ;
40. Considérant que la demande prévoit également la suppression de l'activité productive (+/- 321 m²) au profit de logements supplémentaires et que cela est également compatible avec le PRAS ;
- 41.

HABITABILITÉ

Bâtiment avant :

Logement 1 :

42. Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est prévu entre le 1^{er} et 2^{ème} étage afin de créer une circulation interne au sein du duplex nouvellement aménagé ; que celui-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et ne

soulève aucune remarque particulière ;

43.

Logement 2 :

44. Considérant que le logement studio aménagé en duplex au 3^{ème} étage et dans les combles relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux espaces (espace « jour » et espace « nuit ») communiquant entre eux par une baie sans porte ; que l'espace « jour », considéré isolément, ne satisfait pas aux normes de superficie minimales (23 m² au lieu de 28 m²), ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;

45. Considérant de plus que l'espace « nuit » dispose d'une superficie généreuse de 24 m² et qu'il serait préférable de déplacer la cloison située entre ces deux espaces de manière à prévoir un séjour/cuisine et une chambre à coucher conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

46.

Bâtiment intermédiaire droit (intérieur d'îlot) :

Logement 3 :

47. Considérant que le logement duplex aménagé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher principale ne dispose pas d'une superficie suffisante (12 m² au lieu de 14 m²) ; que cela n'est pas justifié ;

48.

Logement 4 :

49. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un second logement dans ce volume en intérieur d'îlot ; que ce nouveau logement se situe au 2^{ème} étage et dans les combles ;

50. Considérant que, si les pièces de vie situées au 2^{ème} étage sont conformes, ce n'est pas le cas des locaux aménagés sous la toiture qui ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (1,8 m au lieu de 2,3 m sur au moins la moitié de la superficie concernée) ; que cela n'est pas justifié ;

51. Considérant que ces deux logements, situés dans le bâtiment en intérieur d'îlot, sont situés à moins de 10 m du volume principal et du bâtiment arrière et que leurs baies sont également situées à moins de 10 m de celles des autres logements ; que cela entraîne des problèmes d'intimité et ne permet pas de bonnes conditions d'habitabilité pour les logements impactés ;

52.

Bâtiment arrière :

Logement 5 :

53. Considérant que le duplex aménagé dans le bâtiment en fond de parcelle s'étend dans une partie du bâtiment intermédiaire, côté droit (+/-28 m²) ;

54. Considérant que cette intervention permet d'ajouter une chambre à coucher ainsi qu'un espace de rangement ; que, pour ce faire, une baie est percée entre ces deux bâtiments et qu'un escalier est prévu afin de créer une communication interne au sein du logement ;

55. Considérant que ces aménagements sont conformes et améliorent l'habitabilité du logement existant ;

56. Considérant cependant que, au 1^{er} étage, le sas initialement prévu, séparant le WC du séjour, est supprimé, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas justifié ;

57. Considérant par ailleurs que le précédent permis d'urbanisme a été octroyé à condition, notamment, de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre du 1^{er} étage qui s'harmonise avec l'architecture de l'arrière-bâtiment ; que la présente demande supprime non seulement ce garde-corps mais modifie également l'ensemble des châssis, ce qui est regrettable au vu des qualités architecturales de cet arrière-bâtiment ;

58.

PARTIES COMMUNES :

59. Considérant que des espaces de rangement privatifs sont prévus au sous-sol du bâtiment arrière ;

60. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'emplacement des compteurs ; que la suppression de l'accès à ces compteurs pour les logements constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas justifié ;

61. Considérant que l'emplacement de stationnement pour voiture situé dans le box en intérieur d'îlot est supprimé au profit de sept emplacements pour vélos ; que ceci est adéquat d'un point de vue quantitatif et qualitatif ;

62.

ZONE DE COURS ET JARDINS :

63. Considérant que la zone de cours et jardins est inchangée tandis que le taux d'imperméabilisation de la parcelle reste particulièrement élevé (93 %) ;

64. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la thématique de la gestion des eaux pluviales n'est pas abordée dans la présente demande ;

65. Considérant que les actes et travaux menés dans les intérieurs d'îlot sont censés y améliorer prioritairement leurs qualités végétales et y favoriser le maintien ou la création de pleine terre ; qu'il serait dès lors souhaitable d'envisager une amélioration de la zone de cours et jardins au travers d'une modification de son revêtement, et ce en le rendant perméable tout en garantissant la circulation optimale des occupants ;

66. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

67. Considérant qu'une végétalisation des toitures bitumineuses du bâtiment arrière, accueillant désormais une maison

unifamiliale ainsi que le local vélos, gagnerait également à être proposée ;

68.

FAÇADE AVANT :

69. Considérant que cette maison bourgeoise de style éclectique teinté d'Art nouveau est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; que, de plus et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légale du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
70. Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant, notamment le remplacement des châssis ; que, d'après le reportage photographique, ils semblent être d'origine du fait de leurs détails (petit-bois, vitraux, ...) ;
71. Considérant que le maintien des menuiseries, des vitraux et des ferronneries d'origine permet de préserver les qualités patrimoniales de ce bâtiment ;
72. Considérant toutefois que le dessin des châssis des fenêtres de caves est modifié et que le matériau n'est pas spécifié ; que cela porte atteinte à l'esthétique de la façade et n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de remettre des châssis en bois respectant le style d'origine et la teinte du reste des châssis de la façade ;
- 73.

CONCLUSION :

74. Considérant, au vu de ce qui précède, et en particulier l'avis défavorable du SIAMU, les nombreuses dérogations à la réglementation et le fait que les logements projetés en intérieur d'îlot portent atteinte aux logements existants, que le projet ne peut être autorisé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD LAMBERMONT 104

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

Réf. / Ref.: 2025/150=164/104

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la mise en place d'une terrasse au niveau de la toiture plate de l'annexe du bel étage, l'abattage d'un arbre à haute tige ainsi que la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et la création d'une terrasse sur la toiture de cette annexe, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, des modifications structurelles intérieures, des modifications de la zone de cours et jardins (terrasse), la modification du profil de toiture, l'enlèvement de la citerne d'origine ainsi que son remplacement par une nouvelle et aménager les combles en espaces habitables

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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 :
 - 9) régulariser :
 - 10) la mise en place d'une terrasse au niveau de la toiture plate de l'annexe du bel-étage (de +/- 4,38 m² (3,65 m x 1,20 m) par la pose d'un garde-corps sur tout son pourtour)
 - 11) l'abattage d'un arbre à haute tige
 - 12) la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et la création d'une terrasse sur la toiture de cette annexe,
 - 13) mettre en conformité :
 - 14) les modifications esthétiques en façade avant,
 - 15) des modifications structurelles intérieures,
 - 16) les modifications de la zone de cours et jardins (terrasse),
 - 17) l'enlèvement de la citerne de récupération des eaux pluviales d'origine et son remplacement par une nouvelle citerne, en dérogation à l'article 35 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
 - 18) aménager les combles en espaces habitables ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juillet 1923 visant à " construire une maison " ;
2. Vu l'affectation licite et régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal du 16 octobre 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 19) la mise en place d'une terrasse au niveau de la toiture plate de l'annexe du bel-étage par la pose d'un garde-corps sur tout son pourtour,
 - 20) la réalisation et la publication d'une publicité de location du bien non conforme au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 281, ne mentionnant pas les renseignements urbanistiques et la situation licite du bien ;
1. Vu la mise en demeure du 16 octobre 2024 constatant les actes et travaux suivants, réalisés sans autorisation préalable :
- 21) la modification du volume du bâtiment par la réalisation d'une annexe vers l'arrière du rez-de-chaussée d'environ 9,85 m² (2,7 m x 3,65 m) ;

VOLUMES ET GABARITS :

1. Considérant que l'annexe arrière au rez-de-chaussée est construite dans les gabarits autorisables ; qu'elle ne nuit pas aux bâtiments voisins ni à l'intérieur d'îlot ; qu'elle agrandit le salon, ce qui en améliore son habitabilité ;
2. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage respecte le Code civil et les gabarits autorisables ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la demande vise le réaménagement de la maison afin de proposer dorénavant sept chambres, munies chacune d'une salle de bain privative ;
2. Considérant qu'un sanitaire est présent au sous-sol pour desservir les espaces communs (salon, salle-à-manger, cuisine et bureau) ;

TOITURE :

