

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 23 avril 2026 / Zitting van donderdag 23 april 2026

Avis / Adviezen

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

RUE LÉOPOLD COUROUBLE 39	2
AVENUE LÉON MAHILLON 31	4
AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 47	5
AVENUE ROGIER 427	7
AVENUE PRINCESSE ELISABETH 1	8
CHAUSSÉE DE HAECHE 120	9
RUE DU CORBEAU 96	12
RUE CAMILLE WOLLÈS 44	14
RUE DUPONT 20	15
RUE EUGÈNE SMITS 20	17
RUE DE LA CHAUMIÈRE 26	19
RUE JOSAPHAT 189	21
CHAUSSÉE DE HELMET 218	22
RUE COLONEL BOURG 92	24
RUE DE JÉRUSALEM 18	28

RUE LÉOPOLD COUROUBLE 39

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

Réf. / Ref.: 2025/178=169/039

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications en façade avant, rehausser le volume de toiture arrière, créer au rez-de-chaussée du côté gauche un balcon et un escalier extérieur, modifier le relief de la zone de cours et jardins et la réaménager, diviser le bâtiment en trois logements (passer de une à trois unités), réaliser des travaux structurels, réaménager le bâtiment et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
 - 1) mettre en conformité les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis - éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) rehausser le volume de toiture arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et aux art. 9 et 29 du Titre I du RCU (murs mitoyens),
 - 3) créer, au rez-de-chaussée côté gauche, un balcon et un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) modifier le relief de la zone de cours et jardins et la réaménager, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et aux art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (maintien d'une superficie perméable),
 - 5) diviser le bâtiment en trois logements (passer d'une à trois unités), en dérogation aux art. 3 (espace privatif destiné au rangement) et 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du RRU,
 - 6) réaliser des travaux structurels,
 - 7) réaménager le bâtiment,
 - 8) modifier la façade arrière (création de baies, etc.) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 5 avril 1907 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1931 visant à "[construire une] annexe" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mars 1932 visant à "construire un wc" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 16 octobre 2007 visant à "placer des panneaux solaires en toiture et en façade avant" ;
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*) ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 janvier 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0007/1) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu que la situation licite du bien est une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise donc à diviser le bâtiment en trois unités d'habitation et que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 9) au sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 10) aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée surélevé : un souplex 1 chambre,
 - 11) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - 12) dans les combles (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sur les plans) : un duplex de 2 chambres ;

Sous-sol arrière et rez-de-chaussée surélevé :

1. Considérant que le projet vise à réunir le sous-sol et le rez-de-chaussée en vue d'aménager un souplex comprenant une chambre ;
2. Considérant que le sous-sol arrière accueille des sanitaires ainsi qu'un bureau ne disposant pas de l'éclairage naturel requis (1,67 m² au lieu des 1,97 m²) ;
3. Considérant que la présence d'une terrasse en caillebotis en surplomb aggrave ce manque de luminosité, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que pour l'espace de nuit la superficie nette éclairante n'atteint pas le cinquième de la superficie de plancher de la pièce (soit 2,74 m² au lieu de 3,04 m²), mais que ce déficit est minime et ne nuit pas à son

- habitabilité ;
5. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la création d'un balcon et d'un escalier extérieur contrevient aux prescriptions du Code civil relatives aux vues (côté gauche) et génère des vues directes et intrusives sur la propriété voisine (n° 37) ;
 6. Considérant par ailleurs que la proposition déroge au RRU en termes de profondeur et de hauteur du fait d'un dépassement qui excède les profils mitoyens, et que, en l'état, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;
 7. Considérant qu'il y a lieu d'aligner la profondeur de la terrasse sur celle du profil mitoyen de gauche et de rendre l'escalier extérieur conforme aux dispositions du Code Civil (vues) ;

1^{er} étage :

1. Considérant que ce niveau accueille un appartement d'une chambre comprenant les espaces de vie en partie avant et des sanitaires ainsi que la chambre en partie arrière ;
2. Considérant que l'éclairage naturel de cette chambre est inférieur aux normes prescrites par le RRU (2,4 m² au lieu de 3,08 m²) ;
3. Considérant que ce déficit est lié à la générosité de la surface de l'espace de nuit et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Combles (2^{ème} et 3^{ème} étages sur les plans) :

1. Considérant que, au niveau des combles, qui sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes, la demande vise à rehausser le versant arrière afin de disposer d'un logement de deux chambres,
2. Considérant que ce volume est dérogoire au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant par ailleurs qu'il n'est pas conforme au RCU du fait que l'épaisseur de cette rehausse est inférieure à 0,28 m (ou 1,5 brique) et que ceci n'est pas acceptable ;
4. Considérant que la toiture plate de cette rehausse, d'une superficie supérieure à 20 m², déroge également au RCU car elle n'est pas végétalisée ;
5. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
6. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive (plus de 10 cm de couche de substrat) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction de l'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir ce type de toiture végétalisée afin d'améliorer les qualités esthétiques, paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot et, ainsi, rencontrer l'art. 9 du Titre I du RCU et la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
8. Considérant que, au 2^{ème} étage, l'on retrouve des sanitaires ainsi que les espaces de nuit et, au 3^{ème} étage, les espaces de vie ; que ces espaces ne soulèvent pas de remarques ;
9. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
10. Considérant que la création du nouveau pan de façade arrière serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable en pleine terre au moins égale à 50 % de sa superficie ; que, toutefois, celle-ci doit également être plantée de manière qualitative et quantitative (arbustes et arbres) afin de rencontrer les règlements d'urbanisme en vigueur et assurer les avantages environnementaux qui en découlent ;
2. Considérant l'importance du choix des espèces pour le développement de la biodiversité en ville ; que dès lors l'aménagement de la toiture végétalisée et de la zone de cour et jardin devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, la terrasse principale est réalisée dans des matériaux imperméables, ce qui entraîne une imperméabilisation excessive de la parcelle ; qu'il y a lieu, dès lors, de proposer une solution alternative sous forme de terrasse perméable, et ce afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
2. Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie présente en situation de droit est supprimée en situation projetée ; que le projet modifié prévoit une nouvelle citerne de réutilisation de 1500 litres ; que, bien qu'il soit positif de proposer ce type de dispositif, il serait souhaitable de fournir une note de dimensionnement tout en veillant à le connecter à un nombre de WC adapté afin d'en assurer un usage pérenne au cours de l'année ; que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement tels que, par exemple, le 'calculateur réutilisation' ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant qu'au sous-sol avant, le local vélos prévu est facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;
3. Considérant toutefois que cet espace est également destiné au stockage des déchets ; que cet aménagement mixte nuit à la salubrité du local ainsi qu'au confort d'usage pour les cyclistes ;
4. Considérant que l'ensemble des logements projetés disposent d'espaces de rangement, hormis celui du 1^{er} étage, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, qu'il y a lieu d'y remédier ;

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1. Considérant que le projet vise l'isolation de la façade arrière ; que l'enduit sur isolant d'une épaisseur de 20 cm, implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
2. Considérant que ce dépassement est minime et qu'il n'engendrera pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que, au niveau de la façade latérale de droite, la demande prévoit la mise en place de panneaux isolants d'une épaisseur de 20 cm et d'un enduit de finition ;
4. Considérant que le demandeur confirme en séance de la commission de concertation que le système de chauffage projeté consiste en des chaudières alimentées au gaz ;

FACADE :

1. Considérant que cette maison bourgeoise de style éclectique, d'inspiration Art nouveau et de composition symétrique, se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière aux modifications esthétiques projetées afin de préserver les qualités patrimoniales d'origine de l'immeuble ;
2. Considérant que, si la composition et le dessin de la façade avant diffèrent des plans d'archives, cette modification semble néanmoins dater de la construction initiale du bâtiment et est jugée acceptable ;
3. Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la corniche sont en bois de teinte bleu pétrole et ne suscitent aucune remarque ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet, dans sa configuration actuelle, propose un logement souplex qui ne répond ni aux normes d'habitabilité ni au bon aménagement des lieux ; que les locaux communs ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements prévus ;
2. Considérant par ailleurs qu'aucun local vélos/poussettes qualitatif et indépendant du stockage des déchets n'est prévu et que cela est regrettable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- au rez-de-chaussée, rendre l'escalier extérieur et la terrasse conformes aux dispositions du Code civil (vues) ;
- prévoir, pour la rehausse projetée, des murs mitoyens présentant une épaisseur structurelle (hors finitions) d'au moins 0,28 m (ou 1,5 brique) ;
- prévoir, pour la toiture du bâtiment, une végétalisation de type semi-intensif disposant d'une couche de substrat de plus de 10 cm afin d'en améliorer les qualités esthétiques et environnementales ;
- revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur (à savoir plantée de manière qualitative et quantitative (arbustes et arbres)) ;
- prévoir un espace de rangement pour le logement du 1er étage ;
- prévoir des matériaux perméables pour le revêtement de la terrasse principale située au rez-de-chaussée ;
- prévoir une citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, en exploitant par exemple le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC).

AVENUE LÉON MAHILLON 31

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

Réf. / Ref.: 2025/378=168/031

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, rehausser le volume de toiture, réaménager le bâtiment et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :

rehausser le volume de toiture :

en partie avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (lucarnes),

en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

réaménager le bâtiment,

modifier les façades avant et arrière ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 7 juillet 1911 visant à " construire une maison " ;

Vu que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 janvier 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0008/1) ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend :

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

du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage : un logement par niveau,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise, d'une part, à rehausser le volume avant sur toute la largeur de la parcelle ; que celui est dérogatoire au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette rehausse présente une typologie architecturale similaire à celle du voisin de droite (n° 29) et que mais que toutefois sa composition architecturale ne s'harmonise pas avec la façade ;

Considérant que la demande vise, d'autre part, à rehausser le volume arrière gauche ; que celui est dérogatoire au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'il donne accès à une toiture plate qui n'est pas destinée à être utilisée en tant que terrasse ;

Considérant que la proposition est jugée disproportionnée au vu de l'objectif visé, à savoir l'aménagement des combles ;

FACADES :

Considérant que cette maison bourgeoise, de style éclectique et de composition asymétrique, se situe au sein d'une enfilade particulièrement homogène d'immeubles de même style (du n° 23 au n° 33) ; qu'elle se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et, par ailleurs et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;

Considérant que, afin de respecter, entre autres, la cohérence et l'homogénéité de cette artère, il y a lieu de proposer des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois, cintrage, ...) ;

Considérant qu'en façade arrière, la couverture de la rehausse est prévue en zinc de teinte naturelle et les châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant qu'au niveau de la rehausse projetée, le rythme et la répartition des baies ne s'intègrent pas à la composition générale de la façade à rue ;

Considérant que le choix du matériau pour les châssis, à savoir le PVC imitation bois, dévalorise l'esthétique de la façade ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'importance des travaux n'est pas justifiée par la seule nécessité d'aménager des espaces de rangement et qu'une solution alternative (fenêtres de toit) serait suffisante pour l'aménagement des combles, tout en préservant l'intégrité architecturale du bâtiment et l'harmonie avec le bâti environnant ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 47

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

Réf. / Ref.: 2025/386=140/047

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la transformation des combles en locaux habitables et la modification esthétique de la façade avant, prolonger la terrasse au 1er étage arrière gauche, installer un escalier extérieur, isoler les façades arrière ainsi que les pignons et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

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

13) mettre en conformité :

14) la transformation des combles en locaux habitables, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage chambres 4 et 5 insuffisant),

15) la modification esthétique de la façade avant (dessin châssis 1^{er} étage et porte d'entrée),

- 16) prolonger la terrasse au 1^{er} étage arrière gauche,
- 17) installer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 18) isoler les façades arrière et les pignons, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 19) réaliser des travaux structurels (reprise du mur de la cuisine, agrandissement de baie) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mai 1921 visant à construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1934 visant à [effectuer des] transformations ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mai 1951 visant à construire des annexes ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le rez-de-chaussée avant est dévolu à l'établissement d'un bureau ; que celui-ci est accessoire au logement et inférieur à 75 m² ; que cela est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;
2. Considérant que le 1^{er} étage est revu afin de créer un niveau dédié aux espaces de vie (séjour, salle à manger et cuisine) ; que des travaux structurels sont prévus pour déposer le mur de façade arrière, à l'angle, ce qui permet d'aménager une grande cuisine ;
3. Considérant que les étages bénéficient d'un réaménagement en vue d'y installer cinq chambres ; que deux d'entre elles sont prévues au 2^{ème} étage, avec chacune une salle de douche et un dressing ;
4. Considérant que les trois autres chambres sont créées au niveau de la mansarde ; que la baie de la chambre en façade arrière est agrandie afin de lui assurer un apport suffisant en lumière naturelle ; que, par contre, les deux chambres en façade avant présentent un déficit en la matière (1,2 m² au lieu de 1,8 m²) ;
5. Considérant néanmoins qu'il est préférable de ne pas modifier le fronton avant en vue d'agrandir les baies de ces chambres ; que ce déficit est de surcroît acceptable et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de ces pièces ;

VOLUME :

1. Considérant que la terrasse au 1^{er} étage est prolongée de +/- 70 cm et s'aligne sur la profondeur du gabarit de gauche, ce qui s'inscrit dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant que cette prolongation est complétée par un nouvel escalier extérieur en colimaçon qui permet un accès direct au jardin depuis le niveau de vie ;
3. Considérant que, bien que cet escalier dépasse le gabarit le plus profond, celui-ci est posé au centre de la parcelle et profite de ce fait d'un recul de part et d'autre des limites mitoyennes ; qu'il ne génère pas de vues intrusives et est dès lors autorisable ;
4. Considérant qu'un crépi sur isolant, d'une épaisseur de 15 cm, est prévu en façade arrière et sur les pignons ; que cette intervention génère un léger dépassement vis-à-vis des voisins, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
5. Considérant qu'il est prévu un crépi de teinte beige foncé pour la finition du pignon gauche ;

TOITURE :

1. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'ilot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'ilots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
2. Considérant que l'augmentation des températures liée aux ilots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
3. Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale ou claire sur les toitures rénovées diminuerait le phénomène d'ilot de chaleur ;

FACADE A RUE :

1. Considérant que l'aménagement actuel de la zone de recul n'est pas conforme aux règlements en vigueur ; que la demande prévoit d'y remédier en rétablissant très largement une zone perméable et plantée ;
2. Considérant que la nouvelle haie en zone de recul est envisagée en Ilex crenata ; qu'il s'agit d'une essence exotique et qu'il vaut mieux s'orienter vers des espèces locales et adaptées, voir idéalement une haie mixte ;
3. Considérant que le dessin du châssis central au 1^{er} étage ne correspond pas entièrement à la situation d'origine et dispose actuellement d'une division tripartite au lieu d'un coulissant central ; que la porte d'entrée est pleine sur les plans initiaux mais que celle-ci a été placée avec deux parties hautes vitrées ; que les verres colorés au niveau des impostes sont en simple vitrage clair ; que toutes ces modifications résultent probablement de l'époque de construction de la maison et ne nuisent pas à l'esthétique de la façade avant ;
4. Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis actuels, en conservant les mêmes divisions et profilés mais en modifiant leur teinte (de noir à blanc) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-prévoir une mise en œuvre d'une finition végétale ou claire sur les toitures rénovées.