1. Considérant que la toiture a été refaite et que le lanterneau éclairant la cage d'escalier a été supprimé ;
2. Considérant que la demande vise également la mise en conformité de la pose de trois fenêtres de toit en façade avant et trois autres en façade arrière ; que ces actes sont dispensés de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « Arrêté de minime importance » ;
3. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée extensive participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
4. Considérant que les retraits au droit des toitures sont végétalisés, ce qui est positif ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant qu'un arbre à haute tige de type résineux a été abattu de manière infractionnelle (cf. supra) ;
2. Considérant qu'il y a lieu de replanter un nouveau spécimen, à haute tige également, dont l'espèce est à choisir sur la liste des espèces indigènes recommandées par Bruxelles Environnement ;
3. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) stipule que les actes et travaux dans les intérieurs d'îlot doivent en priorité y améliorer les qualités végétales et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
4. Considérant que la demande vise la mise en conformité de la construction d'une terrasse en dallage imperméable de 16,3 m² dans la zone de cours et jardins ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

1. Considérant que les plans d'archives indiquent la présence d'une citerne d'eau de pluie de 3 m³ dans la zone de cours et jardins ; que celle-ci est supprimée, en dérogation à l'article 35 du titre I du RCU ;
2. Considérant que le demandeur, dans sa note explicative et l'annexe 1, mentionne qu'il va placer une nouvelle citerne d'1,5 m³ qui sera connectée à un robinet extérieur pour les besoins du jardin ;
3. Considérant cependant que le robinet extérieur ne permet pas une utilisation optimale des capacités de cette citerne ; qu'il y a lieu de la connecter à au moins une toilette dans le bâtiment et de la dimensionner correctement, par exemple en exploitant les outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement, tels que le 'calculateur réutilisation' ;
4. Considérant qu'il y a lieu également d'indiquer l'emplacement de la citerne dans les plans et de ne pas localiser celle-ci au droit des zones perméables ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que cette maison bourgeoise de style Beaux-Arts d'inspiration Louis XV, signée au rez-de-chaussée « G. DOYEN / ARCHTE » se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que, de plus et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la demande vise la mise en conformité des travaux entrepris sur la façade avant ;
3. Considérant que les châssis ont été remplacés à l'identique ;
4. Considérant toutefois que le châssis du brisis n'est pas représenté en élévation avec les croisillons alors, que dans les faits, un tel modèle est bien en place ; qu'il y a lieu de rectifier l'élévation en conséquence ;
5. Considérant que la façade avant, composée d'un enduisage fausse pierre de France, a été recouvert d'un enduit blanc fin uniforme ;
6. Considérant toutefois que l'architecture du bien est respectée, que les détails de moulurations restent visibles et que les travaux effectués sont qualitatifs ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- indiquer sur les plans la localisation de la nouvelle citerne de réutilisation des eaux pluviales et placer celle-ci en dehors des zones perméables ; veiller à la dimensionner correctement suivant les surface de récolte en exploitant par exemple le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, en assurer la connexion aux usages du bâtiment, dont au moins un WC, et la faire figurer sur les plans ;
- redessiner un châssis avec croisillons sur le brisis dans le plan d'élévation de la façade avant ;

PLACE DE HELMET 11

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

Réf. / Ref.: 2025/176=317/011

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte avec un équipement médical (-1, R+0, +1 et +2) et deux logements aux étages (R+3 et +4), modifier la disposition des affectations dans le bâtiment, restreindre l'équipement médical au rez-de-chaussée et réaliser un logement par étage aux R+1 et +2 pour atteindre un total de quatre unités d'habitation, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à ,
- 22) modifier la disposition des affectations dans le bâtiment,
- 23) restreindre l'équipement médical au rez-de-chaussée,
- 24) réaliser un logement par étage aux R+1 et R+2 pour atteindre un total de quatre unités d'habitation, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos),
- 25) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'article 7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 novembre 1933 visant à : "transformer [la] façade et [l'] intérieur" ;
2. Vu le permis de bâtir du 11 juillet 1989 visant à : "transformer la polyclinique" ;
3. Vu la situation licite et régulière du bien suivante avec :
 - 26) Aux sous-sols, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages : un équipement d'intérêt collectif (polyclinique),
 - 27) Au 3^{ème} étage : un logement,
 - 28) Au 4^{ème} étage (combles) : un logement,
 - 29) Dans les combles : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment (local chaufferie) ;
1. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels)

SIAMU :

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (réf T.1989.0389/5) favorable conditionnel ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que les modifications d'affectation sont conformes aux prescriptions applicables à la zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que, en situation projetée, les affectations sont réparties comme suit dans le bâtiment :
 - 30) Aux sous-sols : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 31) Au rez-de-chaussée : un équipement d'intérêt collectif de 83 m²,
 - 32) Au 1^{er} étage : un nouveau logement 1 chambre de 77 m²,
 - 33) Au 2^{ème} étage, un nouveau logement 1 chambre habitable de 77 m²,
 - 34) Au 3^{ème} étage, un logement existant 1 chambre de 77 m²,
 - 35) Au 4^{ème} étage (combles), un logement existant 1 chambre de 77 m²,
 - 36) Soit un total de quatre logements ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les nouveaux logements aménagés aux R+1 et R+2 offrent de bonnes qualités d'habitabilité ;
2. Considérant que les sous-sols accessoires à l'équipement sont remis à disposition de l'ensemble des affectations du bâtiment ;
3. Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave spacieuse, ce qui constitue une amélioration par rapport à

- la situation existante où les logements ne disposent pas de cave ;
4. Considérant que le local compteurs est accessible depuis les espaces communs, ce qui constitue également une amélioration par rapport à la situation existante où les compteurs ne sont accessibles que depuis l'équipement ;
 5. Considérant que l'accès aux différentes affectations est commun mais qu'un sas fermé permet de séparer l'entrée des logements de celle de l'équipement médical ; que, en situation existante, l'accès aux logements se fait via l'équipement médical ;
 6. Considérant qu'un espace vélos de 5,2 m² est proposé après le sas d'entrée ; que, selon les plans, il peut accueillir quatre vélos fixés verticalement mais que, en enlevant l'espace réservé à la circulation, il ne reste que 3,1 m² effectivement dévolus au parcage ; que, selon le « *Vadémécum vélo* » édité par Bruxelles Mobilité, un minimum de 2 m² est préconisé par vélo ;
 7. Considérant toutefois qu'un second local vélos/poussettes de 10 m² est aménagé dans les caves et vient pallier le manque de place de l'espace du rez-de-chaussée ; que cela permet de justifier la dérogation à l'art. 13 du titre I du RCU ;

ESTHETIQUE :

1. Vu que, pour rappel, le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention
2. Vu la situation licite des façades découlant du permis susvisé du 11 juillet 1989 et dont les plans prévoient des châssis en bois traité à peindre ;
3. Considérant que, sur base du reportage photographique annexé au dossier, les châssis en place sont en PVC sans qu'un permis d'urbanisme valable et été délivré à cette fin ;
4. Considérant que la demande vise à placer des petits-bois sur les châssis du rez-de-chaussée ; que cette intervention permet de respecter la typologie et le dessin originel des châssis et que l'esthétique de la façade avant s'en retrouve améliorée ;
5. Considérant que la modification du matériau originel des châssis nuit à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois moulurés respectant les divisions d'origine sur l'ensemble de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-poser des châssis en bois moulurés respectant les divisions d'origine sur l'ensemble de la façade avant.

RUE VERHAS 44

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

Réf. / Ref.: 2024/541=050/015

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), mettre en conformité les menuiseries extérieures du commerce (châssis et porte) et la suppression des tentes solaires, modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements),
37) mettre en conformité :
38) les menuiseries extérieures du commerce (châssis et porte),
39) la suppression des tentes solaires,
40) modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (suppression de la double porte moulurée) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 17 octobre 1905 en vue de « construire une marquise » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1946 en vue de « placer deux tentes pare-soleil » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mars 1947 en vue de « transformer la façade à rez-de-chaussée (transformation de 3 doubles portes en vitrine) » ;
4. Vu le permis de bâtir du 11 juillet 1989 visant à « cimenter et peindre la façade en beige » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 26 mars 2013 visant à « construire une lucarne en façade arrière et modifier la terrasse du 4^{ème} étage » ;
6. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et quatre logements aux étages) ;
7. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé, à savoir l'Hôtel communal de Schaerbeek, classé comme monument par Arrêté du 13 avril 1995 ;
8. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire

légale des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

9. Vu l'avis favorable sous réserve de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 9 février 2026 pour les raisons suivantes : « *la division asymétrique envisagée pour la nouvelle porte d'entrée rompt avec les caractéristiques architecturales de la façade néoclassique et ne peut, dès lors, être acceptée sur le plan patrimonial. Il convient par conséquent d'examiner une solution plus respectueuse permettant de préserver l'expression de la porte existante et la composition du rez-de-chaussée* » ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur la façade avant du commerce ;
2. Considérant que les archives communales sont très limitées et lacunaires en ce qui concerne les plans d'origine de cet immeuble ;
3. Considérant néanmoins qu'une photo de 1910 atteste de la division des châssis et de la porte d'origine (cf. note explicative) ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que cet immeuble de rapport d'angle, de style néoclassique, se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, de plus et pour rappel, il est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional et que ses façades sont comprises dans le périmètre de protection de l'Hôtel Communal, classé comme monument (cf. supra) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que les châssis en place (châssis et porte en bois, moulurés à l'ancienne, ton vermillon) présentent des qualités patrimoniales, et ce bien qu'ils ne soient pas d'origine ; qu'il y a donc lieu de les maintenir ;
3. Considérant que, par le passé, le commerce a eu, successivement, une marquise puis des tentes solaires mais que celles-ci ont été supprimées (cf. historique) ;
4. Considérant que le projet prévoit de restaurer les châssis en place (avec ou sans guillotine) et d'en améliorer les performances énergétiques ;
5. Considérant que cette amélioration se fait via le remplacement du simple vitrage par un double vitrage sécurisé ;
6. Considérant que la suppression des allèges en maçonnerie permet de retrouver les châssis avec leur allège en bois ;
7. Considérant par ailleurs que le projet prévoit une nouvelle porte d'entrée pour le commerce ;
8. Considérant qu'elle est prévue en bois et modifiée afin de faciliter le passage des vélos mais qu'elle nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
9. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une porte s'intégrant parfaitement dans la façade avant et qu'une possibilité consisterait en un modèle symétrique (fausse division tripartite) ;
10. Considérant que toutes les menuiseries du commerce sont en bois, ton vermillon ;
11. Considérant que la grille devant l'entrée du commerce qui n'est couverte par aucun permis valable est retirée ;
12. Considérant que des modifications ont été apportées au reste de la façade avant sans autorisation (châssis en PVC ton blanc, impostes opaques, ...) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte visant à leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ proposer une porte symétrique s'intégrant parfaitement dans la façade avant (fausse tripartite).

RUE NESTOR DE TIÈRE 11

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

Réf. / Ref.: 2025/320=199/011

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées à la façade avant, mettre en conformité la porte d'entrée et revoir l'aménagement du logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 41)
 - 42) la réalisation de travaux structurels (passerelle, percement de baies et plancher modifié),
 - 43) les modifications apportées à la façade avant (allège de l'oriel),
 - 44) mettre en conformité la porte d'entrée,
 - 45) revoir l'aménagement du logement ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 18 janvier 1910 en vue de "construire une maison" ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 18 janvier 1910 en vue de "placer une grille le long des propriétés" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 12 mars 1912 en vue de "construire une salle de bains dans les propriétés" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 12 août 1954 en vue de "aménager un garage à rez-de-chaussée" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 9 décembre 1954 en vue de "renouveler la toiture plate-forme d'une annexe au 1^{er} étage et construire une annexe au 2^{ème} étage" ;
6. Vu le permis d'abattage d'arbre délivré le 16 février 1988 en vue de "abattre des érables dans le jardinet (zone de recul)" ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 novembre 2014 suite à la demande visant à "aménager 14 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée en façade avant, construire des vérandas aux 1^{er} étages arrière, construire des cheminées en façade arrière et aménager les zones de recul, dans 4 immeubles (dont 3 maisons unifamiliales et un immeuble contenant 3 logements)" ;
8. Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 juin 2015 visant à "aménager 10 logements et construire des volumes vitrés aux 1^{er} étages arrière, dans 4 immeubles (dont 3 maisons unifamiliales et 1 immeuble contenant 3 logements)" mais que ce permis d'urbanisme est partiellement périmé en ce qui concerne l'immeuble n°11 ;
9. Vu le procès-verbal du 15 octobre 2024 portant les infractions urbanistiques suivantes :
 - 46) la modification l'aspect architectural de la façade,
 - 47) la réalisation de travaux structurels
 - 48) le changement de destination de garage en cabinet médical ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. 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 ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

LOGEMENT AVEC CABINET MEDICAL (+/- 90 m²) :

1. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 30 mars 2022, dit « de minime importance », permettant la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale pour autant que cette activité reste accessoire à la résidence principale et qu'elle respecte les conditions de superficie ;
2. Considérant que la superficie du cabinet paramédical, situé au niveau du rez-de-chaussée, est inférieure 45 % de la superficie totale du logement et lui est à accessoire ;
3. Considérant que le logement avec cabinet médical offre toujours de bonnes qualités d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que le garage est maintenu ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels intérieurs, dont le placement d'une passerelle au-dessus d'une cour ainsi que d'un nouveau plancher entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; que ces modifications n'ont pas de conséquences négative sur l'habitabilité de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) et qu'il fait partie d'un ensemble architectural (n° 9-11-13 et 15) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la porte d'entrée diffère de celle reprise aux archives de 1910 mais qu'elle semble bien dater de la construction de l'immeuble ; qu'elle est identique aux portes d'entrée des autres biens constitutifs de cet ensemble architectural et en adéquation avec les qualités patrimoniales de l'immeuble ;
3. Considérant que la porte de garage s'inspire de celle d'origine ;
4. Considérant que la finition ajoutée au bow-window nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de la supprimer ; et de proposer une finition en panneau de bois plein ;
5. Considérant que le dessin des ferronneries sur les plans est simplifié et qu'il y a lieu de les représenter fidèlement à la situation en place ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer le bardage sur l'allège du bow-window et proposer une finition en panneau de bois plein ;
- représenter les ferronneries fidèlement à la situation en place ;
- entamer les travaux destinés à la cessation de sinfractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

RUE DU SAPHIR 21

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

Réf. / Ref.: 2026/2=241/021

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, étendre la terrasse du 1^{er} étage à l'arrière sur toute la largeur de l'immeuble, isoler la façade arrière et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un logement :
 - 49) étendre la terrasse du 1^{er} étage à l'arrière sur toute la largeur de l'immeuble,
 - 50) isoler la façade arrière et la toiture,
 - 51) modifier les façades, en dérogation à l'art. 21 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien des corniches d'origine) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1933 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mars 1934 visant à « construire une cave » ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que le bien est une maison unifamiliale (un logement) en situation licite ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière et la toiture arrière de l'immeuble et que cette intervention est réalisée dans les gabarits réglementaires ;
2. Considérant qu'un auvent figure, tant en situation de fait qu'en situation projetée, au 1^{er} étage ; qu'il n'apparaît pas en situation de droit mais est reconnu par le plan parcellaire communal ; qu'il s'inscrit également dans les gabarits autorisables et abrite une terrasse ;
3. Considérant que la demande prévoit l'extension de la terrasse du 1^{er} étage sur toute la largeur de l'immeuble et que celle-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant a été modifiée, notamment par le remplacement des corniches d'origine, en bois, par des corniches en PVC ton blanc ; que cela altère les caractéristiques d'origine de l'immeuble, déroge au RCU et n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- rétablir, pour la façade avant, l'ensemble des corniches en bois et de teinte blanche

AVENUE SLEECKX 82

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

Réf. / Ref.: 2025/218=244/082

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser la modification du volume arrière, le changement d'affectation du demi sous-sol de commerce en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation au total), la réalisation de travaux structurels, le réaménagement du bâtiment, les modifications des façades avant et arrière ainsi que l'abattage de deux arbres à haute tige et supprimer un troisième arbre en fond de parcelle côté gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements),
 - 52) régulariser :
 - 53) la modification du volume arrière par l'extension de l'annexe arrière gauche et la fermeture de la cour de droite, le tout au niveau du demi-sous-sol, et, au niveau du rez-de-chaussée surélevé, l'extension de l'annexe et la création