AVENUE ROGIER 427

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

Réf. / Ref.: 2025/388=233/427

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, construire un étage supplémentaire pour y étendre le logement du 4^{ème} étage, construire un escalier extérieur, aménager une terrasse en toiture, isoler et apporter des modifications esthétiques à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :
construire un étage supplémentaire pour y étendre le logement du 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
construire un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU,
aménager une terrasse en toiture, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU,
isoler et apporter des modifications esthétiques à la façade avant, en dérogation à l'art. 3 (implantation) du Titre I du RRU ;
PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1912 visant à construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 octobre 1955 visant à établir une salle de bain à tous les étages et exhausser le 3^{ème} étage en façade à rue ;

Vu le permis de bâtir du 24 avril 1970 visant à transformer l'immeuble ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 février 2025 suite à la demande visant à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'étendre le logement du 4^{ème} étage, isoler la façade arrière à partir du 4^{ème} étage, aménager une terrasse au 5^{ème} étage et une terrasse sur la toiture plate de dans ce niveau avec escalier y attenant, réaliser des travaux structurels, isoler la façade avant à partir du 1^{er} étage et modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

Considérant qu'un recours a été introduit par le demandeur, auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, contre ce refus de permis ; que, dans le cadre de cette procédure de recours, toujours pendante à ce jours, un avis défavorable a été émis par le Collège d'urbanisme en date du 12 juin 2025 ; que ce dernier est motivé par :

les nuisances engendrées par le nouveau volume dérogoaire, aggravé par l'ajout de la terrasse et la configuration d'angle de la parcelle, rendant un tel aménagement, sinon impossible, compliqué,

la non-compatibilité de la rehausse avec la toiture à croupe du voisin de gauche, rendant le raccord peu harmonieux ;

Que ces mêmes motifs ont justifié l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation, en date du 11 janvier 2024, ainsi que, in fine, le refus de permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Echevins, lors de l'instruction de la demande en première instance ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 5 janvier 2026, référencé CP.2023.0861/3 ;

VOLUME :

Considérant que le présent projet modifie l'objet de la demande précédente en ce qu'il vise toujours à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'y étendre le logement du 4^{ème} étage mais qu'une partie de la rehausse est tronquée en façade arrière, et ce du côté du mitoyen de gauche ;

Considérant que le volume reste dans l'ensemble identique à celui de la demande précédente et qu'il accuse les mêmes dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la rehausse est, d'un point de vue frontal depuis la rue, identique à celle refusée précédemment (cf. supra) et qu'elle ne permet pas de créer une harmonie avec la toiture à croupe du voisin de gauche ;

Considérant que son implantation reste très imposante au vu de sa proximité avec l'angle de l'îlot, ce qui provoque des nuisances aux constructions voisines ;

Considérant qu'il serait préférable de proposer une toiture mansardée en veillant à ce que le brisis ne dépasse pas la hauteur de la corniche du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que l'escalier est également en dérogation et qu'il offre des vues plongeantes, dans toutes les directions, vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il serait préférable de placer l'escalier dans le volume fermé proposé tout en garantissant le respect des normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant que la nouvelle toiture plate accueille une terrasse dont le garde-corps déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de volumétrie ; que, néanmoins, cette terrasse apporte un supplément de confort au logement concerné et est aménagée au milieu de la parcelle afin d'éviter tout préjudice aux parcelles voisines ;

Considérant que l'espace non-accessible de la toiture est utilisé pour le placement de panneaux solaires et de bacs à plantes et qu'afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), une toiture végétalisée semi-intensive est aménagée sur

les espaces restants, ce qui constitue un point positif du projet ;
Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue à partir du 4^{ème} étage ; que, bien que celle-ci soit non-conforme (volumétrie additionnelle provoquée), la dérogation est minimale et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment aux niveaux concernés ;

LOGEMENT :

Considérant que les transformations prévues permettent au logement du 4^{ème} étage de bénéficier d'une chambre et d'une salle de bain additionnelles ainsi que d'un espace bureau ; que les aménagements intérieurs sont conformes et qualitatifs et améliorent le logement existant ;

FAÇADE :

Considérant que le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale particulière ;

Considérant que le projet vise à modifier le parement de la façade avant à partir du 1^{er} étage par la pose d'un isolant (12 cm) en crépis de teinte blanc cassé ; que cela se fait en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes d'implantation mais s'accorde néanmoins avec l'esthétique de la façade et que, dès lors, la dérogation pourrait être accordée ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la toiture et l'escalier, ne répondent pas au bon aménagement des lieux et que, par conséquent, le projet tel que proposé dans son ensemble ne peut être autorisé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE PRINCESSE ELISABETH 1

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

Réf. / Ref.: 2025/372=219/001

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce et huit logements, mettre en conformité l'extension des deux logements situés au 4^{ème} étage dans les combles et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce et huit logements, mettre en conformité : l'extension des deux logements situés au 4^{ème} étage dans les combles, en dérogation à l'art. 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous plafond), l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble (pour le logement situé côté rue Portaels), en dérogation aux art. 4 et 6, titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 19 juillet 1906 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation de bâtisse du 2 juillet 1907 visant à « placer une marquise » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 5 février 1960 visant à « établir un ascenseur » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 3 décembre 1912 visant à « transformer la vitrine »

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 décembre 1912 visant à « transformer la vitrine » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1935 visant à « transformer la façade » ;

Vu le permis de bâtir du 30 octobre 1984 « établir une friterie au rez-de-chaussée gauche, en lieu et place d'un salon de coiffure » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 19 octobre 1917 visant à « transformer les vitrines » ;

Vu l'autorisation par simple lettre du 21 juin 1971 visant à « transformation de la façade au rez-de-chaussée » ;

Vu le permis d'urbanisme du 30 juin 2009 visant à « transformer et changer partiellement la destination d'un rez-de-chaussée et une partie du sous-sol d'un immeuble occupé par un commerce en deux commerces et un équipement et modifier l'aspect architectural des façades au niveau du rez-de-chaussée » ;

Vu le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000 visant à « la modification des façades du rez-de-chaussée et de la toiture, l'installation de 13 fenêtres de toit, la construction d'une annexe sur toute la superficie de la parcelle (extension des appartements) aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages, la réalisation d'un étage supplémentaire dans les combles et de deux terrasses sur la toiture, l'aménagement de 8 appartements (au lieu de 6) ainsi que la rehausse du mur mitoyen (côté n°5 avenue Princesse Élisabeth et n°3 rue Portaels) » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 décembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2009.0280/11) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu l'avertissement du 21 mai 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

le logement du 4^{ème} étage, côté Portaels, est devenu un duplex qui s'étend dans les combles (+ terrasse) ;

le logement du 4^{ème} étage, côté Princesse Elisabeth, presque conforme (mezzanine mise en place au niveau des combles également),

SITUATION LICITE :

Considérant que la situation licite est la suivante (huit logements au total) :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce,

étages 1 à 3 : deux logements par étage,

combles : deux logements ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension des deux logements situés au 4^{ème} étage (combles) dans la sous-toiture et l'aménagement d'une terrasse (logement côté rue Portaels) ;

Considérant que ces deux logements totalisent en tout quatre chambres (respectivement trois et une) et que ce nombre est porté à six (trois et trois) en situation projetée ;

Logement côté avenue Princesse Élisabeth :

Considérant que ce logement est étendu dans les combles par la création d'une mezzanine ;

Considérant que ce logement comprend, au niveau inférieur, trois chambres, un séjour, une cuisine et une terrasse donnant sur la place Eugène Verboekhoven, conformément à la situation de droit ;

Considérant qu'un bureau est aménagé sur la nouvelle mezzanine et que cet espace respecte les normes d'habitabilité ;

Considérant toutefois que l'extension du second logement, située au-dessus de celui-ci, a pour conséquence la diminution de la hauteur sous plafond de l'étage inférieur du duplex (2,40 m au lieu de 2,50 m) ; que cela déroge aux normes prescrites par les règlements d'urbanisme en vigueur ; que, néanmoins, cette dérogation n'est pas très importante et peut dès lors être accordée ;

Considérant que la demande conserve la terrasse présente en situation licite et que cela est positif ;

Logement côté rue Portaels :

Considérant que ce logement est modifié de façon plus significative ; qu'un escalier est aménagé afin d'accéder au niveau sous combles, qui accueille désormais les espaces de jour, tandis que le niveau inférieur est entièrement dédié aux espaces de nuit ;

Considérant qu'en situation de droit, la superficie de l'unique chambre est inférieure à 9 m² ; que la situation projetée constitue une amélioration en proposant trois chambres de respectivement 14, 12 et 10 m² ;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de l'étage inférieur du duplex ne respecte pas les normes prescrites en la matière (2,40 m au lieu de 2,50 m) mais que, une fois encore, cette dérogation est légère et peut dès lors être accordée ;

Considérant que ce logement est dépourvu de terrasse et que la demande en prévoit une au niveau supérieur ; que cela contribue positivement à la qualité du logement ;

Considérant que cette terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ; que, cependant, elle ne porte pas préjudice aux voisins et offre un espace extérieur aux habitants ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

ISOLATION :

Considérant que ces logements sont en grande partie situés sous combles et que leurs occupants risquent donc de souffrir des effets liés aux écarts de températures importants au fil des saisons ; que la demande prévoit une isolation par l'intérieur des logements, ce qui, au vu de ce qui précède, s'avère donc indispensable pour le bien-être des occupants ; qu'il y a lieu d'être attentif aux risques de surchauffe lors d'une rénovation future de la toiture ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 120

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

Réf. / Ref.: 2025/117=129/120

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée et trois logements aux étages), régulariser la fixation de deux installations techniques non-domestiques ancrées au sol, l'installation d'un système de ventilation en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée, la fixation d'une nouvelle tente solaire en façade avant ainsi que la modification la façade avant au rez-de-chaussée et abattre un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée et trois logements aux étages) :

régulariser :

la fixation de deux installations techniques non-domestiques ancrées au sol dans la zone de cours et jardins (moteurs d'une chambre froide), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cour et jardin),

l'installation d'un système de ventilation en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée,

la fixation d'une nouvelle tente solaire en façade avant, en dérogation à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvent, marquise, store),

la modification la façade avant au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions), abattre un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 30 juillet 1901 visant à « abaisser de 0,35 m les seuils des fenêtres de la maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mars 1932 visant à « faire des transformations de façade et intérieures » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 mars 1946 visant à « transformer l'immeuble » ;

Vu le permis d'urbanisme du 14 décembre 2010 visant à « diminuer le nombre de logements, construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée en vue d'étendre le commerce existant, changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de logement en commerce, changer l'utilisation du commerce, modifier la façade avant et les baies en façade arrière, démolir des annexes aux étages en façade arrière et aménager une terrasse, réaliser des travaux structurels intérieurs » ;

Vu la mise en demeure du 23 août 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

les travaux non-conformes au permis de 2010,

la construction d'annexes non conformes,

le non-respect des conditions du permis et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

le placement d'enseignes non-conformes à la réglementation en vigueur en façade avant ;

Vu le permis d'urbanisme du 25 août 2020 visant à « dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce et 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée, changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place, régulariser les aménagements intérieurs des logements, les modifications esthétiques en façade avant et une enseigne en façade avant », délivré à condition, d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après délivrance du permis d'urbanisme ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 20 avril 2021, délivré pour une durée de 15 ans et visant à « exploiter une boucherie-charcuterie » ;

Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 12 mai 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes ;

le non-respect des permis d'urbanisme du 14 décembre 2010 (verdurisation de la toiture plate de l'annexe et conservation de l'arbre existant en fond de parcelle et du jardin en pleine terre plantée et exclure toute utilisation commerciale de ce dernier) ;

l'installation d'un système de ventilation en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée,

la fixation de deux installations techniques non-domestiques ancrées au sol (moteurs d'une chambre froide) à l'usage du commerce du rez-de-chaussée (boucherie) dans le jardin,

la coupe des branches charpentières à la base du houppier d'un arbre en zone de cours et jardins, constituant une intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige,

la modification de l'aspect architectural de la façade par la mise en couleur grise de la partie au-dessus de la vitrine et en dessous des appuis de fenêtres du 1^{er} étage ;

l'installation, en façade avant, au-dessus de la vitrine commerciale, d'une enseigne parallèle de +/- 3 m²,

la fixation d'une nouvelle tente solaire ;

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

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

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée, que le commerce actuel n'est plus un commerce avec consommation sur place ;

VOLUME :

Vu la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les deux volumes techniques (moteurs de la chambre froide) placés en façade arrière et ancrés dans le sol du jardin ; que cela entraîne des volumes supplémentaires situés au-delà des gabarits autorisables et que cela n'est pas justifié ;

Considérant, de plus, que les précédents permis d'urbanisme ont été octroyés à condition d'exclure toute utilisation

commerciale du jardin ; que ces deux installations techniques portent atteinte à l'intérieur d'îlot, notamment en termes de nuisances acoustiques, y compris en périodes de repos ; que cela n'est pas acceptable et que, dès lors, il y a lieu de les déplacer à l'intérieur du volume construit (cave, ...) ; que cela est techniquement envisageable vu que de nombreuses exploitations similaires fonctionnent de la sorte ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'installation d'un troisième volume technique (système de ventilation) situé en façade arrière sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que celui-ci est déplacé par rapport à la situation infractionnelle, et ce afin qu'il s'inscrive dans les gabarits autorisables ;