- d'un auvent, le tout à droite,
- 54) le changement d'affectation du demi-sous-sol de commerce en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation au total),
- 55) la réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier, etc.),
- 56) le réaménagement du bâtiment, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espace privatif destiné au rangement), 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
- 57) modifier le relief de la zone de cours et jardins et créer un escalier qui s'inscrit dans la pente de jardin,
- 58) les modifications des façades avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) et arrière,
- 59) l'abattage de deux arbres à haute tige,
- 60) supprimer un troisième arbre en fond de parcelle gauche ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 4 juillet 1911 visant à " construire une maison " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1948 visant à " transformer la façade et l'intérieur à rez-de-chaussée " ;
3. Vu le permis de bâtir du 7 janvier 1972 visant à " transformer le rez-de-chaussée " ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 16 mars 2010 visant à " construire une annexe au sous-sol, changer l'affectation du sous-sol de commerce en logement, modifier le nombre de logements, construire un auvent en façade arrière et modifier la division des châssis en façade avant " ; que ce permis d'urbanisme n'a pas été réalisé et qu'il est donc périmé ;
5. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu que, en situation licite, le bien comprend :
 - 61) au demi-sous-sol : commerce,
 - 62) au rez-de-chaussée surélevé : un logement
 - 63) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - 64) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal du 5 février 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 65) l'aménagement de quatre logements autonomes en lieu et place de trois logements autorisés (modification du nombre de logements),
 - 66) l'élagage, non-professionnel, très sévère d'un arbre à haute tige (cèdre) dans la zone de cours et jardin, pouvant entraîner la mort de celui-ci,
 - 67) l'abattage d'un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardin sans le permis d'urbanisme requis ;
1. Vu l'art.192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

SITUATION PROJETÉE :

Volume/habitabilité :

1. Considérant que la demande ne vise que le demi-sous-sol et le bel-étage de cet immeuble de rapport ;
2. Considérant les extensions à régulariser au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière, à savoir l'extension de l'annexe arrière gauche et la fermeture de la cour de droite, le tout au niveau du demi-sous-sol, et, au niveau du rez-de-chaussée surélevé, l'extension de l'annexe et la création d'un auvent, le tout à droite ; que ces interventions sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en termes de gabarit ;
3. Considérant que la demande vise également à régulariser le changement d'affectation du demi-sous-sol vers du logement et la modification du nombre d'unités d'habitation (quatre au lieu de trois) ; que ce changement est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
4. Considérant que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :
 - 68) au demi-sous-sol : un logement (+/- 96 m²),
 - 69) au rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - 70) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - 71) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Demi-sous-sol :

1. Considérant que le logement supplémentaire aménagé sans autorisation se présente sous la forme de quatre pièces en enfilade ;
2. Considérant que l'accès à ce logement se fait depuis le rez-de-chaussée par le biais d'une circulation autonome (escalier interne) ;
3. Considérant que le demi-sous-sol accueille une chambre en partie avant, un dressing en partie centrale, des sanitaires et, en partie arrière, les espace de vie ;
4. Considérant que l'espace de nuit, du fait de sa configuration semi-enterrée à front de rue et son faible éclairage naturel, n'est pas propice à devenir une pièce de vie ; que, en effet, ces contraintes (vues et aération limitées au niveau du trottoir, nuisances sonores, manque d'intimité/obligation d'occulter) compromettent fortement la qualité

de vie de cet espace ;

5. Considérant par ailleurs que, bien que les espaces de vie respectent les normes d'habitabilité, ceux-ci ne répondent pas au bon aménagement des lieux au vu des cloisonnements prévus, ceux-ci supprimant le caractère traversant de l'étage, de la profondeur de l'espace et de l'orientation de la parcelle ;

Rez-de-chaussée surélevé :

1. Considérant que cet étage accueille un logement licite, composé d'une chambre située en partie avant et des espaces de vie ainsi que des sanitaires en partie arrière ;
2. Considérant que ce niveau ne soulève aucune remarque ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que la division du logement aux rez-de-chaussée et sous-sol se fait au détriment des locaux accessoires situés au sous-sol ;
2. Considérant que les logements supérieurs ne disposent plus d'espace de rangement privatif, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur et que cela est fort regrettable ;
3. Considérant qu'en séance de la Commission de concertation, l'architecte a déclaré que l'ensemble des logements disposent bel et bien d'espaces de rangement privatifs et qu'il y a lieu de les préciser sur les plans des différents niveaux ;
4. Considérant que la demande prévoit de revoir le dessin de l'escalier situé au niveau du hall d'entrée ; que celui-ci est décomposé en deux volées, l'une permettant d'accéder au bel-étage et la seconde descendant au demi-sous-sol ;
5. Considérant que la proposition ne permet pas d'assurer une accessibilité optimale aux différents compteurs et au local vélos, et ce en raison de la présence de l'escalier et de la faible largeur des marches (+/- 70 cm) ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la demande induit une imperméabilisation de la parcelle passant de 56 à 65 % ;
2. Considérant qu'il convient de favoriser le maintien de zones perméables par la mise en place d'un revêtement perméable au droit de la terrasse arrière ;
3. Considérant que la demande vise, d'une part, la régularisation de l'abattage de deux arbres à haute tige situés à droite dans la zone de cours et jardins, incluant l'arbre ayant subi l'élagage sévère acté par procès-verbal (cf. supra) ;
4. Considérant qu'elle vise, d'autre part, à supprimer un troisième arbre situé en fond de parcelle, du côté gauche du jardin ;
5. Considérant qu'un rapport phytosanitaire a été fourni, lequel recommande l'abattage de l'arbre susmentionné en raison d'un élagage excessif et du risque de basculement vers le jardin voisin ;
6. Considérant que les arbres permettent d'apporter de l'ombre, des écrans visuels naturels ainsi que des refuges nécessaires à la petite faune locale et participent aux qualités végétales, esthétiques et environnementales de l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;
7. Considérant que le projet prévoit, en compensation de la suppression de ces trois arbres, la plantation de deux pommiers de basse tige et que cette proposition est acceptable ;
8. Considérant cependant que dans les cas d'une replantation d'arbres à haute tige, ceux-ci doivent être plantés à une distance minimale de 2 m des limites de mitoyenneté ;

FAÇADE :

1. Considérant que cette maison bourgeoise de style éclectique se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que, de plus et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière aux traitements des modifications esthétiques afin de préserver les qualités patrimoniales d'origine de l'immeuble ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la division des châssis en façade avant, au niveau du demi-sous-sol, et qu'elles ne dénaturent pas l'harmonie de ladite élévation ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le permis d'urbanisme du 16 mars 2010 susvisé était assorti de conditions, à savoir :
 - 72) prévoir un duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, ne pas aménager de pièce habitable dans la partie centrale du sous-sol qui ne bénéficie pas d'éclairage et revoir les plans en conséquence,
 - 73) prévoir un local commun pour le rangement des vélos et poussettes au sous-sol et accessible à tous les logements ;
1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet actuel densifie de manière excessive l'occupation du bâtiment ; qu'il s'avère peu qualitatif et ne répond ni au bon aménagement des lieux ni aux conditions précitées du permis de 2010 ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VANDENBUSSCHE 54