TOITURE VEGETALISÉE :

Considérant que la présente demande vise à supprimer l'infraction relative au non-respect des conditions du permis d'urbanisme du 14 décembre 2010 qui imposait, entre autres, de « *verdurer la toiture plate de l'annexe* » ;

Considérant en effet que la présente demande indique qu'une toiture végétalisée de type extensif est prévue pour cette toiture ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que les intérieurs d'îlot, de par leur caractère arboré, participent à la lutte contre le réchauffement climatique et le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Vu l'art. 2 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, modifiée le 18 juillet 2022, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement interdit l'abattage des arbres entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;

Considérant que la demande vise à abattre un arbre à haute tige situé dans le jardin ;

Considérant le rapport sanitaire de la société PIERRE ARBORISTE, réalisé le 16 novembre 2025, observe une mauvaise gestion de l'arbre et un environnement peu propice à son développement au vu de sa proximité avec des constructions ;

Considérant que ; l'arbre se trouvant à moins de 40 cm d'une construction, son abattage peut se justifier pour des raisons de sécurité ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, en contrepartie, de planter des massifs arbustifs (minimum 2 m de hauteur à maturité) et de maintenir ces plantations dans le jardin,

FAÇADE AVANT :

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

Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

Considérant que la vitrine commerciale d'origine est remplacée par une nouvelle vitrine en aluminium de ton noir, sans que celle-ci nuise à la façade existante ;

Considérant que la demande prévoit de retirer la mise en couleur grise réalisée sans autorisation, et ce afin de supprimer la situation infractionnelle ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer le parement en pierre bleue existant par un nouveau parement en pierre naturelle de ton noir ; que cette intervention ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ; que, par conséquent, il y a lieu de remettre un parement en pierre bleue, conformément à la situation d'origine ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une tente solaire, située au-dessus de la vitrine commerciale ; que celle-ci pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle est placée sur toute la largeur de la façade et que son retrait est inférieur à 50 cm vis-à-vis du trottoir, sans que cela soit justifié ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir une tente solaire conforme à la réglementation applicable ;

Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions en vigueur et que celles-ci sont donc dispensées de permis d'urbanisme au sens de l'art. 25 du Ch. VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008, tel que modifié à ce jour, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et dits de « minimales importance » ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Considérant que le permis d'environnement couvrant l'exploitation du site implique, entre autres, de fournir une série de documents à l'administration communale ; que cela n'a à ce jour pas été fait et qu'il y a donc lieu d'y remédier dans les plus brefs délais ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

placer les deux installations techniques (moteurs de la chambre froide) à l'intérieur du volume construit ; dans le jardin, planter des massifs arbustifs (minimum 2 m de hauteur à maturité) et maintenir ces plantations ;

en façade avant, maintenir le parement en pierre bleue, conformément à la situation d'origine ;

prévoir une tente solaire conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ou la supprimer ;

retirer l'enseigne des documents graphiques ;

entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions 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 CORBEAU 96

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

Réf. / Ref.: 2024/27=056/096

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (sept logements), des bâtiments intermédiaires (entreposage) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité le changement d'affectation de l'entreposage en deux logements supplémentaires (passer de huit à dix unités), la modification volumétrique des bâtiments intermédiaires, l'installation d'un escalier extérieur devant les bâtiments intermédiaires, l'ajout d'un auvent du côté droit de la parcelle, l'aménagement de cinq emplacements de parking (partiellement sous auvent) et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 20) Une confirmation est demandée quant à l'absence d'impact du projet sur les vis-à-vis et l'accès à la lumière des trois logements situés au n° 98 rue du Corbeau.
 1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 25 janvier 2024 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (sept logements), des bâtiments intermédiaires (entreposage) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité le changement d'affectation de l'entrepôt en trois logements, la division du logement duplex en deux logements (passer de un à cinq logements au total sur la parcelle arrière), les travaux structurels (escaliers intérieur et extérieur) et l'ajout d'un auvent du côté droit de la parcelle arrière et cinq emplacements de parkings (sous auvent) » ;
 2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10 avril 2025 sur cette demande ;
 3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 25 septembre 2025, complétés le 20 janvier 2026, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) ;
 4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (sept logements), des bâtiments intermédiaires (entreposage) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité :
 - 21) le changement d'affectation de l'entreposage en deux logements supplémentaires (passer de huit à dix unités), en dérogation aux art. 3, 4, 8, 10 et 17 du Titre II et à l'art. 4 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale, hauteur sous-plafond, WC, éclairage naturel, local vélos/poussettes et emplacements de parking) et aux art. 13, 14, 15 et 16 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes, vues, accès et espaces extérieurs de logements en intérieur d'îlot),
 - 22) la modification volumétrique des bâtiments intermédiaires, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du RCU (dépassement de gabarits admissibles et végétalisation de toitures plates),
 - 23) l'installation d'un escalier extérieur devant les bâtiments intermédiaires, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 24) l'ajout d'un auvent du côté droit de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du RCU (dépassement de gabarits admissibles et végétalisation de toitures plates),
 - 25) l'aménagement de cinq emplacements de parking (partiellement sous auvent), en dérogation à l'art. 4 du Titre VIII du RRU et à l'art. 15 du Titre II du RCU (emplacements de parking et accès de logements en intérieur d'îlot) ;
 - 26) la réalisation de travaux structurels ;
1. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.2023.0988/3) ;
2. Considérant que la demande porte exclusivement sur les bâtiments intermédiaires ainsi que la zone de cours et jardins de la parcelle ; que certaines parties des façades des bâtiments intermédiaires en sont exclues, alors même que des modifications structurelles sans autorisation préalable y ont été réalisées (notamment des transformations de baies) ; qu'il conviendra dès lors d'introduire une demande de permis d'urbanisme ultérieure si ces modifications devaient être maintenues ;
3. Considérant que le projet modifié prévoit le changement d'affectation des bâtiments intermédiaires, passant d'entreposage à logement, en l'occurrence la création de deux unités d'habitation supplémentaires ;
4. Considérant que la parcelle se retrouve dès lors entièrement affectée au logement (10 unités au total) ;

VOLUME :

Bâtiments intermédiaires :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au volume du bâtiment

- intermédiaire (côté centre gauche) jouxtant le bâtiment arrière (côté nord) ; que, en effet, un espace ouvert (+/- 1,13 m²), situé au fond de la parcelle côté gauche entre les deux bâtiments, a été couvert et intégré au volume bâti ; qu'un niveau supplémentaire a également été construit, portant le gabarit du bâtiment à du R+2 ; que ces transformations dérogent aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de volumétrie (dépassement de gabarits admissibles) et d'aménagement de la toiture plate (obligation de végétalisation) ;
2. Considérant toutefois que la couverture de l'espace ouvert ne peut pas être analysée, les espaces intérieurs concernés appartenant à un logement exclu de la présente demande ; que, dès lors, la demande de dérogations n'est pas justifiée ;
 3. Considérant que la construction d'un niveau supplémentaire implique la rehausse du mur mitoyen gauche de plus de 2,5 m ; que ce volume, imposant et implanté dans un intérieur d'îlot dense, porte atteinte aux constructions voisines ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
 4. Considérant qu'une annexe de forme trapézoïdale (+/- 1,78 m² avec une hauteur maximale de +/- 2,72 m) a été construite sur le hangar (côté sud-ouest), s'alignant avec le dernier niveau du bâtiment intermédiaire (côté centre gauche) ; que ce volume déroge également en termes de volumétrie ; qu'il accueille uniquement un escalier intérieur, reliant le 1^{er} étage du hangar et le 2^{ème} étage du bâtiment intermédiaire ; qu'il contribue à la multiplication de volumes en intérieur d'îlot et accentue les nuisances pour les constructions voisines ; qu'une reconfiguration des espaces intérieurs permettrait d'assurer cette liaison sans volume supplémentaire ; que, de plus et au vu des remarques précédentes relatives au 2^{ème} étage du bâtiment intermédiaire, cette annexe n'est pas autorisable ;
 5. Considérant qu'il en va de même pour l'escalier extérieur donnant accès au logement n° 2 ;
 6. Considérant notamment que les photographies fournies démontrent que des travaux de démolition et de reconstruction ont été réalisés dans le hangar, transformant ainsi une construction légère en construction lourde ; que de tels travaux sont soumis à permis d'urbanisme ; que la démolition et la reconstruction du hangar contreviennent aux prescriptions urbanistiques en vigueur et que l'ouvrage est implanté à l'intérieur d'un îlot destiné à favoriser la création de surfaces de pleine terre ;

Zone de cours et jardins :

1. Considérant que l'escalier extérieur et la terrasse suspendue devant le bâtiment arrière sont démolis ;
2. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un auvent (28,06 m² avec une hauteur de 2,1 m), côté est, destiné à abriter partiellement des voitures ; que ce volume déroge en termes de volumétrie ainsi qu'aux exigences relatives aux toitures plates ; qu'il occupe lui aussi une zone destinée à favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que, dès lors, les demandes de dérogation ne se justifient pas ;
3. Considérant en outre que, selon les photographies fournies, il s'agissait initialement d'un bâtiment de gabarit R+1 dont le dernier niveau a été démoli ; que l'auvent visible constitue en réalité le résidu du plancher existant du 1^{er} étage et qu'il doit dès lors être considéré comme une construction lourde ;
4. Considérant qu'une annexe a été construite en utilisant une partie de la toiture du volume précité et en s'intégrant au bâtiment avant ; qu'aucune précision n'est fournie quant à son usage ; que le bâtiment auquel elle se rattache est exclu de la présente demande ; qu'une demande de permis ultérieure devra être introduite afin de pouvoir statuer sur son maintien ;
5. Considérant que, toujours selon les photos fournies, certaines parties du mur mitoyen droit ont été fortement rehaussées sans autorisation préalable ; que les plans sont lacunaires quant à ces rehausses et que, dès lors, elles ne peuvent pas non plus être analysées dans le cadre de la présente demande ; qu'une demande de permis distincte devra par conséquent être introduite si ces rehausses sont maintenues ;

NOUVEAUX LOGEMENTS :

1. Considérant que le logement n° 2 (appartement 1 chambre) est aménagé dans une partie du hangar et du bâtiment intermédiaire, avec un accès via un escalier extérieur ; que cet escalier nuit au confort d'usage, complique les déplacements quotidiens des habitants et que, au vu des remarques précédentes sur sa volumétrie, il ne peut pas être autorisé ;
2. Considérant que le logement n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'il est situé à moins de 10 m du bâtiment principal ; que les baies sont également situées à moins de 10 m d'autres baies (logements des bâtiments avant et arrière) ; qu'il ne profite d'aucun espace extérieur privatif ; que l'accès depuis la voirie n'est pas sécurisé ; que la chambre et l'espace de vie ne disposent pas de la superficie minimale requise (respectivement 11,31 m² et 26,56 m² au lieu de 14 m² et 28 m²) ; que l'espace de vie présente également un déficit en éclairage naturel (5,03 m² au lieu de 5,31 m²) ; que la hauteur sous plafond est insuffisante dans tous les locaux habitables (2,50 m) et que le WC donne directement sur le séjour ;
3. Considérant, de surcroît, que ce logement est mono-orienté, ce qui n'est pas qualitatif ;
4. Considérant que logement n° 3 (2 chambres) est aménagé au 1^{er} étage du hangar, avec un escalier intérieur et un bureau au rez-de-chaussée ;
5. Considérant que ce logement n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'il est situé à moins de 10 m du bâtiment principal ; que les baies sont également situées à moins de 10 m de celles d'autres logements (bâtiment avant) ; qu'il ne profite d'aucun espace extérieur privatif ; que l'accès depuis la voirie n'est pas sécurisé ; que la chambre principale et l'espace de vie ne disposent de la superficie minimale requise (respectivement 13,05 m² et 26,28 m² au lieu de 14 m² et 28 m²) ; que le séjour et la chambre 1 ont un déficit en termes d'éclairage naturel (2,5 m² et 1,13 m² au lieu de 4,04 m² et 1,98 m²) et de hauteur sous-plafond (seule

- une petite partie du séjour atteint 2,50 m) ; que le WC donne directement sur le séjour ;
6. Considérant de plus que la chambre 2 ne peut pas être analysée en termes d'éclairage naturel, la façade concernée étant exclue de la présente demande ; que, par ailleurs, celle-ci dispose d'un espace d'eau non cloisonné, ce qui nuit à son habitabilité ;
 7. Considérant que la demande est lacunaire quant au dispositif de ventilation mécanique prévu dans les espaces d'eau alors que celui-ci doit être conforme à l'art. 12 du Titre II du RRU ;
 8. Considérant que, selon les photos fournies, des buses d'évacuation sont visibles sur la façade avant du bâtiment intermédiaire alors qu'elles ne figurent pas dans les plans de la demande ; qu'une demande de permis ultérieure devra être introduite si ces installations ne sont pas conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que la demande est lacunaire quant à la localisation de l'ensemble des locaux communs ; qu'au vu de l'augmentation de nombre de logements projetée, une analyse de conformité est indispensable ;
2. Considérant toutefois que le rez-de-chaussée des bâtiments intermédiaires prévoit trois espaces de rangement privés, sans précision quant à leur distribution ;
3. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la localisation des locaux comprenant les compteurs ; qu'il y a lieu que ce local soit aisé d'accès et permanent pour tous les habitants de l'immeuble ;
4. Considérant que la demande déroge aux exigences relatives à l'aménagement d'un local vélos/poussettes ;
5. Considérant que la demande prévoit cinq emplacements de parking en intérieur d'îlot, dont un seul entièrement couvert ; qu'aucun emplacement n'est fermé ; que cette configuration génère des nuisances sonores et environnementales, un déficit d'intimité et un sentiment d'insécurité pour l'intérieur d'îlot ; que ces emplacements ne sont dès lors pas autorisables ;

ENVIRONNEMENT ET AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT :

1. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 1 sur la carte de l'état du sol (parcelle non-polluée) ;
2. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) impose que les actes et travaux améliorent prioritairement les qualités végétales, puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot, et favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
3. Considérant qu'aucune réflexion n'a été menée quant à l'aménagement de la zone de cours et jardins (191,9 m²) au bénéfice des logements et de l'intérieur d'îlot ; que cette zone demeure entièrement imperméabilisée ; que le type revêtement appliqué n'est pas précisé dans les plans ;
4. Considérant qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) n'est proposée non plus, alors que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit, et ce afin de limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne contribue d'aucune façon à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ni aux enjeux environnementaux actuels et futurs ; qu'il y a lieu d'y remédier en proposant un projet s'inscrivant en ce sens ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, que le projet modifié présente de nombreuses dérogations majeures en matière de volumétrie, d'habitabilité et d'environnement, avec un impact significatif sur l'intérieur d'îlot ; qu'il ne peut dès lors être autorisé ;
2. Considérant, en outre, qu'une demande de mise en conformité doit porter sur l'intégralité des travaux réalisés ; que le fractionnement volontaire de la présente demande (exclusion de certaines façades modifiées), entraîne l'impossibilité pour l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause sur l'ensemble du projet ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE CAMILLE WOLLÈS 44

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

Réf. / Ref.: 2025/274=289/044

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une terrasse suspendue (avec escalier extérieur attenant) au rez-de-chaussée en façade arrière, revoir les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
construire une terrasse suspendue (avec escalier extérieur attenant) au rez-de-chaussée en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des gabarits admissibles) et à l'art. 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartiers Terdelst et Chomé » (implantation),
revoir les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (déficit d'éclairage naturel),
réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

Vu la construction en 1925 de 180 maisons par le Foyer Schaerbeekois ;

Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du RCUZ « Quartiers Terdelst et Chomé », visant à préserver le bâti existant et la qualité des intérieurs d'îlots ;

Vu que le bien est inscrit 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*) ;

Considérant que la demande exclut le sous-sol et la façade avant de l'immeuble ; que, concernant cette dernière, les documents transmis font apparaître des modifications apportées sans autorisation préalable (porte d'entrée, petit-bois intérieurs, clôture) ; qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

VOLUMETRIE :

Considérant qu'une terrasse suspendue non-autorisée est démolie ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une nouvelle terrasse suspendue avec un escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée de l'immeuble au jardin ; que cette intervention déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de profondeur mais que son implantation axiale minimise l'impact sur les constructions voisines ; qu'elle permet une connexion harmonieuse entre le séjour et le jardin, d'une superficie généreuse, et qu'elle est conforme au Code civil ; qu'elle est dès lors acceptable ;

LOGEMENT :

Considérant que la façade arrière est modifiée afin d'apporter de la lumière naturelle dans le séjour au rez-de-chaussée ;

Considérant que deux chambres supplémentaires sont aménagées au dernier niveau ; que les plans indiquent des superficies de 17 m² (chambre 3) et 19 m² (chambre 4) alors que ce calcul doit être réalisé à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50 m ; qu'une contradiction apparaît entre la coupe (indiquant 1,26 m sous la lucarne) et les plans (indiquant 1,60 m) ; que, après correction, il s'avère que la superficie de la chambre 3 est de 11,39 m² et celle de la chambre 4 de 15,52 m² ;

Considérant que ces chambres présentent un déficit en éclairage naturel significatif (26 % pour la chambre 3 et de 91 % pour la chambre 4) ; que le manque qui en découle est conséquent et ne se justifie pas ; qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant des fenêtres de toit, et ce tout en respectant les prescriptions patrimoniales du RCUZ ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir des fenêtres de toit afin de se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes d'éclairage naturel, tout en respectant les prescriptions du RCUZ.

RUE DUPONT 20

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

Réf. / Ref.: 2026/7=071/020

Objet / Betreft: Rénover, démolir et étendre une ancienne école technique supérieure pour la transformer en centre de santé communautaire CSSI (Centre Santé Social Intégré) dans le cadre du contrat de quartier durable Petite Colline.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
2. Overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de energetische renovatie van de gebouwschil van een bestaand gebouw, zonder wijziging van de bestemming ervan, waarin gemeentelijke diensten en verenigingen zijn ondergebracht, en dat dit een voorziening van collectief belang vormt in de zin van

het GBP;

3. Overwegende dat de aanvraag werd voorgelegd voor advies aan de volgende instantie:
 - 27) Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 1. Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de DBDMH van 24/02/2026 met referentie T.1998.1454/13, waaraan strikt dient te worden voldaan;
 2. Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:
 - 28) In toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
 - 29) Handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - 30) In toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP:
 - 31) Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
 - 32) In toepassing van artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11:
 - 33) Afwijking van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - 34) Artikel 4: diepte van een mandelig bouwwerk;
 - 35) Artikel 6: hoogte van het dak;
 - 36) Afwijking van titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV):
 - 37) Artikel 7: erfgoedelementen aan de straatgevel;
 1. Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 19/02/2026 tot 05/03/2026 op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek en dat er geen bezwaren of opmerkingen werden ingediend;
-
1. Overwegende dat het project deel uitmaakt van het Duurzaam Wijkcontract “Heuveltje” en dat het in dat kader het voorwerp heeft uitgemaakt van een adviescomité en verschillende project- en werkgroepvergaderingen;
 2. Overwegende dat het project zich situeert binnen een dicht stedelijk weefsel dat kenmerkend is voor de eerste Brusselse kroon, gekenmerkt door een sterke bebouwing van de binnenterreinen en een beperkte aanwezigheid van groene ruimten;
 3. Overwegende dat de ligging van het goed in de onmiddellijke nabijheid van het Noordstation een verhoogde stedelijke druk en een hoge gebruiksintensiteit met zich meebrengt, hetgeen de inplanting van een sociale gezondheidsvoorziening bijzonder relevant maakt;
 4. Overwegende dat het project de reconversie van een bestaande voorziening naar een sociale gezondheidsinfrastructuur beoogt, hetgeen een bestemming vormt die verenigbaar is met de voorschriften van het GBP in het typische woongebied en bijdraagt tot de versterking van voorzieningen van collectief belang;
 5. Overwegende dat het project kadert binnen een logica van stedelijke recyclage, waarbij de transformatie van het bestaande gebouw wordt bevoorrecht boven de uitbreiding van het stedelijk weefsel, in overeenstemming met de doelstellingen van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO);
 6. Overwegende dat het behoud van het hoofdvolume aan de straatzijde bijdraagt tot het behoud van de perceelstructuur en de stedenbouwkundige samenhang van het straatbeeld;
 7. Overwegende dat de ingrepen aan de voorgevel, in het bijzonder de aanpassing van de gevelopeningen op het gelijkvloers, de leesbaarheid en toegankelijkheid van de voorziening verbeteren, met behoud van de structurende elementen van de architecturale compositie;
 8. Overwegende dat het behoud van de kroonlijst, de omlijstingen en de gevelplint bijdraagt tot het behoud van de architecturale identiteit en de integratie van het gebouw in het straatbeeld;
 9. Overwegende dat de afbraak van de achterbouwen een significante verbetering van het binnenterrein mogelijk maakt door de vermindering van de bebouwingsdichtheid, en dat deze ingreep in overeenstemming is met de gewestelijke doelstellingen;
 10. Overwegende dat de nieuwe volumes dienen te worden beoordeeld in het licht van het principe van de “ademruimte” van bouwblokken en de beperking van bebouwing in tweede zone;
 11. Overwegende dat de nieuwe volumetrie in het binnenterrein leidt tot een diepere bebouwingslijn; dat deze inplanting een afwijking inhoudt maar verenigbaar is met de omliggende bouwvolumes en geen afbreuk doet aan de aanpalende percelen;
 12. Overwegende dat deze volumes geen onevenredige impact veroorzaken inzake bezonning, inzicht of privacy ten aanzien van de omliggende gebouwen
 13. Overwegende dat de dakaanpassingen, met inbegrip van dakkapellen en beperkte wijzigingen, de voorgeschreven verhoudingen respecteren en het silhouet van het gebouw niet op significante wijze aantasten; dat de terrassen zodanig zijn ontworpen dat rechtstreekse inzicht wordt beperkt;
 14. Overwegende dat de heraanleg van het binnenterrein met een sterk vergroening een belangrijke kwalitatieve meerwaarde vormt, met name op het vlak van waterbeheer en biodiversiteit
 15. Overwegende dat deze ingrepen passen binnen de doelstellingen van de GSV en het Gewestelijk Waterbeheerplan;
 16. Overwegende dat het project tevens een zekere doorlaatbaarheid tussen bouwblokken voorziet, wat bijdraagt tot ecologische en functionele continuïteiten;
 17. Overwegende dat de toegankelijkheid van het gebouw wordt verbeterd door de integratie van liften en nieuwe verticale circulaties, in overeenstemming met de bepalingen van de GSV inzake toegankelijkheid;

18. Overwegende dat de functionele organisatie van het project een coherente samenhang tussen de verschillende functies waarborgt, met duidelijke leesbaarheid van de circulaties;
19. Overwegende dat het project een voldoende mate van flexibiliteit vertoont, waardoor toekomstige aanpassingen mogelijk blijven;

MOBILITEIT

1. Overwegende dat het project voorziet in een gemakkelijk toegankelijke fietsenberging op het gelijkvloers, doch uitsluitend bestemd voor het personeel, en dat er geen fietsparkeerplaatsen voor gebruikers worden voorzien;
2. Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting van de Overlegcommissie heeft aangegeven dat fietsbeugels in de openbare ruimte zullen worden geplaatst door de gemeente en dat hiervoor reeds ruimte werd voorzien; dat deze oplossing aanvaardbaar is;

LEEFMILIEU

1. Overwegende dat een warmtepomp wordt voorzien waarvan de buitenunit achteraan het perceel wordt ingeplant; dat geluidsbeperkende maatregelen worden voorzien en dat deze zodanig moeten worden uitgevoerd dat voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen; dat tevens aandacht dient te worden besteed aan trillingen;
2. Overwegende het belang van de keuze van beplanting in functie van de bevordering van de biodiversiteit; dat de landschappelijke inrichting hoofdzakelijk gebruik dient te maken van inheemse soorten, onder meer geïnspireerd op de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel, en dat soorten die gunstig zijn voor fauna dienen te worden bevorderd;
3. Overwegende dat, gelet op de ouderdom van het gebouw, de aanwezigheid van asbest mogelijk is en dat de specifieke procedures vóór en tijdens de sloop strikt dienen te worden nageleefd;
4. Overwegende dat het project een regenwaterrecuperatieput van 10 m³ voorziet; dat dit positief is maar dat de overloop ervan rechtstreeks op het rioleringsnet wordt aangesloten;
5. Overwegende dat het perceel opnieuw een aanzienlijke oppervlakte volle grond omvat en dat infiltratie in de tuin mogelijk is; dat een afkoppeling van de overloop derhalve aangewezen is, bij voorkeur via begroeide infiltratievoorzieningen zoals wadi's of gelijkaardige systemen;

BESLUIT

1. Overwegende dat het project in zijn geheel in overeenstemming is met de gewestelijke doelstellingen inzake kwalitatieve verdichting, functievermenging en duurzaamheid;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-Beheren van de overloop van de regenwaterrecuperatieput door infiltratie in de tuin via begroeide infiltratievoorzieningen (wadi, regentuin of gelijkaardige systemen).

RUE EUGÈNE SMITS 20

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

Réf. / Ref.: 2025/370=089/020

Objet / Betreft: sur deux parcelles bâties (n° 20 rue E. Smits : trois logements et n° 52 av. Dailly : activité productive de haute technologie et deux logements), mettre en conformité la suppression d'une partie des superficies de garage (logement) du n° 20 rue E. Smits pour y étendre l'activité productive de haute technologie présente au n° 52 avenue Dailly

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles bâties (n° 20 rue E. Smits : trois logements et n° 52 av. Dailly: activité productive de haute technologie et deux logements), mettre en conformité la suppression d'une partie des superficies de garage (logement) du n° 20 rue E. Smits pour y étendre l'activité productive de haute technologie présente au n° 52 avenue Dailly, en dérogation, à l'art.16 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de garage) ;

HISTORIQUE

Au n° 20 rue E. Smits :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1930 visant à : « [construire un] magasin » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1930 visant à « [construire une] maison » ;

Vu l'acte de bâtir du 21 octobre 1960 visant à « agrandir les lucarnes en façade principale » ;

Vu le permis d'urbanisme du 27 octobre 1998 visant à « condamner l'accès à l'atelier arrière de l'immeuble n° 20 depuis le rez-de-chaussée de celui-ci, démolir et remplacer la double toiture à 2 versants de l'atelier-entrepôt, créer une nouvelle dalle de sol dans ces locaux (163 m²) et ouvrir deux baies dans le mur mitoyen du n° 18 et une baie dans le mur mitoyen de l'avenue Dailly, 52 » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 août 2004 visant à « affecter les combles d'un immeuble (rez+4) en logements avec modification du volume en toiture » ;

Au n° 52 avenue Dailly :

Vu l'autorisation du 14 mai 1909 visant à « construire un magasin à bières » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1930 visant à « [construire un] magasin » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 août 1932 visant à « bâtir des annexes » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1933 visant à « construire [une] annexe, transformer [la] façade et transformer [l']intérieur » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 juillet 1958 visant à « construire une rampe d'accès vers l'arrière-bâtiment » ;

Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} décembre 1992 visant « transformer l'arrière-bâtiment » ;

Vu le permis d'urbanisme du 25 juin 1996 visant à « démolir des annexes, établir 110 m² de bureaux (ex-logement) aux sous-sol et rez-de-chaussée du n° 54 et effectuer des transformations intérieures » (n° 52 et 54) ;

Vu le permis d'urbanisme du 27 octobre 1998 visant à « condamner l'accès à l'atelier arrière de l'immeuble n° 20 depuis le rez-de-chaussée de celui-ci, démolir et remplacer la double toiture à 2 versants de l'atelier-entrepôt, créer une nouvelle dalle de sol dans ces locaux (163 m²) et ouvrir deux baies dans le mur mitoyen du n° 18 et une baie dans le mur mitoyen de [l']avenue Dailly, 52 » ;

Vu le permis d'urbanisme du 29 avril 2004 visant à « transformer un entrepôt et reconstruire un immeuble à front de rue pour abriter des activités de « haute technologie » et rénover des logements » (n° 50, 52 et 54) ;

Vu le permis d'urbanisme du 23 février 2010 visant à « supprimer les 4 emplacements de parking au rez-de-chaussée et affecter la surface rendue disponible en extension des activités de haute technologie, percer une baie en partie arrière et modifier des châssis au rez-de-chaussée en façade avant (modification du permis d'urbanisme délivré le 29 avril 2004) » (n° 50 et 52) ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation de droit, les deux parcelles visées sont réparties comme suit :

Au n° 20 rue E. Smits :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking : deux emplacements),

1^{er} et 2^{ème} étages : un logement par étage,

3^{ème} étage + mansarde : un logement duplex,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Au n° 52 avenue Dailly :

bâtiment avant :

sous-sol et rez-de-chaussée : locaux accessoires aux affectations des bâtiments (dont entrée cochère)

1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex

3^{ème} étage et combles : un logement duplex,

bâtiment arrière (entièreté) : activité productive (utilisation : activité haute technologie) de 1.631,65 m²

AFFECTATION :

Suppression des superficies de « logement », à savoir le parking :

Vu la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorisant la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement sous certaines conditions ; que l'alinéa 8° l'autorise dans le cas d'extension d'une activité productive existante, ce qui est le cas dans la présente demande ;

Considérant qu'un emplacement de parking est toutefois maintenu ; que cet aménagement déroge à l'art. 16 du Titre I du RCU en ce que le stationnement résiduel n'offre plus un nombre d'emplacements supérieur ou égal à deux ;

Considérant que, pour pallier la suppression de cet emplacement de parking, un local vélos/poussettes de 10 m², soit 5 places selon le formulaire de demande/annexe I, est aménagé pour les occupants de l'immeuble ;

Considérant que la porte de garage d'origine présente des caractéristiques patrimoniales qu'il n'est pas souhaitable de modifier ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition est acceptable ;

Reconversion de ces superficies en activité productive de haute technologie :

Vu la prescription 3.2 du PRAS autorisant les activités productives sur une superficie de 500 m² avec la possibilité d'augmenter celles-ci à 1.500 m² aux conditions suivantes :

l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,

les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone,

les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que, en situation licite, l'activité en place possède déjà une superficie de 1.631,65m² et que 48 m² y sont ajoutés, soit un total de 1.679,6m² ; que cela dépasse le seuil de superficies maximales prescrit ;

Vu la prescription générale 0.9 du PRAS autorisant l'augmentation des superficies pour les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan, et ce pour autant que ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans,

ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot,

ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant dès lors que l'augmentation de la superficie telle que projetée est autorisable car elle ne dépasse pas les 20 %

d'accroissement de la superficie licite et permet à cette activité de s'agrandir ;
Considérant que cette activité ne génère pas de nuisance dans l'îlot et permet de conserver une mixité d'affectations dans cette zone, ce qui est souhaitable ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA CHAUMIÈRE 26

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

Réf. / Ref.: 2025/208=044/026

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements [dont un logement attenant à l'activité productive]), mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités) et la suppression de la petite cour, supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels (modifications du volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, escalier entre la cave et le rez-de-chaussée,...), construire une lucarne en façade arrière et effectuer des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements [dont un logement attenant à l'activité productive]) :
- 38) mettre en conformité :
- 39) l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités)
- 40) la suppression de la petite cour,
- 41) supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée,
- 42) réaliser des travaux structurels (modifications du volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, escalier entre la cave et le rez-de-chaussée...),
- 43) construire une lucarne en façade arrière,
- 44) effectuer des modifications esthétiques en façade avant (châssis, porte, garde-corps), en dérogation à l'art. 7 du Titre I (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU);

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 26 janvier 1897 en vue de construire un atelier au fond du jardin ;
2. Vu le permis d'environnement du 26 août 1975 dont l'objet est intitulé « Atelier de Menuiserie » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 24 septembre 2024 suite à la demande visant à «dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements [dont un logement attenant à l'activité productive]), mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités) et la suppression de la petite cour, supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels (modifications du volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, escalier entre la cave et le rez-de-chaussée,...), construire une lucarne en façade arrière et effectuer des modifications esthétiques en façade avant » ;
4. Vu le recours du 12 décembre 2024, introduit par le demandeur au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre le refus de permis d'urbanisme susvisé ;
5. Considérant que, bien que toujours pendant, ledit recours a été considéré comme irrecevable, car introduit hors délai, par le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale dans son avis daté du 20 février 2025 ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande est identique au projet modifié introduit le 2 septembre 2024 dans le cadre de la précédente demande ayant abouti à un refus de permis d'urbanisme en date du 24 septembre 2024 (cf. supra) ;
2. Considérant donc que le projet prévoit de porter à quatre le nombre de logements au sein de l'immeuble, et ce avec la répartition suivante :
- 45) au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de 48 m²,
- 46) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre de 37 m²,
- 47) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre de 37 m²,
- 48) au 3^{ème} étage : un studio avec mezzanine de 44 m² ;

1. Considérant que le projet propose uniquement des petits unités d'habitation et qu'il est souhaitable, lors d'une division ou d'un ajout de logement dans un immeuble, de garantir une mixité de types de logements ;
2. Vu l'avis défavorable du 24 février 2026 du Service incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) (réf : T.2024.0395/3) ;

LOGEMENTS :

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que la suppression des superficies affectées à de l'activité productive pour y étendre le logement présent sur le même niveau est acceptable car, en partie arrière, une nouvelle zone de cour et jardin est créée, ce qui permet d'offrir au logement des vues droites vers l'extérieur et un meilleur éclairage naturel ;
2. Considérant que ce logement est étendu dans le sous-sol pour y aménager les locaux non-habitable (salle de bain, WC, caves) et que cette proposition est acceptable dans le cas où cette unité de logement est conservée sur un seul niveau car cela permet d'améliorer l'habitabilité de ce petit logement ;
3. Considérant que la petite cour présente en partie arrière gauche est couverte afin de créer un volume continu avec le bâtiment avant et d'aménager un local vélos ;
4. Considérant que cette construction est acceptable puisqu'une partie du volume arrière est déconstruite au profit d'un jardin ;
5. Considérant l'importance et, dès lors, d'aménager le jardin avec des espèces végétales indigènes et adaptées ; que la végétalisation de la toiture plate pourrait encore améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot et la gestion des eaux pluviales ;

1^{er} et 2^{ème} étages :

1. Considérant que les logements existants aux 1^{er} et 2^{èmes} étages sont en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au RCU car ils ne disposent pas de certaines superficies minimales requise (chambre de 12, 53 m² au lieu de 14m² et salon/salle-à-manger/cuisine de 15 m² au lieu de 28 m²) mais qu'il s'agit d'une situation licite en place ;
2. Considérant cependant qu'il est regrettable que les nouveaux aménagements projetés ne visent pas à également améliorer les qualités d'habitabilité des ces deux logements, non conformes aux normes urbanistiques actuelles ;

3^{ème} et 4^{ème} étages :

1. Considérant qu'un studio avec mezzanine est aménagé au dernier niveau (+ lucarne) ;
2. Considérant que le demandeur a apporté les preuves de l'existence de ce logement avant 1996 mais que celui-ci ne peut être reconnu officiellement car il ne respectait pas les normes d'éclairage en vigueur à l'époque à laquelle il a été aménagé ;
3. Considérant que le projet prévoit, pour y remédier, l'aménagement d'une lucarne en partie arrière ; que celle-ci offre une vue droite vers l'extérieur depuis la mezzanine mais qu'il est regrettable que cela n'améliore pas les vues droites depuis le séjour situé à l'étage inférieur ;
4. Considérant qu'il n'est pas précisé si cette mezzanine est habitable (chambre) mais qu'elle répond aux prescriptions du RRU applicables en la matière ;
5. Considérant que des fenêtres de toit sont également ajoutées pour augmenter l'éclairage naturel du niveau inférieur dans le séjour et la salle de bain ;

LOCAUX COMMUNS :

1. Considérant que les compteurs sont accessibles par tous les habitants et qu'une cave par logement est aménagée ;
2. Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée ; que sa superficie est cependant réduite et nécessite d'accrocher les vélos avec des attaches murales, ce qui rend cet espace peu praticable ;

FACADE :

1. Considérant que la façade fait partie d'un ensemble architectural ;
2. Considérant que les garde-corps proposés en façade avant ne s'accordent pas avec le style néoclassique de celle-ci ; qu'il y a lieu de proposer un autre modèle s'inspirant de celui d'origine, toujours en place sur la baie centrale du 2^{ème} étage) ;
3. Considérant que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une porte en bois dont le dessin est peu qualitatif et ne s'inspire par de la typologie de l'époque de la construction de l'immeuble ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que les châssis ont également été changés ; que les menuiseries ne respectent pas le cintrage originel et sont munies de grilles de ventilation visibles ; que, de plus, le matériau choisi (PVC, légende n° 2) n'est pas conforme au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant de plus que les divisions des châssis au 2^{ème} étage ne respectent pas celles d'origine ; qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis munis d'imposte ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet densifie exagérément cet immeuble en ne proposant que des logements de petite taille et qu'il y a donc lieu de limiter le nombre d'unités d'habitation à trois, soit en proposant un triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} (combles) étages, soit en créant aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage un grand logement duplex avec accès à un espace extérieur ;
2. Considérant que le local vélos proposé ne peut être autorisé en l'état (superficie et aménagement) que si le nombre de logements présent au sein de l'immeuble est maintenu inchangé (trois) ;
3. Considérant qu'il y a lieu d'apporter des améliorations concernant l'esthétique de la façade avant ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JOSAPHAT 189

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

Réf. / Ref.: 2025/190=154/189

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (bureau accessoire au commerce), régulariser la rehausse de l'annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière, l'installation d'un conduit de ventilation, la réalisation de travaux structurels et la modification du relief du sol au niveau du sous-sol, mettre en conformité la hauteur du bâtiment arrière et les modifications apportées à la façade de l'annexe reliant les deux bâtiments et revoir les façades du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement de la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (bureau accessoire au commerce), régulariser :
la rehausse de l'annexe reliant le bâtiment avant du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
l'installation d'un conduit de ventilation,
la réalisation de travaux structurels (dalles en béton, escaliers interne, élargissement de baies, ...),
la modification du relief du sol au niveau du sous-sol,
mettre en conformité :
la hauteur du bâtiment arrière,
les modifications apportées à la façade de l'annexe reliant les deux bâtiments,
revoir les façades avant et arrière du bâtiment avant au niveau du rez-de-chaussée,
revoir l'aménagement de la zone de cour et jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (zone de cour et jardin non-conforme) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 28 novembre 1924 en vue " d'effectuer des transformations " ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 15 mai 1928 en vue de " construire des annexes " ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 21 mars 1930 en vue de " construire un toit français " ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 24 mai 1935 en vue de " construire une salle de bain " ;
Vu le permis d'environnement de 1965 pour exploiter une menuiserie ;
Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 2016 visant à " dans un immeuble de rapport comportant une activité productive avec commerce accessoire et 3 logements, modifier l'affectation du rez-de-chaussée en commerce, modifier l'affectation de l'arrière-bâtiment en bureaux, modifier l'aspect architectural des façades arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate, effectuer des transformations structurelles intérieures " ;
Vu le permis d'environnement communal de classe 2 délivré le 7 janvier 2020 pour une durée de 15 ans et visant à " exploiter une boucherie " ;
Vu la situation régulière du bâtiment avant, dont la répartition suivante :
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au rez-de-chaussée avant : commerce,
au premier étage : un logement,
au deuxième étage : un logement,
au troisième étage : un logement,
dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Vu la situation régulière du bâtiment arrière, à savoir un bureau accessoire au commerce du rez-de-chaussée avant ;
Vu l'avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 janvier 2026 (référence : T.2015.0722/3) ;

PREAMBULE :

Considérant que la présente demande ne porte que sur le commerce (boucherie) situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant et au sein du bâtiment arrière ;
COMMERCE :

Considérant que l'annexe reliant les deux bâtiments a été rehaussée d'un peu moins de 2m, que cette rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles en ce qu'elle dépasse de +/- 5 m le profil mitoyen le plus profond du bâtiment sis n° 187 rue Josaphat et qu'elle dépasse le profil le plus bas du même bâtiment ; que cependant elle ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen et que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

Considérant que les deux pompes à chaleurs placées dans la zone de cour et jardin en situation existante sont retirées ;

Considérant que le permis d'environnement couvrant l'exploitation du site indique que l'ensemble des moteurs des installations frigorifiques doivent se trouver à l'intérieur des locaux (caves, ...) et dans des espaces suffisamment ventilés ;

Considérant qu'un groupe de froid est installé au sous-sol du bâtiment arrière ; que celui-ci est ventilé grâce à un conduit de ventilation qui débouche dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que ce volume bâti ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce que son implantation dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus profond du bien sis n° 187 rue Josaphat mais qu'il s'agit d'un conduit d'amenée d'air et non d'extraction et que dès lors celui-ci peut être accepté ;

Considérant que la présente demande porte également sur des travaux structurels tels que la modification des fondations par l'excavation du sol sur une profondeur de +/- 1m, le remplacement d'un escalier dans le bâtiment arrière, la réalisation de dalles, la modification de baies, etc. ;

Considérant que le relief du sol a été modifié du fait des modifications apportées à la dalle de sol de l'une des caves ;

Considérant qu'il existe une divergence de hauteur entre les plans déjà délivrés et ce qui a été mesuré sur place ; que le bâtiment arrière possède une hauteur de 8,16 m au lieu de 7,46 m ;

Considérant que le mur mitoyen de droite présente une hauteur de 5,90 m sur les plans projetés au lieu de 5,19 m sur ceux de la situation de droit ; que, toutefois, cette différence résulte vraisemblablement d'une erreur de prise du métré des plans relatifs au permis d'urbanisme de 2016 (cf. supra) ;

Considérant que la façade latérale de l'annexe reliant les deux bâtiments est maintenant entièrement vitrée ;

Considérant que les deux caissons à volet en façade avant (bâtiment à front de voirie) sont supprimés ;

Considérant que, dans la précédente demande de permis, les plans étaient lacunaires en ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que la présente demande porte également sur les façades du bâtiment avant, mais uniquement au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il existe maintenant deux baies en lieu et place d'une seule en façade arrière ;

Considérant que les soupiraux, en façade avant, ont été refermés à l'aide de briques de verre ; que la note explicative mentionne que l'un des soupiraux donne sur la cave commune destinée au local vélos et poussettes ; que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade avant ;

Considérant qu'une cour a été aménagée en lieu et place du jardinet et que cela déroge aux règlements d'urbanisme applicables en ce qu'il n'est pas prévu de perméabiliser au moins 50 % de cette zone ; que, pour rappel, les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitales vont croissant et que, afin de lutter contre ceux-ci, il y a lieu de favoriser la création ou le maintien de zones perméables afin de décharger le système d'égouttage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
en façade avant, supprimer les briques de verre des soupiraux et les remplacer par des châssis, aménager la zone de cour et jardin avec un revêtement perméable.