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

Objet / Betreft: demande modifiée : dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, isoler partiellement la façade arrière, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 19 février 2025 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, isoler partiellement la façade arrière, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante, rehausser les deux murs mitoyens, réaliser des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité la suppression de la citerne d'eau de pluie » ;
2. Vu l'avis favorable de la Commission de concertation du 9 octobre 2025, aux conditions suivantes :
 - 74) réduire le volume de l'annexe conformément aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et maintenir une superficie perméable, en pleine terre et plantée, dans la zone de cours et jardins, conformément à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardin),
 - 75) prévoir un revêtement perméable au droit de la terrasse au rez-de-chaussée arrière ;
 - 76) pour la terrasse du 1^{er} étage, ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche et se conformer au Code civil (soit respecter une distance de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen, soit fournir un acte notarié de servitude de vue),
 - 77) soit prévoir 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 proposer un dispositif d'infiltration in situ correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
1. Considérant que les demandeurs ont introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 9 décembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
 - 78) construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),
 - 79) isoler partiellement la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),
 - 80) mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante,
 - 81) réaliser des travaux structurels intérieurs ;
1. Considérant que cette proposition ne rencontre que partiellement les remarques de la Commission de concertation sur le projet initial puisque :
 - 82) le volume de l'annexe est maintenu tel quel dans la proposition initiale, en ce compris les dérogations volumétriques liées à celle-ci,
 - 83) le revêtement de la terrasse est partiellement perméabilisé (le 1^{er} mètre ayant été maintenu imperméable),
 - 84) la nouvelle citerne d'eau pluviale, prévue pour remplacer celle d'origine, est placée dans la zone de pleine terre,
 - 85) la terrasse du 1^{er} étage est préservée mais, toutefois, celle-ci sera bien réalisée en conformité avec le Code civil et sans rehausse du mitoyen puisqu'une « promesse » d'acte notarié de servitude de vue avec le voisin concerné a été fournie ; que la rehausse du mitoyen avec le n° 52 subsiste toutefois dans la coupe FF tout comme la palissade en bois existante de fait dans l'élévation arrière et qu'il convient de corriger les plans en les supprimant ;
1. Considérant que, comme mentionné dans l'avis portant sur la demande initiale, le nouveau volume annexe déroge à la réglementation en vigueur puisqu'il est plus profond et plus haut que les gabarits admissibles ; qu'il dépasse le voisin le plus profond (n° 56) de 1,10 m d'une part et le voisin le moins profond (n° 52) de plus de 3 m (3,89 m) d'autre part ;
2. Considérant, en outre, que le rez-de-chaussée bénéficie déjà de trois pièces en enfilade abritant respectivement les fonctions suivantes : salon, salle à manger et salle de jeux ; que la construction vise donc l'aménagement d'une seconde salle à manger et que le rez-de-chaussée projeté se compose dès lors de l'enfilade de quatre pièces, sur une profondeur totale de 17,78 m ;
3. Considérant que le nouveau volume annexe, qui a pour vocation la création d'une pièce plus lumineuse (tenant compte du fait que la salle à manger actuelle, munie de boiseries à préserver, s'avère fort sombre), pourrait être réalisé moyennant le respect de la réglementation en vigueur, à savoir : ne pas dépasser la profondeur du voisin le plus profond (à droite) et ne pas rehausser les murs mitoyens ;
4. Considérant cependant que la volonté des demandeurs d'intégrer la cuisine (actuellement située dans un couloir isolé du reste) aux espaces de séjour ne peut être rencontrée favorablement au vu des recommandations de la Commission de concertation concernant le maintien des « éléments architecturaux remarquables », à savoir les portes et fenêtres intérieures ;

5. Considérant que, selon la situation de droit, à savoir les plans initiaux de 1913 (construction de la maison) ceux de 1927 (transformations au sous-sol), la véranda n'est pas licite ; que ce volume, construit avant l'an 2000, aurait cependant pu être régularisé en application de l'art. 330 du CoBAT ;
6. Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée, constituée de dalles de béton, n'est que partiellement perméabilisée dans le projet modifié puisqu'une zone de 1 m est maintenue imperméable à proximité des fondations ;
7. Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales de 7000 litres est prévue alors que, en théorie, son dimensionnement idéal devrait être inférieur à cela ; que les demandeurs stipulent néanmoins qu'une citerne d'une telle capacité permettrait de « *rentabiliser la complexité du chantier* » ;
8. Considérant que la nouvelle citerne projetée afin de répondre à l'avis précédent n'est toutefois pas placée dans une zone déjà imperméable (en vue de minimiser les nouvelles superficies perméabilisées) ; que cette position est contrainte par des raisons de stabilité puisque l'ingénieur consulté dans le cadre du projet indique que la nouvelle citerne ne pourra s'implanter à moins de 2 m des nouvelles fondations ; que l'option de mise en place de ce type de dispositif dans les caves n'a, semble-t-il, pas été évaluée ; qu'il est positif que ce dispositif soit connecté aux WC du bâtiment afin d'assurer un usage rationnel des ressources en eau ;
9. Considérant, en outre, que l'option de l'infiltration dans le sol n'a pas non plus été retenue pour des difficultés techniques liées à la mise en place de dispositifs d'infiltration enterrés proposés par différents fabricants mais que les options à privilégier et décrites dans l'avis initial (dispositifs d'infiltration végétalisés type noues ou jardins de pluie) sont nettement moins contraignantes et rendent plus d'avantages écosystémiques que les modules enterrés ;
10. Considérant qu'il y a lieu d'envisager les options susmentionnées afin de minimiser l'impact de la gestion des eaux pluviales proposées sur les zones perméables ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, que, s'il peut être admis de s'écarter de l'avis initial de la Commission de concertation en ce qui concerne le volume de la nouvelle annexe, cela doit se faire moyennant le respect de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) selon laquelle les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer dans la coupe FF et de la façade arrière la rehausse du mitoyen avec le n° 52 et la palissade ;
- soit prévoir une citerne dimensionnée de façon à réduire son impact sur les zones perméables, soit placer celle-ci en caves (modules préfabriqués), soit proposer de l'infiltration via des dispositifs d'infiltration végétalisés (noues, jardins de pluie, ...) ;
- se conformer au Code civil pour la terrasse du 1er étage via une servitude de vues actée avec le voisin de gauche.

AVENUE HERBERT HOOVER 141

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

Réf. / Ref.: 2025/170=319/141

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la pose des trois installations techniques sur la toiture plate du 1er étage ainsi que les modifications esthétiques en façade avant et mettre en conformité la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant avant et les aménagements intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 86) régulariser:
 - 87) la pose de trois installations techniques sur la toiture plate du 1^{er} étage,
 - 88) les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 89) mettre en conformité :
 - 90) la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant avant,
 - 91) les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 avril 1950 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 18 avril 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, modifier et isoler le volume arrière du côté gauche sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), réaliser des travaux structurels intérieurs, isoler et modifier la façade arrière » ;
3. Vu la mise en demeure du 28 novembre 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 92) le non-respect du permis d'urbanisme du 18 avril 2023, à savoir l'absence de végétalisation des toitures plates aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 93) la pose de trois installations techniques sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage,
 - 94) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - 95) l'installation d'une porte de garage métallique au lieu d'une porte de garage en bois,
 - 96) le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC lisse,
 - 97) l'installation de deux corniches en PVC en lieu et place de corniches en bois ;
1. Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;
2. 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 ;
3. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux dans les douze mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les vingt-quatre mois ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

1. Considérant que les toitures plates sont végétalisées (100 % sur la toiture plate du rez-de-chaussée et 57,17 % sur celle du 1^{er} étage) ; que des panneaux photovoltaïques sont installés sur la zone végétalisée du 2^{ème} étage et que les deux installations sont compatibles entre elles ; qu'il serait néanmoins préférable d'assurer une végétalisation de l'ensemble des superficies de toitures plates ;
2. Vu l'étude acoustique établie par un expert acousticien en date du 2 septembre 2025 (rapport ASM Acoustics PF2506/3302) ;
3. Considérant que les normes de bruit de voisinage en zones d'habitation doivent de tout temps être respectées ;
4. Considérant que trois pompes à chaleur ont été installées sur la toiture plate du 1^{er} étage ; qu'elles respectent les gabarits admissibles ; que ces installations améliorent les performances énergétiques du bâtiment et que l'étude acoustique certifie le respect des normes de bruit en vigueur ;
5. Considérant que ces installations ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement mais qu'il y a néanmoins lieu d'en assurer un entretien adéquat afin, d'une part, d'en garantir la performance énergétique optimale et, d'autre part, d'éviter d'éventuelles nuisances acoustiques induites par un entretien insuffisant ;

LOGEMENT :

1. Considérant que la baie de la chambre 1 a été réduite après les travaux réalisés dans le cadre du permis de 2023, en dérogation en termes d'éclairement naturel (1,87 m² au lieu de 2,45 m²) ; que, toutefois, la situation de droit présentait déjà un déficit ; que cette différence ne compromet pas l'habitabilité de cet espace de nuit dont les dimensions restent confortables et que la dérogation peut dès lors être accordée ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la porte de garage a été remplacée ; que le nouveau modèle présente une typologie sectionnelle horizontale en aluminium au lieu d'une porte en bois sectionnelle verticale et partiellement vitrée ; que cette modification rompt la rythmique verticale d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que la porte d'entrée a été également modifiée (PVC au lieu de bois) ; que, néanmoins, les éléments décoratifs sont maintenus (feronneries et PVC travaillé), ce qui préserve l'esthétique globale de la façade ; qu'elle est dès lors acceptable ;
3. Considérant qu'il en va de même pour les châssis et les corniches de la façade avant ;
4. Considérant que quatre panneaux photovoltaïques ont été installés sur le versant avant de la toiture ; qu'ils sont disposés en deux groupes distincts, sans porter atteinte à l'esthétique de la façade ;
5. Considérant que, selon les photographies fournies, deux conduits d'évacuation ont également été installés sur le versant avant alors que ceux-ci n'apparaissent pas dans les plans ; qu'en séance de la Commission de concertation, l'architecte a confirmé leur maintien et qu'il y a dès lors de les intégrer dans les plans afin de pouvoir en analyser la conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une végétalisation de l'ensemble de la toiture du 1^{er} étage comprenant les panneaux photovoltaïques
- en façade avant :
 - ▣prévoir une porte de garage présentant une segmentation verticale,
 - ▣faire figurer les conduits d'évacuation sur toiture ;
 - entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les douze mois de la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever au plus tard dans les vingt-quatre mois.

AVENUE GUSTAVE LATINIS 55

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

Réf. / Ref.: 2025/325=127/055

Objet / Betreft: placer une enseigne parallèle et un sticker dans la porte d'entrée du commerce au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om plaatsen van een gelijklopend uithangbord en van een sticker op de voordeur van de handelszaak op het gelijkvloers, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel VI, art. 34 en 36 (winkelraam en gelijklopen uithangbord) en op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel IV art. 3 (gelijklopend uithangbord);

Historiek:

1. Gelet op de bouwvergunning van 3 juni 1932 voor “het bouwen van een huis”;
2. Gelet op de bouwvergunning van 11 augustus 1972 voor “het transformeren van het gelijkvloers”;
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 6 februari 1990 voor “het vellen van een boom in de achteruitbouwstrook”;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 1998 voor “het uitbreiden van het agentschap in de kelder en onder de achteruitbouwstrook (88m²), met inbegrip van een kluisruimte, sanitair, een refter, een berging en kantoren; het herinrichten van de kelders voor de woningen in een deel van de kelderverdieping; het herinrichten van de ingang en het gelijkvloers van het agentschap; het verlagen van de keldervloerplaat en het verhogen van de vloerplaat van het gelijkvloers; en het heraanleggen van de achteruitbouwstrook met groendaken (40cm substraat) en de aanplanting van twee bomen op de hoek (totale kantooroppervlakte: 244m² – totale opslagoppervlakte: 47m²)”;
5. Gelet op de lopende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 19 mei 2025 voor “in een gebouw met gemengd gebruik met een dienstenhandel op het gelijkvloers (bankkantoor) en woningen op de verdiepingen, aanleggen van 2 toegangshellingen in de achteruitbouwstrook en wijzigen van een raam op het gelijkvloers”;
6. Gelet op de bevestiging van 6 januari 2025 over het bestaan van een handelszaak en 6 woningen;
7. Gelet op artikel 102 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;
8. Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de vergunningen voor stedenbouwkundige werken met een beperkte duur;
9. Gelet dat op het gebouw gelegen is in het beperkt gebied van de GSV;
10. Overwegende dat deze aanvraag alleen betrekking heeft op de uithangborden op de voorgevel zoals hieronder wordt uiteengezet;

Uithangborden:

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt een gelijklopend uithangbord te plaatsen in de vorm van uitgesneden letters, onmiddellijk achter een vitrine die zal worden afgedekt met een sandwichpaneel; dat de onderrand van dit uithangbord zich op 1,25m boven de grond bevindt, wat afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
2. Overwegende dat eveneens 2 gelijklopende en 2 haakse uithangborden zijn voorzien; dat deze conform zijn aan de geldende reglementen en daarom vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning (cf. artikel 25 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, bekend als “handelingen van geringe omvang”, zoals gewijzigd tot op heden);
3. Overwegende dat de zichtbaarheid van de handelszaak reeds verzekerd is door de hierboven vermelde uithangborden; dat de afwijking bijgevolg niet gerechtvaardigd is en niet kan worden toegestaan;
4. Overwegende dat het project de plaatsing van een sticker (0,31m²) in het midden van de glazen toegangsdeur van de handelszaak voorziet, in afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften, aangezien deze inrichting niet mag worden aangebracht op een gevelopening of een deel ervan, behalve indien het gaat om een winkelraam, dat tot 50% bedekt mag worden; echter dat de afwijking gering is en derhalve aanvaardbaar ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- verwijderen van het parallelle uithangbord dat zich vóór het sandwichbord bevindt.

RUE HENRI BERGÉ 55

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

Réf. / Ref.: 2024/289=133/055-057

Objet / Betreft: dans un immeuble de neuf logements, régulariser des modifications en façade sur cour côté rue Jenatzy, réaliser des travaux structurels extérieurs, modifier et isoler par l'extérieur la façade sur cour côté rue Jenatzy

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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 neuf logements,
 - 98) régulariser des modifications en façade sur cour, côté rue Jenatzy, de par l'aménagement d'une terrasse au 5^{ème} étage,
 - 99) réaliser des travaux structurels extérieurs (remplacement des linteaux au-dessus des baies à chaque étage),
 - 100) modifier et isoler la façade sur cour côté rue Jenatzy par l'extérieur avec :
 - 101) la suppression des gardes corps obsolètes aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,
 - 102) le remplacement de la corniche en PVC par une corniche en bois,
 - 103) l'élargissement de la baie au 1^{er} étage et le remplacement du châssis à l'identique (PVC ton blanc), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux en façade),
 - 104) la pose d'un enduit de finition et une mise en couleur de ton RAL 1013 imitation pierre blanche ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 5 septembre 1905 visant à « construire 3 maisons » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 16 mars 2004 visant à « fermer les terrasses au moyen d'une allège et de châssis en pvc ; rénover l'enduit de façade (crépis de teinte sable sur isolant) et changer la destination du rez-de-chaussée commercial de 85 m² en logement 1 chambre » ;
3. Vu la péremption partielle du permis susvisé, en 2018, suite à la non-réalisation de la fermeture de la terrasse au 5^{ème} étage de la façade sur cour côté rue Jenatzy ;
4. Vu la mise en demeure du 8 juin 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 105) La non-réalisation de travaux du permis du 16 mars 2004 qui portent sur les modifications de la façade côté rue Jenatzy (remplacement de linteaux et pose d'enduit sur les allèges pleines) ;
 - 106) Au rez-de-chaussée gauche (commerce) :
 - 107) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 108) le remplacement de la vitrine commerciale (côté rue Henri Bergé) sans respect du modèle de l'imposte, du matériau et des petits bois d'origine,
 - 109) la suppression des petits bois des châssis du 1^{er} étage,
 - 110) le remplacement des châssis situés côté rue Jenatzy sans le respect de la taille des impostes et des divisions d'origine ;
 - 111) Le non-respect du permis d'urbanisme (et de ses conditions) du 16 mars 2004 :
 - 112) la baie donnant sur la cour n'a pas été élargie ;
 - 113) Au rez-de-chaussée droit (logement) :
 - 114) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis :
 - 115) les impostes ont été modifiées (impostes droites en lieu et place d'impostes courbées),
 - 116) les petits-bois d'origine ont été supprimés,
 - 117) des impostes fixes pleines ont été ajoutées dans les parties inférieures des châssis ;
 - 118) Au 2^{ème} étage gauche :
 - 119) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis sans respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois) et des petits bois d'origine ;
 - 120) Au 2^{ème} étage droit :
 - 121) le châssis donnant sur la cour en intérieur d'îlot n'a pas été mis en couleur conformément au permis d'urbanisme ;
 - 122) Au 3^{ème} étage :
 - 123) le maintien des garde-corps obsolètes situés au-dessus de la cour en intérieur d'îlot et l'enduit de la façade arrière, en-dessous des nouveaux châssis, n'a pas été réalisé, ce qui est non-conforme au permis d'urbanisme du 16 mars 2004 ;
 - 124) Au 4^{ème} étage gauche :
 - 125) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 126) le remplacement des châssis, côté rue H. Bergé, sans respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place

- de bois), des petits bois d'origine et du cintrage (pour les châssis de gauche uniquement),
- 127) le maintien du garde-corps obsolète au-dessus de la cour en intérieur d'îlot et l'enduit de la façade située sous les nouveaux châssis n'a pas été réalisé, ce qui est non-conforme au permis d'urbanisme du 16 mars 2004,
- 128) la suppression des gardes corps en ferronnerie des deux fenêtres situées en façade rue H. Bergé ;
- 129) Au 4^{ème} étage droit :
- 130) La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis sans le respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois) et des petits bois d'origine ;
- 131) Au 5^{ème} étage :
- 132) la fermeture de la terrasse du 5^{ème} étage, autorisée par le permis d'urbanisme du 16 mars 2004, n'a pas été réalisée,
- 133) la suppression du garde-corps en ferronnerie d'une des fenêtres situées en façade rue H. Bergé ;
- 134) Au 3^{ème} étage :
- 135) La modification du nombre de logements : 2 logements (au 3^{ème} étage) en lieu et place de 1 par la division d'un logement existant en 2 entités de logements autonomes ;
- 136) La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
- 137) le remplacement des châssis sans respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois) et du cintrage d'origine (côté rue Jenatzy et H. Bergé),
- 138) la suppression des petits-bois des châssis d'origine situés côté rue H. Bergé,
- 139) la modification des divisions d'origine des châssis situés côté rue Jenatzy ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 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 ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de neuf logements avec la répartition suivante :
- 140) Au sous-sol : des locaux accessoires,
- 141) Au rez-de-chaussée (n° 57) : un commerce,
- 142) Au rez-de-chaussée (n°55 - angle) : un logement,
- 143) Au 1^{er} étage : un logement,
- 144) Au 2^{ème} étage : deux logements,
- 145) Au 3^{ème} étage : deux logements,
- 146) Au 4^{ème} étage : deux logements,
- 147) Au 5^{ème} étage : un logement ;
1. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels) ;

TERRASSE :

1. Considérant que la terrasse au 5^{ème} étage est conservée ; que le permis de 2004 prévoyait de refermer la baie mais que cela n'a pas été réalisé ; que son maintien ne génère pas de nuisances particulières ; que, dès lors, la régularisation est acceptable mais que, cependant, les murs extérieurs du logement ne sont pas isolés, ce qui est de nature à créer des ponts thermiques et réduire la performance énergétique de l'immeuble ; que cela est regrettable ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la façade au niveau de la cour a subi des dégradations pour cause d'infiltrations d'eau ; que les linteaux au-dessus de chaque baie sont donc remplacés afin de stabiliser la structure ; que la baie au 1^{er} étage est agrandie afin de s'aligner aux baies de la travée ; que ces travaux sont acceptables ;

MODIFICATION FACADE COUR :

1. Considérant que la façade est isolée par l'extérieur avec un isolant en polystyrène expansé blanc de 14 cm ; que le volume ajouté est conforme à la réglementation urbanistique applicable et que le crépi de finition, de ton beige, s'accorde avec la couleur de la pierre naturelle en façade ; que les conduits d'évacuation sont supprimés et rebouchés, ce qui est qualitatif ; que, par ailleurs, les garde-corps obsolètes sont supprimés ;
2. Considérant que, d'après le reportage photographique, les châssis présentent des divisions et des matérialités différentes, avec certains en bois et d'autres en PVC avec des allèges en PVC ; que les plans de la situation de droit (permis d'urbanisme de 2004) ne précisent pas les matériaux des châssis ; que, toutefois, l'intitulé de l'objet dudit permis indique que les terrasses ont été refermées par des châssis avec allèges en PVC ; que ces façades, bien que légèrement en retrait, demeurent visibles depuis l'espace public ;
3. Considérant, de plus et pour rappel, que cette maison de rapport d'angle de style éclectique est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) et est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; que, dès lors, il y a lieu d'en soigner l'esthétique en proposant un traitement identique à chaque étage, avec une cohérence des matériaux et des couleurs ainsi que des allèges en maçonnerie de même teinte ; que par ailleurs, il y a lieu de préciser les matériaux de l'ensemble des châssis situés côté cour rue Jenatzy en légende des plans ;
4. Considérant que la pose de châssis en PVC au 1^{er} étage déroge à l'art. 7 du Titre I du RCU ; qu'il y a lieu d'également conserver une cohérence au niveau de la matérialité des menuiseries et, par conséquent, de prévoir des châssis en bois ou en PVC imitation bois afin de valoriser l'esthétique de l'immeuble ;

5. Considérant que l'ensemble des châssis sont de teinte blanche, ce qui participe à la cohérence recherchée ;
6. Considérant que la corniche existante en PVC est remplacée par une corniche en bois qui s'accorde avec celle d'origine ;
7. Considérant que l'isolation de la façade sur cour est indispensable à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ; que cependant la composition de châssis de différentes formes complexifie la mise en œuvre d'une isolation performante et qu'il serait préférable de prévoir des châssis identiques à chaque étage ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les façades avant ne font pas partie de la présente demande ; que celles-ci présentent plusieurs infractions urbanistiques reprises dans la mise en demeure de 2018 susvisée et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur régularisation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une menuiserie en bois ou PVC imitation bois de ton blanc pour le nouveau châssis au 1er étage ;
- indiquer les matériaux des châssis situés côté cour rue Jenatzy en légende des plans ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE EMILE MAX 100

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

Réf. / Ref.: 2026/29=076/100

Objet / Betreft: isoler par l'extérieur la toiture et la façade pignon de droite de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à isoler par l'extérieur la toiture et la façade pignon de droite de l'immeuble ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 1^{er} avril 1910 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1935 visant à « construire une maison » ;
3. Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir, un immeuble avec la répartition suivante :
 - 148) au demi-sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 149) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 150) au 1^{er} étage : un logement,
 - 151) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 152) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

ISOLATION TOITURE :

1. Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur avec un isolant de type « PIR » d'une épaisseur de 12 cm ; que le volume généré s'inscrit dans les gabarits autorisables ; que des nouvelles tuiles de ton gris/ardoise sont posées en revêtement ; que celles d'origine était de ton rouge mais que le changement de couleur est convenable ; que l'isolation de la toiture améliorera la performance énergétique du bâtiment ainsi que le confort des logements ;

ISOLATION PIGNON :

1. Considérant que le mur pignon de droite est isolé par l'extérieur, lui aussi avec un isolant de type « PIR » d'une épaisseur de 12 cm, et recouvert d'un parement constitué d'ardoises sur des lattes ; que le volume est en surplomb de la parcelle voisine (bâtiment sis Avenue Emile Max n° 102) et que son propriétaire a été dûment averti du présent projet (cf. annexe 2) ; que le traitement esthétique de la façade pignon s'accorde avec le cadre bâti environnant ; que l'isolation projetée améliore la performance énergétique de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ; que, d'après le reportage photographique, la corniche a été recouverte d'un caisson en PVC sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme ; que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique communale en vigueur et qu'il y aura dès lors lieu de restaurer la corniche d'origine en bois ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte en vue d'une éventuelle mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE LÉON FRÉDÉRIC 33

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

Réf. / Ref.: 2026/89=167/033

Objet / Betreft: abattre un merisier (*prunus avium*) dans le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt om een hoogstammige boom (*prunus avium* - zoete kers) in de tuin te vellen;
Overwegende dat de boom op de lijst van de wettelijke inventaris van het gewestelijke natuurlijke erfgoed (n°3570)
Gelet op artikel 2 van de Ordonnantie van 29 augustus 1991 m.b.t. het statuut van vogelbescherming en naar aanleiding waarvan Brussel Leefmilieu (BIM) het vellen van bomen tussen 1 april en 15 augustus verbiedt, tenzij om dwingende veiligheidsredenen;
Gelet op het fytosanitaire verslag van 'Treework' van 30 december 2025 waarin de volgende vaststellingen zijn opgenomen :

Algemene toestand en situering:

*de boom is meerstammig met meeredere zware gesteltakken,
de kroon heeft een asymetrische structuur deels veroorzaakt door vroegere snoei-ingrepen en natuurlijke herverdeling van de groei,
vergevoerd levensstadium met kenmerken van oudendom zoals oude snoeiwonden, bastverdikkingen, littekenvorming en lokaal dood hout,
recente braak van een zware gesteltak was de aanleiding voor een klimmende VTA;*

Breukgevoeligheid:

*de boom is aangestast door zwavelzwam (*Laetiporus sulphureus*) met duidelijke aanwezigheid van inwendige houtrot ter hoogte van zowel de stam als de stamvoet,
hierdoor is de resterende houtstructuur onvoldoende in staat om de gebruikelijke statische en dynamische belastingen veilig op te nemen,
de algemene structurele stabiliteit van de boom is ernstig aangetast,
gelet op de locatie van de boom in een omgeving met verhoogde gebruiksdruk, vormt deze breukgevoeligheid een relevant veiligheidsrisico;*

Vitaliteit:

*de vitaliteit kan als goed worden ingeschat. Tijdens het groeiseizoen vertoont de boom een bladzetting van circa 75-90%. De bladontwikkeling is normaal van vorm en kleur zonder tekenen van chlorose of vroegtijdige bladval,
de kerselaar bevindt zich, fysiologisch, nog in een actieve en relatief vitale toestand maar deze vitaliteit vormt geen betrouwbare indicator voor de structurele stabiliteit gezien de vastgestelde inwendige houtrot;*

Risicoanalyse:

op basis van de combinatie van een hoge faalkans, de aanwezigheid van relevante doelobjecten en de mogelijke ernstige gevolgen wordt het totale risico van de boom in zijn huidige toestand als hoog en niet aanvaardbaar beoordeeld;

Conclusie en beheeradvies:

*op basis van de vastgestelde structurele aantasting door zwavelzwammen en de aanwezige omgevingsdruk wordt geconcludeerd dat volledige velling van de boom de enige aangewezen en verantwoorde maatregel is,
alternatieve beheersmaatregelen zoals zware kroonreductie of omvorming tot veteranenboom bieden onvoldoende zekerheid om het vastgestelde risico tot een aandoenbaar niveau te reduceren;*

Gelet op het bezoek van een agent van het gemeentelijke departement Stedenbouw en Leefmilieu en een agent van de gewestelijke directie Cultureel Erfgoed op 9 april 2026 tijdens dewelke de volgende vaststellingen werden gedaan:
de boom staat volop in bloei en toont een goede vitaliteit,

er is schimmel aanwezig op de plek waar de tak gevallen is en zij is dus ook aanwezig verder in de stam. De schimmel zal het hout verder aantasten en ervoor zorgen dat andere takken afbreken,

de vaststellingen van het fytosanitaire rapport zijn gegrond;

Overwegende gelet op het voorgaande dat het kappen van deze boom gerechtvaardigd kan worden om redenen van gezondheid en veiligheid;

Overwegende dat de bomen schaduw bieden, natuurlijke visuele afscherming vormen en noodzakelijke schuilplaatsen bieden voor lokale kleine dieren en bijdragen aan de begroeiing, esthetiek en milieukwaliteit van de tuinen en binnenplaatsen, in overeenstemming met het algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat het feit dat de tuinen en binnenplaatsen, door hun bosrijke karakter, bijdragen aan de strijd tegen klimaatverandering en stedelijke hitte-eilanden, die met name in steden een significant probleem vormen;

Overwegende dat de tuin, met een oppervlakte van circa 600m², al met andere bomen aangeplant is;

Overwegende dat de tuin ruimte biedt voor de aanplanting van een middelgrote hoogstammige boom (tussen 10 en 15m) om het verlies van deze opmerkelijke boom geleidelijk te compenseren;

Overwegende dat het bij het vellen van de boom raadzaam is om de boom niet gelijk met de stam af te zagen, maar 1 tot 2m te laten staan zodat de stam als ecologische niche voor de biodiversiteit kan dienen;

Overwegende dat de aanvrager het voornemen heeft een andere boom te willen heraanplanten; dat de voorgestelde boomsoorten exotisch zijn en/of gekweekte tuinbouwboomsoorten ; dat het beter zou zijn om te kiezen voor toekomstbestendige bomen van inheemse oorsprong ; dat er op de website renature.brussels een lijst beschikbaar is met toekomstbestendige bomen ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aanplanten en onderhouden van een hoogstammige boom van 10-15m, in de tuin, bij voorkeur een inheemse soort, op een afstand van de eigendomsgrenzen conform met het artikel 3.133 van het Burgerlijke Wetboek (2m);

laten staan van de afgezaagde boomstam tot op een hoogte van 1 à 2 m zodat deze stam als ecologische niche voor de biodiversiteit kan dienen.

RUE DU NOYER 320

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

Réf. / Ref.: 2025/492=201/320

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (dessin châssis travée de droite et porte d'entrée) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000 visant à construire une annexe au 2^{ème} étage (extension du logement) ;

Vu le refus du permis d'urbanisme du 31 juillet 2001 suite à la demande visant à installer un logement supplémentaire dans les combles et poser quatre fenêtres de toiture ;

Vu le refus permis d'urbanisme, accordé en recours le 13 mars 2003 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, visant à aménager les mansardes en logement studio et poser quatre fenêtres de toiture ;

Vu le permis d'urbanisme du 11 juillet 2023 visant à « dans un immeuble à 4 logements, modifier la volumétrie en façade arrière (rehausse d'annexe, nouvel escalier extérieur, nouveaux balcons), étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et réaliser des travaux structurels » ;

Vu l'avertissement du 18 avril 2025 portant sur la transformation, sans autorisation préalable, de la façade avant par la modification des divisions des châssis de la travée de droite avec des bipartites en lieu et place de tripartites ;

FACADE AVANT :

Considérant que ce bâtiment forme, avec ses voisins des n° 314 au 322, un ensemble cohérent ; que leurs façades ne sont pas identiques mais stylistiquement similaires ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par un modèle reprenant les mêmes caractéristiques que celles des bâtisses voisines ; que le choix s'est porté sur une porte à un vantail pour une question pratique et d'usage ; que celles des bâtiments voisins susvisés comportent deux vantaux, à l'exception du n° 316 qui n'en compte qu'un ; que cette porte est en bois moulurée ; qu'elle est qualitative et s'harmonise avec le reste des maisons de cet ensemble ;

Considérant que les châssis de la travée de gauche respectent les divisions d'origine, avec un ouvrant simple et une imposte supérieure ;

Considérant que le dessin originel des châssis de la travée de droite comportait une division tripartite avec un vantail central plus large que les deux autres ; que le remplacement récent des châssis a été effectué en respectant le cintrage des baies mais en recourant à des doubles-ouvrants ; que cette modification du dessin d'origine ne porte néanmoins pas atteinte à cet ensemble vu que toutes les façades ont subi la même transformation ; que cela participe donc à assurer une cohérence générale en termes esthétiques ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 105

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

Réf. / Ref.: 2025/203=087/105

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser les modifications apportées à la toiture et la rehausse en façade arrière, mettre en conformité :

l'aménagement du duplex supérieur, la réalisation de travaux structurels, l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite en date du 15 mai 2025 et visant à « dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser les modifications apportées à la toiture et la rehausse en façade arrière, mettre en conformité l'aménagement du duplex supérieur, la réalisation de travaux structurels, l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant » ;

Vu les avis de la Commission de concertation du 19 février 2026 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 3 mars 2026 sur cette demande, favorables aux conditions suivantes :

limiter l'annexe du rez-de-chaussée dans les gabarits autorisables et revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence,

pour la terrasse du 1^{er} étage, ne pas rehausser le mur mitoyen de droite et se conformer au Code civil en matière de vue sur les propriétés voisines,

connecter la citerne d'eau pluviale aux usages du bâtiment ne nécessitant pas d'eau potable (dont, au minimum, à un des WC du duplex inférieur) ;

Vu la demande de plans modifiés du 4 mars 2026 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le demandeur a introduit le présent projet modifié en date du 29 mars 2026 et l'a complété le 7 avril 2026 ; que celui-ci vise à, dans un immeuble de quatre logements :

régulariser les modifications apportées à la toiture et la rehausse en façade arrière, mettre en conformité :

l'aménagement du duplex supérieur, en dérogation aux articles 4 et 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

la réalisation de travaux structurels,

l'aménagement de la zone de recul et les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 38 du Titre I du RCU (zone de recul),

effectuer des travaux structurels intérieurs ;

Considérant que les étages inférieurs de l'immeuble ont été exclus de la demande et que le projet modifié concerne les niveaux des combles, la façade avant, la façade arrière uniquement au niveau des combles et la zone de recul ;

Considérant que les actes et travaux projetés n'avaient pas fait l'objet de remarques particulières dans le cadre de l'instruction de la demande initiale et que les dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur avaient été jugées acceptables par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins dans leurs avis respectifs (cf. supra) ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)