CHAUSSÉE DE HELMET 218

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

Réf. / Ref.: 2024/373=132/218

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/agence bancaire et deux logements), mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un commerce avec deux utilisations différentes (possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture et restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de pâtisserie et/ou de grill), le placement d'un conduit de hotte professionnelle en façade arrière et de trois unités extérieures de pompe à chaleur sur une toiture plate, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/agence bancaire et deux logements), mettre en conformité :

- 49) le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un commerce avec deux utilisations (possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture et de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill), en dérogation à l'art. 13 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC PMR non-conforme),
- 50) le placement d'un conduit d'une hotte professionnelle en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (une partie hors gabarits constructibles) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (conduit de hotte professionnelle),
- 51) le placement de trois unités extérieures de pompe à chaleur sur une toiture plate, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (une partie hors gabarits constructibles),
- 52) la réalisation de travaux structurels intérieurs (suppression de colonnes) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 17 juillet 1970 visant à démolir l'immeuble et y ériger une agence de banque avec appartement ;
2. Vu le permis de bâtir du 9 février 1982 visant à construire un arrière-bâtiment au rez-de-chaussée ;
3. Vu le permis de bâtir du 17 janvier 1989 visant à couvrir un patio par un lanterneau transparent ;
4. Vu le permis de bâtir du 19 février 1991 et prorogé en date du 4 février 1992 visant à aménager des bureaux au 1^{er} étage et transformer ceux du rez-de-chaussée ;
5. Vu le « permis enseigne » du 4 décembre 2012, visant à placer deux enseignes et valide jusqu'au 3 décembre 2021 ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2018 visant à modifier la façade avant (placement d'un distributeur de billet et ajout d'une porte) ;
1. Vu le permis d'urbanisme du 6 décembre 2022 visant à dans un bâtiment à usage mixte (commerce –agence bancaire- et 1 logement), changer l'affectation du 1^{er} étage et du sous-sol (partiellement) pour aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), créer un balcon arrière et un balcon côté rue au 2^{ème} étage, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) et modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu la répartition de l'immeuble, pour autant que le permis d'urbanisme de 2022 a été correctement mis en œuvre :

53) au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

54) au rez-de-chaussée : un commerce (agence bancaire),

55) au 1^{er} étage : un logement,

56) au 2^{ème} étage : un logement ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
2. Considérant que la mise en œuvre du permis de 2022 n'a donc pas encore été contrôlée mais, que sur base du reportage photographique fourni, les deux logements ainsi que la porte d'entrée sont en place ;
3. Considérant que la nouvelle répartition projetée est la suivante :
- 57) au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
- 58) au rez-de-chaussée : un commerce de restauration rapide,
- 59) au 1^{er} étage : un logement,
- 60) au 2^{ème} étage : un logement ;

COMMERCE :

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'un commerce de restauration rapide est aménagé en lieu et place de l'agence bancaire ; que l'utilisation du commerce (commerce de restauration rapide) est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
2. Considérant que la circulation du commerce est indépendante de celle des logements ;
3. Considérant que l'activité projetée nécessite l'installation d'une hotte professionnelle en façade arrière ; que, par ailleurs, plusieurs colonnes ont été démolies en partie arrière en vue d'améliorer la circulation interne du commerce ; que la mise en conformité de ces travaux est acceptable ;
4. Considérant que le commerce comprend deux WC ; que l'un d'eux est indiqué comme étant accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) mais que, cependant, les plans ne sont pas suffisamment détaillés que pour pouvoir vérifier sa conformité au Titre IV du RRU (emplacement cuvette et évier) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant qu'une partie du sous-sol est attribuée à ce commerce et abrite un local de stockage ;
6. Considérant que, sur base des informations figurant sur son site internet, le commerce ferme à 22h ;

CONDUIT DE HOTTE PROFESSIONNELLE – VOLUME :

1. Considérant que le conduit de la hotte industrielle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables définis par le RRU ; que, en effet, une partie de l'installation dépasse le profil mitoyen le plus profond du bien mitoyen sis n° 222 chaussée de Helmet ; que, par ailleurs, ce conduit est placé le long du mur pignon de ce même bien mais que, en revanche, cette partie s'inscrit dans les volumes autorisables ; que, toutefois, le conduit débouche à moins de 2 m de hauteur de la toiture de cet immeuble et est implanté à moins de 60 cm de l'axe mitoyen, ce qui contrevient aux prescriptions du RCU ; que, enfin, le conduit est placé devant les fenêtres des salles de bain des logements aux étages mais qu'il se situe à plus de 4 m de distance, ce qui n'engendre pas d'obstruction en matière de vues ou d'apport en lumière naturelle ;
2. Considérant que les demandes de dérogation sont justifiées en l'état au vu de la configuration des lieux ;
3. Considérant, cependant, que ce type de commerce est susceptible de générer des nuisances olfactives (fritures) ;

que, partant, le conduit devrait être muni d'un filtre anti-odeurs afin de limiter ce type de désagrément ;

POMPES A CHALEUR – VOLUME :

1. Considérant que trois unités de pompes à chaleur (PAC) sont installées sur la toiture plate en partie arrière ; que l'une d'entre se situe à côté du conduit d'évacuation de hotte professionnelle (côté droit), tandis que les deux autres sont placées en contrebas (côté gauche) ; que les volumes ainsi induits dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent le profil mitoyen le plus profond du bien sis n° 222 chaussée de Helmet de même que, en hauteur cette fois, le profil le plus bas du bien sis au n° 206-216 ; que, par ailleurs, ces installations sont susceptibles de porter atteinte à l'intérieur d'ilot en termes d'esthétique et d'acoustique (proximité avec les habitations voisines...);
2. Considérant que, selon les données reprises dans la fiche technique, ces PAC ne sont pas des installations classées au sens de l'Ordonnance régionale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

ETUDE ACOUSTIQUE :

1. Considérant que le respect des normes de bruit de voisinage en vigueur en zone mixte s'applique à l'ensemble des installations techniques ;
2. Considérant qu'une étude acoustique menée par un expert indépendant (ASM ACOUSTICS), a été réalisée en date du 19 novembre 2025 ;
3. Considérant que ce rapport démontre qu'une partie des installations (les deux unités côté droit) respecte bien les normes de bruit en vigueur; que, toutefois, la partie des installations comprenant la troisième PAC et le conduit d'évacuation de la hotte professionnelle, côté gauche, engendre un dépassement de ces normes;
4. Considérant que cette note fait mention de plusieurs recommandations afin de réduire l'impact sonore, notamment le fait de prévoir un écran acoustique adapté (minimum 1,5 m) en plus de procéder à un entretien de la PAC 1 ; que ce dispositif est repris sur les plans et implique une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume dépasse le profil mitoyen le plus profond (cf. supra) ; que, toutefois, ce volume ne génère pas de nuisances pour les parcelles avoisinantes et se situe à une distance raisonnable de la fenêtre de la salle de bain au 1^{er} étage (3,8 m) ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol, qui est inchangé ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas non plus sur la façade avant du bien ; que, toutefois, d'après le reportage photographique fourni, des modifications y ont été apportées sans autorisation préalable; que en effet, le vitrage clair de la porte d'entrée a été remplacé par un vitrage opalin ; que la parement de façade à gauche de la porte d'entrée aux logement, initialement prévu en briques, a été remplacé avec des plaques qui s'apparentent à du simili-pierre ; que le soubassement en pierre bleue en dessous de la vitrine n'a pas été réalisé ;que, par conséquent, l'ensemble de ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- munir le conduit de hotte d'un filtre anti-odeurs afin de limiter les nuisances olfactives ;
- adapter les sanitaires de telle sorte qu'un des deux WC soit conforme au Titre IV du RRU (PMR) ;
- respecter l'ensemble des recommandations de l'étude acoustique en ce qui concerne les dispositifs techniques.

RUE COLONEL BOURG 92

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

Réf. / Ref.: 2025/376=311/092

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (une activité productive de biens immatériels et un logement), construire une annexe au rez-de-chaussée, changer l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée en équipement médical et celle des 1er, 2ème et 3ème étages en logement et aménager un total de cinq unités d'habitation, mettre en conformité la division du sous-sol en deux niveaux, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (une activité productive de biens immatériels et un logement) : construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme

(RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens – épaisseur),
placer des pare-vues sur les mitoyens, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen – épaisseur rehausse) et aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
changer l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée en équipement médical, en dérogation aux art. 6 et 11 du Titre IV du RRU (porte d'entrée – seuil ; ascenseur),
changer l'affectation des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage en logement afin d'y aménager un total de cinq unités d'habitation, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel - séjours),
mettre en conformité la division du sous-sol en deux niveaux,
réaliser des travaux structurels,
modifier la façade avant ;

PREAMBULE :

Vu le permis du bâtir du 24 mai 1968 visant à « construire un bâtiment de 5 étages » ;
Vu la situation régulière du bien, à savoir une activité productive de bien immatériels (studio d'enregistrement) aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et un logement duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 janvier 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0003/1) ;
Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 13 janvier 2026, imposant une couverture radioélectrique intérieure dans l'ensemble des deux niveaux souterrains, ayant chacun une superficie supérieure à 25 m² accessible au public ;

VOLUME :

Considérant qu'une annexe a été construite sans autorisation au rez-de-chaussée, sur toute la profondeur de la parcelle (soit +/- 32 m) ;

Considérant que cette construction daterait au moins de l'année 1977 (selon les photographies aériennes disponibles sur le site internet *bruciel.brussels*) ; que, selon la réglementation d'application à cette époque (Règlement sur la Bâtisse, Titre IV, art. 15), la profondeur des constructions, en ce compris les annexes contiguës, devait être limitée aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, sans dépasser 20 m ; que, en ce sens et en vertu de l'art. 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), cette dernière n'aurait pas pu être régularisée (procédure de régularisation dite simplifiée) ;

Considérant que le projet propose de la réduire afin qu'elle ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (profondeur totale de la construction : 23,44 m) et de la rehausser afin, d'une part, qu'elle bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,50 m dans l'équipement qui vient s'y loger et, d'autre part, d'y intégrer une isolation et une toiture végétalisée extensive ;
Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et les problèmes d'inondation ; que le placement d'une toiture végétale extensive sur 50,3 m² participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction de l'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ; qu'il convient de s'assurer que les éventuels renforts nécessaires permettent cela, étant donné qu'il s'agit d'une condition *sine qua non* à la régularisation de cette annexe ;
Considérant que les toitures végétalisées semi-intensives (minimum 10 cm de substrat) sont beaucoup plus qualitative d'un point de vue gestion des eaux et biodiversité ; que vu les mitoyens et la hauteur sous plafond le projet pourrait accueillir une telle toiture sans rehausse des mitoyens ; qu'une telle toiture devrait être aménagée en privilégiant les espèces locales et adaptées ;

Considérant que la superficie projetée de l'annexe est portée à 55 m² en extension d'un équipement médical ; que cette construction est érigée au-delà des gabarits admissibles puisqu'elle dépasse la profondeur des gabarits licites des voisins de gauche (n° 90) et de droite (n° 94) et que sa hauteur est d'à peu près 5,44 m au-dessus du jardin du n° 94 ;

Considérant que cela implique la rehausse du mur mitoyen de droite (n° 94), de 77 à 107 cm, sur une longueur de 7,27 m ; que, au-delà de cette construction, le mur existant est abaissé de +/- 25 cm afin de maintenir un mur de 200 cm au niveau de la nouvelle zone extérieure (terrasse) ;

Considérant qu'il conviendrait d'abaisser ce mur de 10 cm supplémentaires (au-delà de la construction) afin de maintenir la hauteur minimum (190 cm) permettant l'usage de la zone de cour et jardin dans le respect du Code civil en termes de vue sur les parcelles voisines ;

Considérant également que le sous-sol est complètement construit, et ce dès l'origine (selon les plans de 1968) ; que le projet ne propose donc aucune imperméabilisation supplémentaire ; que, en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant, au vu de ce qui précède et puisqu'aucune remarque n'a été formulée lors de l'enquête publique (notamment vis-à-vis du voisin de droite (n° 94) qui voit son mur de clôture rehaussé), que l'annexe peut être autorisée ;

Considérant que, conformément à la réglementation communale, l'épaisseur des murs mitoyens (finitions non-comprimes) doit être de 28 cm (soit 1,5 brique) ; que le projet présente des épaisseurs variées qui s'apparentent à des baies qui auraient été refermées ; qu'il convient de se conformer à la réglementation en assurant une épaisseur pleine partout afin de garantir tout usage éventuel et futur de ce mur par le voisin concerné ;

Considérant que les terrasses couvertes, refermées en situation de fait, sont rouvertes afin que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ; que le retour à la situation licite de ces terrasses n'est donc pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que cela engendre une surépaisseur mais que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles par la réglementation ; que cette intervention est donc elle aussi dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une série de dispositifs techniques sont présents sur la toiture de l'annexe existante (de fait) du rez-de-chaussée (visibles dans le reportage photographique) ; qu'en séance de Commission de concertation, le demandeur a stipulé que ces dispositifs seront supprimés ;

Considérant cependant que la situation projetée en toiture n'est pas claire (aucun dispositif sur les plans de toitures des rez-de-chaussée et 1^{er} étage mais volumes visibles dans les plans des étages supérieurs) ; que tout volume induit, de même que les éventuels dispositifs de lutte contre le bruit associés, sont toutefois soumis à permis d'urbanisme (et, en cas d'installations classées, à permis d'environnement) ;

Considérant qu'il est nécessaire d'adopter un usage raisonné de l'eau et que la réutilisation de l'eau pluviale participe à cet objectif ; que les rénovations importantes prévues sont l'occasion idéale de mettre en œuvre un tel système ; qu'il serait pertinent d'étudier une solution de ce type ;

AFFECTATIONS :

Considérant que le projet propose l'implantation d'un équipement de santé de 489 m² aux étages inférieurs ; que cette affectation est conforme au PRAS en zone d'habitation ;

Considérant que cinq logements sont par ailleurs aménagés aux étages, tel que prévu à l'origine lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle répartition des fonctions se fait comme suit :

sous-sol -2 : locaux accessoires à l'équipement et équipement,

sous-sol -1 : locaux accessoires aux affectations du bâtiment et équipement,

rez-de-chaussée : entrée commune, local vélo accessoire aux logements et équipement,

1^{er} étage : un logement 2 chambres,

2^{ème} étage : un logement 2 chambres,

3^{ème} étage : un logement 2 chambres,

4^{ème} étage : un logement 2 chambres,

5^{ème} étage : un logement 1 chambre ;

EQUIPEMENT DE SANTE :

Considérant qu'un équipement de santé (centre paramédical) est donc implanté au rez-de-chaussée et aux sous-sols ; que l'entrée se fait via un hall commun (partagé avec les logements) ; que l'accès aux étages supérieurs est toutefois privatisé pour les logements ;

Considérant que les plans détaillés de l'équipement ne sont pas fournis ; que l'équipement doit toutefois être conforme à la réglementation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) (cf. Titre IV du RRU) ; que toute dérogation en matière qui n'aura pas été sollicitée dans le cadre de la présente demande ne pourra pas être accordée lors de l'aménagement ultérieur des espaces et devra donc, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dédiée ;

Considérant que la porte d'entrée est non-conforme puisque le seuil présente une hauteur supérieure à 0,02 m ; que, au vu de la coupe et de la façade avant, il apparaît que ce dernier présente un ressaut de +/- 10 cm (5 au bas du biseau) ; que ce point devra être amélioré pour assurer un accueil optimal des PMR ;

Considérant que, selon les plans fournis, aucune circulation adaptée ne permet un accès aux étages inférieurs (accessibles au public) pour les PMR, ce qui déroge à la réglementation ; que, en l'absence d'un ascenseur conforme, il convient d'adapter au minimum le rez-de-chaussée, à savoir et a minima la zone d'accueil, la salle d'attente, un WC, une salle de consultation ainsi que les circulations associées, et ce conformément au Titre IV du RRU ; que la dérogation quant à l'absence d'ascenseur pourrait donc être accordée moyennant ces aménagements ;

LOGEMENTS :

Considérant que quatre nouveaux logements sont aménagés (cinq au total) ; qu'ils prennent place tel que prévu dans les plans d'origine mais que leur configuration est toutefois adaptée aux modes d'habitat actuels ;

Considérant que les appartements 3 chambres sont transformés en appartements 2 chambres et que l'appartement 2 chambres est transformé en appartement 1 chambre ;

Considérant que, aux niveaux 1 à 4, la cuisine est intégrée au séjour et la petite chambre arrière étendue à l'ancienne cuisine, ce afin d'offrir deux chambres de plus de 14 m² et disposant chacune d'une salle de bain/douche ;

Considérant que les séjours disposent d'une superficie éclairante de 6 m² au lieu de 8 m² prescrits ; que, pour autant, la configuration est améliorée par rapport aux plans d'origine (agrandissement du séjour afin d'y intégrer la cuisine et regroupement des chambres en façade arrière) ; que, dans la configuration d'origine, le séjour présentait déjà un déficit en éclairage naturel et que, en outre, il ne semble pas opportun de modifier les ouvertures en façade avant ; que la dérogation est donc admissible ;

Considérant que le logement situé au dernier étage est également reconfiguré ; que le séjour, agrandi par rapport aux plans d'origine, souffre, lui aussi, d'un déficit en éclairage naturel (4,2 m² au lieu de 6,7 m²) ; qu'il s'agit néanmoins de la seule dérogation pour ce logement, qui bénéficie par ailleurs de bonnes conditions d'habitabilité et est doté de deux espaces extérieurs ;

Considérant que les terrasses du dernier étage ont été dotées de pare-vues ; que ces dispositifs sont non-conformes à la réglementation communale qui impose pour toute rehausse mitoyenne une épaisseur de 28 cm (soit 1,5 brique) ; que ces rehaussements ne sont pas souhaitables puisqu'elles dérogent également en termes de gabarits en dépassant le voisin le plus haut, d'une part, et qu'elles s'élèvent à plus de 3 m du voisin le plus bas, d'autre part ; que, par ailleurs, les terrasses datant de l'origine de la construction, la servitude de vue est acquise par prescription ;

Considérant enfin que les cinq logements sont qualitatifs et qu'ils disposent tous d'un espace extérieur ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant qu'un local vélos/poussettes est implanté au rez-de-chaussée afin de répondre à la réglementation actuelle concernant les immeubles de plus de trois logements ; que le local permet le stationnement de douze vélos ; que cette proposition est conforme à la réglementation régionale, qui impose un emplacement par logement, et aux recommandations du « Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale » édité par Bruxelles Mobilité, qui recommande un vélo par chambre (onze chambres ici) ;

Considérant qu'aucune offre de stationnement automobile et vélo à destination des travailleurs et patients de l'équipement de santé n'est prévue ; que la demande stipule que « le site est parfaitement desservi par les transports en commun (tram 7 et 25, bus STIB et De Lijn, stations Diamant et Meiser) et facilement accessible depuis le centre-ville comme depuis la périphérie via la E40 » ; qu'il y a néanmoins lieu de nuancer cette assertion étant donné que la parcelle est située en zone d'accessibilité C (desserte moyenne en transport en commun) selon le RRU ;

Considérant que la demande ne comporte aucune analyse des incidences en matière de mobilité (nombre de personnes attendues, modes de transport privilégiés, gestion des flux, etc.) ni aucune mesure d'accompagnement visant à limiter l'usage de la voiture individuelle ;

Considérant que le sujet de la mobilité n'est pas abordé plus en profondeur alors qu'il gagnerait à l'être afin d'identifier les éventuels impacts de l'équipement, au vu de sa taille et sa typologie, sur la mobilité du quartier, dont le stationnement, et d'en tirer les conclusions nécessaires ;

Considérant que chaque logement dispose d'un local de rangement/stockage en cave, au 1er sous-sol, ainsi que d'un local poubelles et d'un local compteurs accessibles par tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que l'équipement dispose également de locaux de stockage/rangement au 2ème sous-sol ;

FACADE AVANT :

Considérant que les divisions des châssis sont légèrement modifiées aux étages ; que, au dernier étage, l'allège de la baie à droite est abaissée ; que, au rez-de-chaussée, la porte de garage est remplacée par une baie vitrée avec accès au local vélos et que la porte d'entrée est également remplacée par un nouveau modèle vitré ;

Considérant que les garde-corps métalliques sont remplacés par des garde-corps en verre ;

Considérant que la façade actuelle ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ; que les modifications proposées sont harmonieuses et peuvent donc être acceptées ;

CHANTIER :

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

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

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'induit pas une surdensification de l'usage du bâtiment par rapport au projet d'origine qui présentait déjà six unités au sein de l'immeuble ; que, en outre, les logements sont améliorés puisque le projet tend au respect des nouvelles réglementations et vise à répondre aux modes d'habitat actuels ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Volumes :

réduire de 10 cm supplémentaires la hauteur du mur de clôture avec le voisin de droite (n° 94) au niveau de la terrasse arrière du rez-de-chaussée afin de maintenir la hauteur minimum (190 cm) permettant l'usage de la zone de cour et jardin dans le respect du Code civil en termes de vue sur les parcelles voisines,

au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée, réaliser les mitoyens dans le respect de l'art. 29 du Titre I du RCU (épaisseur),

supprimer les pare-vues des terrasses du dernier étage ;

prévoir une toiture végétalisée a minima semi-intensive (10 cm de substrat) sans rehausse supplémentaire des mitoyens ;

Équipement :

se conformer au Titre IV du RRU (accessibilité des PMR) afin d'assurer l'accessibilité de l'entièreté du rez-de-chaussée et des fonctions principales du centre, à savoir (a minima) une porte d'entrée, un accueil, un WC et une salle de consultation répondant parfaitement aux normes en vigueur ;

Mobilité :

fournir une note de mobilité décrivant les modalités envisagées pour éviter le report de stationnement en voirie (communication sur l'accessibilité du site en transport en commun, promotion des modes de déplacement actifs, poche de stationnement complémentaire au besoin, demande de placement d'arceaux en voirie, ...) et une note d'engagement à œuvrer de tout temps en ce sens ;

Techniques :

Supprimer des plans les équipements techniques en toiture existants.

RUE DE JÉRUSALEM 18

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

Réf. / Ref.: 2025/183=129/466

Objet / Betreft: sur un ensemble de parcelles comprenant un immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 (commerce [supermarché] et deux logements) et un immeuble sis rue de Jérusalem 18 (bâtiment avant : une maison unifamiliale ; bâtiment arrière : commerce) : dans l'immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 : modifier les affectations et leur répartition en transférant les locaux sociaux du commerce (situés au R+1) vers le bâtiment sis rue de Jérusalem 18 (aux RDC et R+1), aménager un appartement 2 chambres par étage aux 1er, 2ème étage et dans les combles (soit un total de trois unités d'habitation), rénover lourdement le bâtiment en réalisant, en façade arrière, des balcons aux 1er, 2ème et 3ème étages ainsi qu'une rehausse d'un étage en toiture et mettre en conformité les modifications de la façade avant de par le remplacement des châssis d'origine et la pose d'une échelle déployable rétractable ; dans l'immeuble sis rue de Jérusalem 18 : démolir la façade avant, la toiture existante, les annexes arrière et les planchers, modifier les affectations et leur répartition afin d'aménager les locaux accessoires au commerce (locaux sociaux et bureaux) aux sous-sol (-1), RDC et R+1 ainsi qu'un appartement duplex 2 chambres au R+2 et sous les combles, rénover lourdement le bâtiment (toiture, planchers, reconstruction de la façade arrière avec balcon et de la façade avant avec un étage supplémentaire) et modifier l'esthétique du mur pignon visible depuis l'espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 > 09/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

Les travaux suscitent une inquiétude importante quant à la stabilité du bâtiment n°464, déjà fragilisé par des fissures causées lors de précédents chantiers, ce qui justifie la demande de garanties et de précautions renforcées ;

L'échelle incendie en façade avant réduit un trottoir déjà étroit et difficilement praticable, situation qui risque de s'aggraver avec l'augmentation des usagers, notamment cyclistes, nécessitant une réflexion sur son élargissement ;

Les balcons projetés en façade arrière pourraient prendre appui sur le mur du n°464, actuellement en mauvais état, ce qui soulève des craintes pour sa stabilité et nécessite une coordination des travaux afin de permettre sa rénovation sans contraintes supplémentaires.

Considérant que la demande vise à, sur un ensemble de parcelles comprenant un immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 (commerce [supermarché] et deux logements) et un immeuble sis rue de Jérusalem 18 (bâtiment avant : une maison unifamiliale ; bâtiment arrière : commerce) :

dans l'immeuble sis chaussée de Haecht 466-468 :

modifier les affectations et leur répartition en transférant les locaux sociaux du commerce (situés au R+1) vers le bâtiment sis rue de Jérusalem 18 (aux RDC et R+1),

maintenir l'affectation commerciale au rez-de-chaussée du n° 466 (supermarché),

modifier l'affectation du rez-de-chaussée du n° 468 pour y aménager l'entrée aux logements,

aménager un appartement 2 chambres par étages aux 1^{er}, 2^{ème} étage et dans les combles, soit un total de trois unités d'habitation,

aménager, dans l'annexe de l'entresol, des locaux accessoires aux logements ;

réaliser, en façade arrière, un balcon aux 1^{er} et 2^{ème} étages et deux balcons au 3^{ème} étage ;

rehausser la façade arrière d'un étage sous forme d'une lucarne continue rejoignant les murs mitoyens des deux bâtiments voisins,

modifier l'esthétique de la façade avant en remplaçant la porte de secours du commerce par une porte d'entrée vitrée en aluminium de ton noir à destination des logements,

mettre en conformité :

la pose d'une échelle déployable, de type 'JOMY', en façade avant,

les modifications de la façade avant de par le remplacement de l'ensemble des châssis d'origine par des menuiseries en

aluminium de ton noir ;
dans l'immeuble sis rue de Jérusalem 18 :
démolir la façade avant, la toiture existante, les annexes arrière et les planchers,
modifier les affectations et leur répartition afin d'aménager les locaux accessoires au commerce (locaux sociaux et bureaux) aux RDC et R+1 ainsi qu'un appartement duplex 2 chambres au R+2 et sous les combles,
réaliser des modifications structurelles, à savoir :
la reconstruction de la façade avant en l'isolant et la recouvrant de plaquettes de briques peintes, en dérogation à l'article 20 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)
la reconstruction de la façade arrière avec la construction d'un balcon et d'une lucarne au 2^{ème} étage ainsi que l'isolation du toit, de la façade arrière et du mur pignon, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (isolation et balcon)
la reconstruction en béton des planchers et de l'escalier,
modifier l'esthétique de la façade avant par la construction d'une nouvelle façade munie d'un étage supplémentaire tout en maintenant partiellement une esthétique similaire à celle d'origine (briquettes collées peintes en blanc, bandeaux et encadrements en pierre bleue),
modifier l'esthétique du mur pignon visible depuis l'espace public ;

PREAMBULE

Considérant que les deux immeubles visés par la présente demande font partie d'un site plus vaste comprenant le commerce (supermarché) et composé des parcelles cadastrales suivantes :

270P000 : chaussée de Haecht 466-468,

271V4 et 271F5 : rue de Jérusalem 10-16 (supermarché Colruyt),

271G5 : rue de Jérusalem 18,

508A00, 507A00 et 271D5 : parking à ciel ouvert à destination du commerce ;

HISTORIQUE

Chaussée de Haecht 466-468 :

Vu l'autorisation de bâtir du 30 août 1910 visant à « construire une maison avec atelier » (n° 466-468 Haecht) ;

Vu l'autorisation de bâtir du 20 juin 1911 visant à « construire une annexe » (n° 466-468 Haecht) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1922 visant à « construire un atelier » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juin 1924 visant à « construire un atelier » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 décembre 1928 visant à « [effectuer des] transformations » (n° 10-16 Jérusalem, derrière le n° 18) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1946 visant à « transformer l'intérieur » (n° 466-468 Haecht) » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1948 visant à « remplacer deux tabatières par des lucarnes » (n° 466-468 Haecht) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 septembre 1951 visant à « construire un garage » (n° 10-16 Jérusalem, derrière les n° 470 et 472 Haecht) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1954 visant à « construire un immeuble à deux étages » (n° 472 Haecht, avec accès au n° 10-16 Jérusalem) ;

Vu le permis de bâtir du 29 novembre 1963 visant à « construire une annexe au 2^{ème} étage (n° 466-468 Haecht) » ;

Vu le permis de bâtir du 30 juillet 1965 visant à « construire un garage (n° 10-16 Jérusalem) »

Vu le refus de permis de bâtir du 3 décembre 1965 suite à la demande visant à « construire un immeuble » (n° 10-16 Jérusalem) ;

Vu le permis de bâtir du 16 janvier 1970 visant à « élargir la porte d'entrée et effectuer des transformations intérieures » (n° 10-16 Jérusalem) ;

Vu le permis d'urbanisme du 3 août 1999 visant à « transformer les n° 466-468 chaussée de Haecht pour étendre l'activité de Colruyt au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et installer un logement dans les combles et transformer la toiture de la réserve au n° 18 rue de Jérusalem » ;

Rue de Jérusalem 18 :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 juin 1951 visant à « décaper et appliquer un enduit imitant les plaquettes, sur la façade de l'immeuble » ;

Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} avril 1997 (1996/245) visant à « construire une annexe au niveau du 1^{er} étage » ;

Vu le permis d'urbanisme du 3 août 1999 visant à « transformer les n° 466-468 chaussée de Haecht pour étendre l'activité de Colruyt au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et installer un logement dans les combles et transformer la toiture de la réserve au n° 18 rue de Jérusalem » ;

Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 2009 visant à « maintenir un dispositif de publicité de 16 m² sur pignon », accordé à la condition que *les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de 6 ans* ;

Vu le permis d'urbanisme du 12 janvier 2016 visant à « maintenir un dispositif de publicité de 15 m² sur le pignon de l'immeuble », accordé à la condition que *les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 11 janvier 2022* ;

Vu le permis d'urbanisme du 7 février 2023 visant à « placer un dispositif de publicité de 16,17 m² sur le pignon de l'immeuble », accordé à la condition que *les travaux ou actes permis concernant le placement du dispositif de publicité ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de 6 ans à dater de la notification du présent permis* ;

AFFECTATIONS LICITES :

Considérant que, en situation, les affectations et la répartition des parcelles visées par la présente demande sont les

suivantes :

Rue de Jérusalem 18 :

bâtiment avant :

Rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'affectation commerciale de l'arrière-bâtiment,

1^{er} étage : un logement,

Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment,

bâtiment arrière : locaux accessoires au commerce ;

Chaussée de Haecht 466-468 :

Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Rez-de-chaussée : extension du commerce sis rue de Jérusalem 10-16,

1^{er} étage : locaux accessoires au commerce sis rue de Jérusalem 10-16,

2^{ème} étage : un logement 3 chambres,

Combles : un logement 1 chambre,

Soit un total de deux logements ;

Considérant que le bâtiment sis rue de Jérusalem 10-16 ne fait pas partie de la présente demande mais qu'il est directement concerné par celle-ci et est affecté entièrement au commerce (supermarché), avec 25 emplacements de parking en plein air et 6 emplacements couverts ;

AVIS SIAMU :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 5 mars 2026 pour le bien sis chaussée de Haecht 466-468 (réf. T.1986.0661/2) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 1^{er} avril 2026 pour le bien sis rue de Jérusalem 18 (réf. T.1986.0661/3) ;

ENERGIE :

Considérant que le projet comprend la mise en place de pompes à chaleur (PAC) mais que les volumes représentés par celles-ci ne sont pas repris sur les plans tandis que leur impact acoustique n'est pas non plus étudié ; que cela apparaît néanmoins nécessaire afin de respecter les normes de bruit en vigueur en zone mixte ;

Chaussée de Haecht 466-468 :

AFFECTATIONS :

Considérant que la demande vise la transformation des étages affectés aux locaux sociaux du commerce (142,5 m²) en un logement (142,5 m²) 1 chambre ; que ce changement d'affectation est conforme aux prescriptions générales et particulières applicables en zones mixtes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que les deux autres logements sont réaménagés afin d'obtenir un logement 2 chambres au 2^{ème} étage et un second logement 2 chambres dans les combles ;

VOLUMES :

Considérant que la demande vise à construire des balcons en façade arrière, et plus précisément un balcon au 1^{er} étage, un balcon au 2^{ème} étage et deux balcons au 3^{ème} étage ;

Considérant que ces balcons sont construits dans les gabarits autorisables ; qu'ils offrent un accès extérieur aux nouveaux logements, améliorant ainsi leur habitabilité ; que leur utilisation ne génère pas de vues intrusives vers les bâtiments voisins ou l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise à rehausser la façade arrière d'un niveau au 3^{ème} étage ;

Considérant que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables et garantit un espace plus qualitatif pour l'appartement situé sous la toiture en offrant plusieurs vues droites ;

HABITABILITE :

Considérant que les logements aménagés possèdent une bonne habitabilité ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement à l'entresol ou à l'intérieur du logement ;

Considérant que l'emplacement des locaux compteurs n'est pas précisé en situation existante mais que, en situation projetées, ils sont réalisés au fond de l'entrée cochère ; qu'ils sont accessibles depuis les espaces communs ;

Considérant que l'entrée cochère fait office de hall d'entrée vers les logements ainsi que de local permettant de ranger vélos et poussettes en nombre suffisant ; qu'il est, par définition, accessible depuis la voie publique ;

ESTHETIQUE :

Vu que ce bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des ensembles du 19 août 2024) et qu'il y est décrit comme suit : « *Maison de rapport de style éclectique, à rez-de-chaussée commercial, architecte G. Veldeman, 1910. Élévation symétrique de trois travées et trois niveaux. Façade en briques rouges, rehaussée de briques blanches et de pierre bleue. Rez-de-chaussée rythmé de pilastres : porte cochère, large vitrine à entrée axiale et fenêtre. Aux étages, balcons en travées latérales, à garde-corps en fer forgé. Dans l'axe, fenêtres jumelles, séparées par un pilastre à fuseau. Deux lucarnes, remplaçant l'axiale prévue. Huisserie remplacée au rez-de-chaussée. Corniche et châssis des étages conservés.* » (cf. monument.heritage.brussels) ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant avec le remplacement de tous les châssis d'origine par des menuiseries en aluminium de ton noir ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme mentionnant le bâtiment, délivré en août 1999 (cf. supra), indique que la façade avant est inchangée ; que, au vu des photographies jointes à la présente demande, il peut être constaté que les châssis ont été remplacés entre temps, et ce sans autorisation ;

Considérant que la porte pleine et plate présente en situation de fait est remplacée par une porte en aluminium vitrée ;

Considérant que ces châssis nuisent à l'architecture du bien et qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois moulurés ;

Considérant que l'échelle déployable rétractable en façade avant nuit à l'esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de vérifier auprès du SIAMU s'il elle a encore une utilité au vu des changements d'affectations et de la retirer ;

Rue de Jérusalem 18 :

DEMOLITION :

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière de l'entresol, la véranda, les planchers intérieurs et la façade avant ;

Considérant que l'étage de l'entresol n'est pas reconstruit ;

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

AFFECTATIONS :

Considérant que la demande vise à modifier l'organisation des affectations au sein du bâtiment ;

Considérant que la nouvelle répartition qui en découle s'effectue comme suit :

Au-1 : des locaux accessoires au logement ;

Au rez-de-chaussée : entrée cochère commune de l'immeuble et une partie en commerce (locaux accessoires au commerce [toilettes, vestiaire, bureaux]) de 43,5 m² ;

Au 1^{er} étage : une partie en commerce (locaux accessoires au commerce [bar, kitchenette, bureaux] de 65 m² ; soit un total de 108,5 m² pour l'affectation commerce ;

Au 2^{ème} étage et dans les combles : un appartement duplex de 2 chambres de 132,5 m² ;

Considérant que la prescription générale 0.12 -1° du PRAS est suivie ; qu'un logement est maintenu ; que, au surplus, un logement supplémentaire est aménagé dans le bâtiment sis au n° 466 de la chaussée de Haecht ; que les actes et travaux sont également conformes aux prescriptions applicables aux zones mixtes du PRAS ;

Considérant que la surface du commerce (supermarché) est réduite avec l'implantation de superficies commerciales (bureaux + locaux sociaux) au n°18 rue de Jérusalem ; qu'il s'agit, pour rappel, du déménagement des anciens locaux sociaux situés au 1^{er} étage du n° 466 chaussée de Haecht (passant de 142,5 m² à 108,5 m²) ;

Considérant que la prescription 3.3 du PRAS pour les zones mixtes (possibilité d'extension commerciale au 1^{er} étage) est également respectée car la création de locaux accessoires pour le commerce n'apporte pas de nuisance particulière et que dès lors les conditions locales le permettent ;

Considérant que les locaux sociaux bénéficient d'un double accès direct depuis le commerce et d'un accès secondaire depuis les espaces communs de l'immeuble ;

Considérant que le logement aménagé possède une bonne habitabilité ;

MODIFICATIONS STRUCTURELLES ET VOLUMES :

Considérant que la demande vise la reconstruction de tous les planchers existants (en bois) et de la cage d'escalier existante par un escalier et des planchers en béton ;

Considérant que les hauteurs des planchers sont modifiées et que les combles sont aménagés ;

Considérant que le plancher en béton du 2^{ème} étage bute contre une fenêtre en façade avant et que cela ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est isolé (toiture, façades avant et arrière, mur mitoyen visible), ce qui entraîne un dépassement des gabarits autorisables, en dérogation à la réglementation applicable ; que, toutefois, ces actes et travaux améliorent les performances énergétiques du bâtiment et que la demande de dérogation est dès lors justifiée ;

Considérant que la demande vise la construction d'un balcon en façade arrière ; qu'il est construit au-delà des gabarits autorisables suite à la démolition de l'annexe arrière, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant cependant que l'annexe arrière initiale (démolie) était bien plus imposante pour la maison voisine de droite que le balcon projeté, réduisant de ce fait les nuisances pour cette dernière par rapport la situation existante ;

Considérant de plus que le balcon permet d'offrir un accès extérieur à l'appartement ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Considérant qu'un écran est placé sur le bord du balcon de manière à supprimer les vues vers la parcelle voisine ; que cet écran est en dérogation et qu'il y a lieu de le supprimer afin de réduire l'ampleur du volume dérogoire du balcon et de placer le balcon à 1,90m du mitoyen pour le rendre conforme au Code civil ;

Considérant que la demande vise également la construction d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne est construite dans les gabarits autorisables et améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande vise la reconstruction de la façade avant en l'isolant et en la recouvrant de plaquettes de briques peintes ; que la nouvelle façade reproduit partiellement la situation existante avec le maintien de l'apparence de la brique et d'encadrements en pierre bleue au rez-de-chaussée, le placement d'un bandeau en pierre bleue entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et la pose de seuils en pierre bleue aux baies de fenêtre ;

Considérant cependant que la façade diffère de par une nouvelle rangée de fenêtres au 2^{ème} étage, avec trois baies droites sans imposte ;

Considérant que les hauteurs des corniches et des faîtes ne sont pas modifiées ;

Considérant que les baies du 1^{er} étage sont en arc alors que celles des autres niveaux sont rectangulaires ; qu'il est souhaitable de toutes les prévoir de forme rectangulaire afin de proposer une solution esthétique plus adéquate ;

EAU :

Considérant que les problèmes d'inondation sont croissant en région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle est située dans

un quartier particulièrement exposé à ce phénomène contre lequel il y a lieu de lutter ;

Considérant que vu son ampleur, le projet consiste une opportunité afin d'œuvrer en ce sens ; qu'une bonne façon d'assurer un usage rationnel des ressources en eau est de prévoir de la réutilisation d'eaux pluviales pour les usages du bâtiment dont de préférence les WC ;

Considérant que des outils gratuits sont mis à disposition de Bruxelles Environnement, tels que le calculateur réutilisation ; que ceux-ci peuvent être exploités en ce sens ;

ESTHETIQUE :

Considérant que des nouveaux châssis en bois de ton blanc sont placés en façade avant ; que, toutefois, le vitrage des impostes est en verre laqué afin de masquer la dalle de sol en béton du 2^{ème} étage, en dérogation à l'article 20 du titre I du RCU ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée ; qu'il y a lieu de, soit trouver une solution esthétique différente respectant la typologie de la façade, soit d'implanter le plancher, par rapport à la baie, avec un retrait au moins égal à l'épaisseur du plancher passant devant celle-ci ;

Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique du mur pignon visible depuis l'espace public, et ce en remplaçant le matériau de parement en tôles métalliques par des ardoises artificielles ;

Considérant que le ton des ardoises n'est pas précisé sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les plans de la demande indiquent qu'un panneau publicitaire est placé sur la façade latérale (mur pignon) ; que le permis d'urbanisme susvisé du 7 février 2023 autorise la publicité pour une durée de 6 ans à dater de sa notification, soit jusqu'en 2029 ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Reprendre en plans les PAC et fournir une étude acoustique analysant leur impact en termes de bruit sur le voisinage et le cas échéant, en suivre les recommandations éventuelles (isolation acoustique, déplacement, ...) ;

Chaussée de Haecht 466-468 :

vérifier auprès du SIAMU si l'échelle déployable conserve une utilité au vu du projet et, dans la négative, la retirer et adapter les plans en conséquence,

placer en façade avant des châssis en bois moulurés ;

Rue de Jérusalem 18 :

supprimer le panneau du balcon et déplacer ce dernier à 1,90 m. du mitoyen pour le rendre conforme au Code civil ;

rendre les baies du 1er étage en façade avant rectangulaires,

ne pas réaliser le vitrage des impostes des châssis du 1er étage en verre laqué et, soit trouver une solution esthétique différente respectant la typologie de la façade, soit implanter le plancher en retrait de la baie avec un retrait au moins égal à l'épaisseur du plancher passant devant celle-ci,

préciser le ton/la couleur des ardoises prévues sur le mur pignon,

prévoir des citernes de réutilisation des eaux de pluie correctement dimensionnées et connectées aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC ;