

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 26 juin 2025 / Zitting van donderdag 26 juni 2025

Avis / Adviezen

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

RUE HENRI EVENEPOEL 74	2
AVENUE DAILLY 86	3
RUE DE BRABANT 252	5
RUE PORTAELS 25	8
GRANDE RUE AU BOIS 180	9
CHAUSSÉE DE HELMET 294	10
RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 181	12
AVENUE EMILE MAX 174	13
RUE DE BRABANT 214	15
SQUARE FRANÇOIS RIGA 14	16
AVENUE HUART HAMOIR 87A	17
BOULEVARD LAMBERMONT 388	20
RUE VONDEL 18	23
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 65	25
RUE ADOLPHE MARBOTIN 27	27

RUE HENRI EVENEPOEL 74

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

Réf. / Ref.: 2024/346=318/074

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe de deux niveaux (du 1^{er} au 2^{ème} étage), la construction d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée, l'imperméabilisation partielle de la zone de cours et jardins, la réalisation de travaux structurels, les aménagements intérieurs et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - 1) la construction d'une annexe de deux niveaux (du 1^{er} au 2^{ème} étages),
 - 2) la construction d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée,
 - 3) l'imperméabilisation partielle de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - 4) la réalisation de travaux structurels,
 - 5) les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 6) la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniche) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1955 visant à « construire une maison d'habitation à deux étages » ;
2. Vu le permis de bâtir du 26 juin 1964 visant à « ajouter une annexe au 1^{er} étage » ;
3. Vu la confirmation du 14 mai 2024 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

Volume :

1. Considérant qu'une annexe de deux niveaux (du 1^{er} au 2^{ème} étages) a été construite en façade arrière ; que ce volume respecte dans les gabarits admissibles, s'aligne à l'annexe côté gauche existante et permet au logement l'ajout de +/- 21,6m² de superficie ;
2. Considérant que les plans d'origine diffèrent de la situation existante en ce que le niveau du jardin est 1,42m plus bas du niveau de la voirie et que cette différence de niveau a permis la création d'un sous-sol pour cet immeuble ;
3. Considérant qu'un escalier extérieur a été construit à l'arrière ; que son placement en largeur de la façade arrière ne dépasse pas l'annexe côté gauche et que celui-ci permet une circulation harmonieuse entre le rez-de-chaussée et le jardin ;
4. Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
5. Considérant qu'il serait souhaitable de prévoir une toiture végétalisée sur la toiture de cette annexe en veillant à y optimiser les couches de substrat, ce qui contribuerait à améliorer le cadre environnemental du projet ;

Logement :

1. Considérant que le logement maintient des locaux non-habitable au rez-de-chaussée (ex. garage, buanderie) ;
2. Considérant que le 1^{er} étage accueille un espace de vie spacieux et ouvert, rendu possible par l'extension réalisée en façade arrière ; que la cuisine ne respecte pas la hauteur minimale réglementaire, mais que cette configuration correspond à une situation existante de droit ;
3. Considérant que les chambres situées à l'arrière au 2^{ème} étage ont également été étendues, permettant à la chambre 2 l'aménagement d'un dressing et à la chambre 3 d'arriver aux 9m² requis pour une chambre supplémentaire selon les prescriptions urbanistiques en vigueur ; que toutefois cette dernière présente un déficit d'éclairage naturel (1,13m² au lieu de 1,8m²) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que les compteurs ne figurent pas dans les plans et que ceux-ci doivent être accessibles en permanence par les habitant.es. de l'immeuble ;

Zone de cours et jardins :

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de limiter au maximum l'augmentation du taux d'imperméabilisation des parcelles afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent prioritairement y améliorer des qualités végétales et y favoriser la création ou le maintien de pleine terre ;
2. Considérant que superficie de la zone de cours et jardins est de +/- 45,33m² ; que le projet entraîne une imperméabilisation de la parcelle de 62 à 72 % ;

3. Considérant qu'une partie de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée (22,79m²), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car la superficie imperméable maximale est de 20m² ; qu'il est souhaitable d'y optimiser le maintien de superficies de pleine terre ;
4. Considérant qu'une citerne de collecte d'eau pluviale de 2 m³ présente en situation de droit est maintenue ; qu'il convient d'en assurer l'utilité en veillant à la connecter aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC ;
5. Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;
6. Considérant au vu de cet objectif l'importance du choix des essences pour les aménagements végétalisés du projet (toitures et jardin), qu'il y aura lieu de s'inspirer à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

Façade :

1. Considérant que les menuiseries extérieures ont été modifiées, tant dans leur typologie que dans leur matériau, le PVC ayant remplacé le bois d'origine ; que cette façade ne comporte pas d'éléments remarquables patrimoniaux et que ce changement peut dès lors être acceptable ;
2. Considérant pourtant que cela ne s'applique pas à la corniche car le règlement communal d'urbanisme interdit explicitement utilisation du PVC et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que la proposition relative à la porte cochère ne nuit pas à l'esthétique de la façade, mais que son dessin ne reflète pas fidèlement la typologie existante visible sur les photographies fournies — notamment l'absence des jours ajourés en partie supérieure — et qu'il y a lieu, dès lors, de corriger les plans en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑agrandir la baie de la chambre au 2ème étage en façade arrière afin de se conformer à l'art. 10 du Titre II du RRU,

☑faire figurer les compteurs dans les plans,

☑prévoir de végétaliser la toiture de l'annexe,

☑proposer un aménagement de la zone de cours et jardins conforme à l'art. 39 du Titre I du RCU,

☑prévoir une corniche avec les caractéristiques d'origine,

☑corriger le dessin de la porte de garage (jours ajourés).

AVENUE DAILLY 86

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

Réf. / Ref.: 2024/465=061/086

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, modifier la répartition des logements, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment, aménager une terrasse arrière au 2ème étage et régulariser la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

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 de 3 logements,
modifier la répartition des logements,
modifier le volume de la toiture principale du bâtiment, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions),
aménager une terrasse arrière au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),
régulariser la réalisation de travaux structurels ;

Historique :

Vu l'autorisation du 2 mai 1899 visant à « construire une maison » ;

Vu la confirmation du 30 août 2023 attestant de la répartition spatiale de l'immeuble suivante :

rez-de-chaussée sous-élevé et rez-de-chaussée surélevé : 1 logement type duplex,

étages 1 et 2 : un logement par étage,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu la mise en demeure du 12 décembre 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la réalisation de travaux structurels,

la modification de la façade avant ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 avril 2025 sur la

présente demande (réf. T.1981.3021/2) ;

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

Répartition :

Considérant que la demande maintient le nombre de logements au sein de l'immeuble à trois unités ;

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

rez-de-chaussée sous-élevé arrière gauche et rez-de-chaussée surélevé : 1 logement duplex 2 chambres avec jardin (98m²),

1^{er} étage : 1 logement 1 chambre avec balcon (61m²),

2^{ème} étage et combles : 1 logement duplex 1 chambre avec terrasse et balcon (90m²),

rez-de-chaussée sous-élevé avant et arrière droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Logement 2^{ème} étage et combles :

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

Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (12 cm), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car cette rehausse dépasse de plus de 3m le bâtiment plus bas ; que, toutefois, cette rehausse est minime et ne dépasse pas les gabarits mitoyens du voisin le plus haut ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le volume de la toiture est modifié également par la construction d'une lucarne dans le versant arrière afin d'aménager une salle de bain ; que celle-ci ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur car son implantation dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que l'aménagement proposé (salle de bain de 7 m²) ne justifie pas le non-respect de cette prescription et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la pente de toiture n'est plus connectée au pignon en façade avant mais que cette modification ne porte pas atteinte ni à la qualité d'habitabilité des pièces projetées ni à l'esthétique de la façade avant puisqu'elle est peu perceptible et que cette modification est dès lors acceptable ; que la pose d'une fenêtre à cet endroit n'est pas indispensable et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; que celle-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car son implantation dépasse les gabarits admissibles mais qu'elle ne requiert aucune rehausse de mur mitoyen et respecte le Code civil et qu'elle apporte du confort à ce logement ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que, dans la partie non-accessible de cette toiture plate, un aménagement de toiture végétalisée extensive est proposé, ce qui améliore les qualités environnementales de la parcelle ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'appliquer le même traitement d'aménagement à la toiture plate de l'annexe située dans l'entresol entre le 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet régularise des travaux structurels sur ces niveaux, notamment l'élargissement d'une baie, le placement d'une nouvelle poutre de soutien en façade arrière et la création d'une trémie d'escalier ; que cette dernière permet une meilleure circulation entre le 2^{ème} étage et les combles ;

Considérant que l'aménagement du duplex propose l'extension de l'espace de vie sur tout le 2^{ème} étage et les combles et ainsi aménager des chambres avec salle de bain sous les combles ; que cette configuration sépare les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;

Logement 1^{er} étage :

Considérant que le projet régularise des travaux structurels sur ce niveau, notamment l'élargissement d'une baie et le placement d'une nouvelle poutre de soutien en façade avant ;

Considérant que ce logement réunit les espaces de jour dans un seul grand espace, permettant d'aménager une chambre en partie arrière ; que cet aménagement est qualitatif ;

Logement souplex niveaux inférieurs :

Considérant que la demande régularise des travaux structurels sur ces niveaux, notamment par la suppression d'un mur porteur en façade arrière, le placement d'une poutre de soutien et le percement d'une trémie d'escalier ; que cette dernière permet une circulation privative du logement entre le rez-de-chaussée sous-élevé et le rez-de-chaussée surélevé ;

Considérant que la chambre au sous-sol est fort enclavée, se trouve face à un mur et sa position sous l'escalier ne permet pas un bon apport de lumière, ce qui compromet ses qualités d'habitabilité et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la proposition d'aménagements intérieurs de ce logement est qualitative ;

Communs :

Considérant que les locaux communs sont revus afin de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée sous-élevé avant ; que celui-ci est spacieux et que son accès depuis la rue est aisé grâce à l'escalier qui mène directement à l'entrée du bâtiment ;

Considérant que l'accès au local compteurs est aisé et permanent ;

Façade :

Considérant que la typologie d'origine des châssis est retrouvée (matérialité, cintrage, divisions) ; que toutefois les châssis ne possèdent pas de doubles cadres dans les parties fixes et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'il en va de même pour les ferronneries du balcon du rez-de-chaussée surélevé en ce qu'elles reprennent la même typologie des ferronneries existantes aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la descente d'eau pluviale infractionnelle est retirée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

construire une lucarne conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU ;

supprimer le châssis du pignon ;

prévoir un local non-habitable en lieu et place d'une chambre au sous-sol ;

prévoir des doubles cadres dans les parties fixes des châssis.

RUE DE BRABANT 252

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

Réf. / Ref.: 2024/316=027/252

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser l'ajout d'annexes en façade arrière au rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et dans les combles, le réaménagement des logements existants, les travaux structurels, la suppression de la citerne d'eau pluviale, les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

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 à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser : l'ajout d'annexes en façade arrière aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et dans les combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur), à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale), à l'art. 14 du titre I du RCU (vues des logements en intérieur d'îlot), à l'art. 9 du Titre I du RCU (végétalisation des toitures plates/rehausse mitoyenne hors gabarit) ; le réaménagement des logements existants, en dérogation aux art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel) ; les travaux structurels ; la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne) ; les modifications esthétiques en façade avant (pose de briquettes de parement, soubassement peint, remplacement des menuiseries et de la corniche, placement d'un auvent, d'un caisson à volet et de 2 bouches de ventilation dans le soubassement), en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords), à l'art. 19 du Titre I du RCU (soubassement), à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de menuiseries), à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniche), à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvent), à l'art. 24 du Titre I du RCU (dispositif de fermeture de la baie) et aux art. 9 du Titre I du RRU et 36 du Titre I du RCU (descente d'eaux pluviales et souche) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 12 mai 1903 visant à construire une véranda avec cave, changer la façade et ouvrir une tranchée ;

Vu le permis d'urbanisme PERIME du 26 octobre 1993 visant à "démolir les annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et couvrir la cour" ;

Vu la mise en demeure du 10 août 2023 pour :

La réalisation de travaux structurels majeurs par :

la démolition partielle du mur mitoyen situé entre le n°250 et le n°252 par la création de 3 baies de portes afin de créer une circulation commune aux logements des deux immeubles,

la suppression des deux premières volées de l'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage,

la construction d'une nouvelle trémie d'escalier à l'avant de l'immeuble et desservant les paliers des logements des deux immeubles ;

La modification du nombre de logements (de 2 à 3) par l'aménagement d'un logement autonome dans les combles ;

La modification du volume de l'immeuble par :

au rez-de-chaussée, la construction d'une annexe de +/- 35m² sur 1 niveau, en lieu et place de la zone de cour d'origine,

au 1^{er} étage, côté mitoyen gauche, la construction d'une annexe de +/- 10 m² sur 1 niveau,

au rez-de-chaussée, côté mitoyen gauche, la construction d'une annexe de +/- 12 m² sur 2 niveaux,

à l'entresol, côté mitoyen droit, la construction d'une annexe de +/- 14m² sur 1.5 niveau,

au niveau des combles, la fixation d'un auvent en PVC ondulé sur une superficie de +/- 17m² ;

La modification de l'aspect architectural de la façade avant par :

au rez-de-chaussée, le remplacement de la porte d'entrée au logement, sans le respect du modèle d'origine (porte en PVC gris en lieu et place d'une porte en bois ouvragé),

au rez-de-chaussée, le remplacement de la vitrine commerciale sans le respect du modèle d'origine (vitrine en PVC noire en lieu et place d'une vitrine avec un châssis en bois et de la même hauteur que la baie de la porte aux logements),

aux étages, le recouvrement de la façade d'origine par un parement en brique claire,

au 1^{er} étage, le remplacement des châssis d'origine par des châssis avec des impostes surdimensionnées,

la suppression/le recouvrement de la corniche d'origine en bois ouvragé par une corniche en PVC,

au rez-de-chaussée, le maintien d'une ancienne structure de tente solaire plus utilisée à ce jour,

le placement d'une enseigne parallèle sans un recul de 50 cm par rapport à la limite mitoyenne ;

Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 avril 2025 sur la présente demande (réf. CP.1992.1352/3) ;

SITUATION LICITE :

Vu la confirmation du 18 juillet 2024 attestant de l'existence d'1 commerce et 2 logements, répartis comme suit :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : 1 commerce,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : 1 commerce,

1^{er} étage : 1 logement 1 chambre,

2^{ème} étage et combles : 1 logement en duplex 3 chambres ;

Volumes :

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée a été étendu sur l'entièreté de la parcelle (de 70m² à 109m²) sans autorisation préalable ;

Considérant que la situation licite de la zone de cours et était déjà imperméable ; qu'au vu de la densité de l'intérieur d'îlot et des ombres portées, l'extension du commerce est dès lors envisageable ;

Considérant cependant que la toiture de l'extension du commerce a été végétalisée tel que prescrit dans les règlements d'urbanisme en vigueur mais que sa typologie n'est pas précisée ;

Considérant qu'une annexe a été ajoutée au 1^{er} étage afin de combler la dent creuse, qu'elle respecte les gabarits autorisables et améliore les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant de plus que le bâtiment d'en face, rue Verte 231, qui est très proche présente une annexe sans ouverture (cage d'escalier sur toute la hauteur) de ce côté ;

Considérant que l'annexe supplémentaire côté gauche, ajoutée sans autorisation sur le toit plat du commerce est supprimée ;

Considérant qu'une annexe de 22m² a également été ajoutée sur toute la largeur au 2^{ème} étage ; qu'elle déroge à la réglementation en vigueur du fait qu'elle dépasse de plus de 3m le gabarit mitoyen voisin n°250, que ce n'est pas acceptable ; et qu'elle n'a pas été végétalisée ;

Considérant de plus que la baie est située à moins des 10m de distance, prescrits par le Règlement communal d'Urbanisme par rapport à la baie située sur la parcelle d'en face (rue Verte 231), ce qui implique des vues intrusives et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la pente du toit (sous combles) a été modifiée dans le pan de toiture arrière ; que cette rehausse dépasse légèrement les gabarits autorisables sans nuire aux parcelles voisines mais qu'il y a lieu de la végétaliser ;

Commerce :

Considérant qu'un escalier a été ajouté en partie avant du bâtiment ; que les deux premières volées de l'escalier d'origine ont été supprimées afin de gagner de l'espace au sein du commerce du rez-de-chaussée ;

Logements :

Considérant que l'aménagement des 2 logements en situation licite est inconnu ;

Logement 1 :

Considérant que l'éclairage du séjour/cuisine du 1^{er} étage est inférieur aux prescriptions urbanistiques en vigueur (5,4m² au lieu de 6.3m²) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies situées en façade avant et que cette dérogation est dès lors autorisable ;

Logement 2 :

Considérant que le séjour est de 46m² et que la chambre fait 14m² (contrairement à ce qui est écrit dans les plans) ;

Considérant que ce deuxième logement est étendu dans les combles ; que cela permet l'aménagement de 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que la chambre située dans les combles en façade avant présente un léger déficit en éclairage et qu'il y a lieu d'y remédier en ajoutant une fenêtre de toit ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est isolée par l'intérieur ;

Considérant qu'une terrasse semble avoir été ajoutée sur le toit plat au dernier étage, que celle-ci n'est pas souhaitable car elle générerait des vues intrusives vers les parcelles voisines qui sont proches ;

Communs :

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

Considérant que l'espace vélos / poussettes permet d'y stationner 1 vélo et éventuellement 1 poussette ;

Gestion intégrée des eaux pluviales et biodiversité :

Vu le plan climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant que le plan climat entend lutter contre les causes d'inondations et améliorer le cadre de vie ces citoyens ;

Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et que la parcelle est située dans un quartier particulièrement impacté par les problèmes d'inondation et le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que pour améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot, il y a lieu de prévoir la végétalisation des toitures des nouvelles annexes via la mise en place d'une couverture qualitative permettant une meilleure absorption de l'eau de pluie sur la parcelle via une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm) ;
Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;
Considérant au vu de cet objectif l'importance du choix des essences pour les aménagements des toitures végétalisées du bâtiment, il y aura lieu de s'inspirer à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
Considérant que la citerne de réutilisation des eaux pluviales présente en situation de droit (1903) n'est pas reprise dans l'annexe I ou sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que cette citerne a été supprimée sans être remplacée, en dérogation au règlement communal d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a lieu de prévoir : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes ;

Façade avant :

Considérant que l'aspect architectural de la façade avant a été modifié par le placement de briques de parement, que l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières et que les briques sont dès lors autorisables ;
Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois teinté en gris, qu'il y a lieu de prévoir une imposte vitrée ;
Considérant que l'application d'un revêtement en bois mouluré sur la situation en place permet d'améliorer l'aspect esthétique de la porte et de l'intégrer à la typologie de l'immeuble (ce qui a été autorisé et formulé dans le permis du voisin n°254-256) ;
Considérant que la vitrine d'origine a été remplacée par une vitrine en PVC et que celle-ci s'intègre dans l'ensemble de la façade ;
Considérant que le dessin des châssis n'est pas repris dans la situation licite (mais bien dans les plans du permis périmé, ce qui donne une bonne indication) ; que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois de ton bois naturel et que ceux-ci s'inscrivent dans l'ensemble de la façade ;
Considérant que la corniche d'origine a été remplacée par une corniche en PVC, que cela n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en proposant une corniche en bois moulurée ;
Considérant que la descente d'eaux pluviales est en pvc, qu'elle ne présente pas de souche et qu'il y a lieu d'y remédier, en prévoyant une descente qui répond à la réglementation ;
Considérant qu'un caisson à volet (grille) a été placé sous l'enseigne ; que celui-ci ne participe pas à une composition de façade esthétique (caisson + rails) et ne répond dès lors pas aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a dès lors lieu de l'intégrer à l'intérieur du commerce ;
Considérant qu'une tente solaire (marquise) a été placée sous le caisson à volet ; que la tente solaire devrait être remontée contre l'enseigne afin qu'apparaissent les détails des pilastres moulurés de part et d'autre de la vitrine ;
Considérant que le soubassement a été peint en noir et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à la pierre bleue d'origine ;
Considérant que les deux grilles d'aération situées au niveau du soubassement au rez-de-chaussée ne peuvent déboucher en façade avant ; que celles-ci doivent déboucher en toiture et qu'il y a lieu d'adapter les plans ;

ENSEIGNE

Considérant que l'enseigne reprise sur les plans est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celle-ci est donc dispensée de permis d'urbanisme au sens de l'art. 25 du Ch. VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 » ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté doit être revu et amélioré ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☒supprimer l'annexe ajoutée au 2ème étage,

☒ajouter une fenêtre de toit pour la chambre située en façade avant dans les combles afin de garantir un éclairage naturel suffisant,

☒pour la gestion intégrée des eaux pluviales :

•prévoir : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration

in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie),

- prévoir une végétalisation a minima semi intensive (couche de substrat de min 10cm) au droit des nouvelles toitures plates,

☑en façade avant :

- prévoir une imposte vitrée dans le haut de la porte d'entrée en bois,
 - proposer une corniche en bois moulurée,
 - représenter le dessin des balcons dans les plans,
 - prévoir une descente d'eaux pluviales et une souche qui répondent à la réglementation en vigueur,
 - intégrer le caisson à volet (grillagé) à l'intérieur du commerce,
 - remonter la tente solaire (marquise) contre l'enseigne,
 - revenir au soubassement d'origine en pierre bleue (supprimer la peinture),
 - supprimer les grilles d'aération présentes dans le soubassement,
- ☑indiquer sur les plans où se trouve la cave dédiée au commerce.

RUE PORTAELS 25

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

Réf. / Ref.: 2024/466=216/025

Objet / Betreft: dans un immeuble de 7 logements, mettre en conformité l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée (gauche), la fermeture des balcons en façade arrière, la modification de la volumétrie de toiture (ajout d'un étage sous combles), les travaux structurels intérieurs, l'aménagement de la zone de cours et jardins, les modifications esthétiques en façade avant, modifier l'aménagement des logements, étendre le logement de gauche situé au 3ème étage dans les combles, ajouter une terrasse au nouvel étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

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 7 logements :
mettre en conformité :

l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée (gauche) ;

la fermeture des balcons en façade arrière ;

la modification de la volumétrie de toiture (ajout d'un étage sous combles), en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

les travaux structurels intérieurs ;

l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

les modifications esthétiques en façade avant ;

modifier l'aménagements des logements, en dérogation aux art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage chambre insuffisant) et aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie chambre insuffisante) ;

étendre le logement de gauche situé au 3ème étage dans les combles ;

ajouter une terrasse au dernier étage, en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 août 1935 visant à bâtir une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1958 visant à renouveler l'enduit de la façade ;

VOLUMETRIE et HABITABILITE

Considérant que l'annexe réalisée au rez-de-chaussée gauche respecte les gabarits autorisables ; que celle-ci permet un meilleur aménagement de la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que les balcons en façade arrière ont été fermés ; que ceux-ci se situent également dans les gabarits autorisables ;

Considérant que l'aménagement des logements est revu ; que les séjours sont ouverts sur les cuisines et reçoivent ainsi de l'éclairage naturel, ce qui n'était pas le cas en situation de droit ; que cet éclairage naturel est légèrement insuffisant au sein de tous les logements mais que la situation est améliorée et la modification des baies en façade avant n'est pas souhaitable ;

Considérant que les séjours des appartements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (droite) présentent un léger déficit en superficie (1.2 et 1.4m²) sans que cela n'impacte leur habitabilité ;

Considérant qu'un étage sous combles a été ajouté sur le toit plat de l'immeuble ; que celui-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur sans que cela ne porte atteinte aux parcelles voisines ;

Considérant que le logement de gauche situé au 3^{ème} étage est étendu dans le nouvel étage et que son aménagement est qualitatif ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au dernier étage, que celle-ci est également en dérogation mais que le code civil est respecté de part et d'autre des limites mitoyennes, qu'elle apporte du confort au logement et que les dérogations sont dès lors acceptables ;

FACADE AVANT

Considérant que la façade d'origine (briques de parement) a été recouverte d'un parement simili pierre de teinte blanc cassé ;

Considérant que les menuiseries (porte d'entrée et châssis) sont projetées en bois et qu'elles respectent les divisions d'origine (plan de 1958), mais ne prévoit pas d'être moulurés, ce qui est regrettable ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir un double-cadre à chaque battant des châssis afin de respecter l'harmonie de la typologie d'origine ;

Considérant que la porte de garage a été modifiée par une porte de garage métallique de ton gris clair ;

GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et que la parcelle se trouve dans un quartier particulièrement impacté en la matière ;

Considérant que le projet entraîne une imperméabilisation de la parcelle de 71 à 82 % ;

Considérant qu'une citerne était présente dans les plans d'origine ; que la note explicative mentionne le fait qu'il n'est pas prévu d'installer une nouvelle citerne d'eau de pluie au sein de la parcelle mais qu'une telle citerne de 3600 litres apparaît bel et bien sur les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes ;

Considérant que la dalle en béton placée dans la zone de cours et jardins participe à l'imperméabilisation de la parcelle (de 71 à 82 %), n'est pas conforme à la prescription 0.6 du PRAS, ce qui est regrettable et qu'il y a lieu d'y remédier en la supprimant ;

Considérant que le matériau de la terrasse projetée n'est pas mentionné mais que celui-ci gagnerait à être perméable afin d'augmenter la superficie de percolation de l'eau de la parcelle ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le toit plat du dernier étage est végétalisé de part et d'autre de la terrasse projetée ;

Considérant que pour que son potentiel écosystémique soit optimisé, il est souhaitable de prévoir une végétalisation à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm) munie d'un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

en façade avant, placer des châssis en bois moulurés et composés d'un double-cadre au niveau du battant de chaque châssis ;

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

supprimer la dalle en béton présente dans la zone de cours et jardins et revenir à une zone de pleine terre et plantée.

GRANDE RUE AU BOIS 180

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

Réf. / Ref.: 2024/275=025/180

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, aménager une terrasse au 4^{ème} étage arrière sur la toiture plate et mettre en conformité la modification des châssis du 3^{ème} étage en façade avant (divisions)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte comprenant 3 logements :
- 7) aménager une terrasse au 4^{ème} étage arrière sur la toiture plate en dérogation à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions mitoyennes),
- 8) mettre en conformité la modification des châssis du 3^{ème} étage en façade avant (divisions) ;

PREAMBULE

1. Vu l'autorisation du 12 mars 1901 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation du 27 mars 1944 visant à « 1°/ modifier la façade, 2°/ construire une annexe, 3°/ élargir une baie de porte, boucher une autre baie, supprimer une cheminée et établir un faux plafond, le tout au rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 février 1954 visant à « transformer la façade » ;
4. Vu le permis de bâtir du 4 octobre 1968 visant à « rehausser d'un 3ème étage et ajouter des garages » ;
5. Vu le permis de bâtir du 2 mai 1969 visant à « aménager une lucarne en façade principale » ;
6. Vu le permis de bâtir du 24 octobre 1989 visant à « étendre le commerce au rez-de-chaussée » ;
7. Vu le permis d'environnement de 1953 à 1969 visant l'exploitation d'une boucherie-charcuterie ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 30 mai 2017 visant à « dans un immeuble mixte comportant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière, placer un escalier entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages et modifier les châssis de la lucarne existante en façade avant » - (permis non contrôlé) ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 25 septembre 2018 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial de commerce de service en équipement d'intérêt collectif (crèche) , agrandir la surface commerciale du rez-de-chaussée avant, démolir une partie de la toiture plate au rez-de-chaussée pour aménager un patio, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier les façades avant et arrière et mettre en conformité la construction d'une annexe au 1er étage » - (permis non contrôlé) ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 20 octobre 2020 visant à « dans un immeuble à usage mixte comportant un commerce et un équipement d'intérêt collectif (crèche) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, changer l'affectation de l'unité commerciale en extension de la crèche, mettre en conformité le revêtement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et construire un mur à la place de la vitrine située dans l'entrée cochère » - (permis non contrôlé) ;

TERRASSE

1. Considérant que la demande concerne uniquement le logement duplex situé dans les combles ;
2. Considérant que l'aménagement de cette terrasse (garde-corps compris) engendre une dérogation aux gabarit admissibles (RRU) puisque celle-ci dépasse la hauteur des toitures des mitoyens de gauche et de droite ;
3. Considérant cependant que cette dérogation ne nuit pas aux parcelles voisines concernées et que la terrasse améliore les qualités d'habitabilité de ce duplex ;
4. Considérant cependant que l'emprise de la terrasse, en ce compris les garde-corps, doit être limitée à l'utilisation effective de celle-ci, dans le respect du code-civil ;

FACADE

1. Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade par la modification de la division des châssis en PVC de la lucarne avant ;
2. Considérant que l'immeuble ne présente cependant pas de qualités patrimoniales particulières ;
3. Considérant que ces modifications ne portent pas préjudice à l'aspect de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ placer les garde-corps sur le pourtour de la terrasse (dans le respect du code civil).

CHAUSSÉE DE HELMET 294

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

Réf. / Ref.: 2024/329=132/294

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte (un commerce et un logement), changer l'utilisation du commerce (boucherie) vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et nourriture (salon de thé), réaliser des travaux structurels (mur porteurs, ouverture de baie en façade arrière), placer un conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle et un conduit d'évacuation de gaz brûlé en intérieur d'îlot et modifier la façade avant

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (un commerce et un logement) :
- 9) changer l'utilisation du commerce (boucherie) vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et nourriture (salon de thé),
- 10) réaliser des travaux structurels (mur porteurs, ouverture de baie en façade arrière),
- 11) placer un conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle et un conduit d'évacuation de gaz brûlé en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (Règlements Régional d'Urbanisme) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 33 du Titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme) (évacuation des gaz brûlés) ;
- 12) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 décembre 1933 « construire un WC » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 février 1938 visant à « transformer l'atelier » ;
3. Vu le permis de bâtir du 19 mai 1987 visant à « modifier la vitrine au rez-de-chaussée » ;

AFFECTATION

1. Considérant que l'immeuble se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. Considérant que le changement l'utilisation du commerce (boucherie) vers un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et nourriture (salon de thé) est conforme à la zone ;
3. Considérant que les baies intérieures sont agrandies afin de réagencer l'aménagement intérieur ; que la fenêtre en façade arrière est également agrandie, ce qui permet au commerce de bénéficier davantage d'un apport en éclairage naturel ;

PARTIES COMMUNES

1. Considérant que l'accès au commerce se fait indépendamment de celui du logement existant, mais que des nouvelles toilettes destinées au commerce sont prévues au sous-sol, accessibles depuis la cage d'escalier commune, laquelle est partiellement privatisée au profit du commerce par la pose d'une cloison ;
2. Considérant que cette cloison a pour objectif d'empêcher la clientèle du commerce d'accéder aux étages de l'immeuble ; que l'accès au sous-sol depuis le hall commun reste toutefois possible afin de permettre l'accès aux locaux à compteurs en tout temps par les occupants de l'immeuble ;
3. Considérant que, bien que cette configuration ne soit pas optimale, elle constitue une solution acceptable dans la mesure où l'aménagement de toilettes au rez-de-chaussée nuirait à l'éclairage du local commercial ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de veiller à ce que le logement existant dispose d'un espace de rangement privatif ;

CONDUITS D'ÉVACUATION

Hotte professionnelle :

1. Considérant que l'évacuation des fumées de cuissons se fait via un nouveau conduit de cheminée, placé en façade arrière ; que celui-ci se situe au-delà des gabarits autorisables, mais qu'il est positionné à 0,60m de la limite mitoyenne de gauche, à au moins 2 m au-dessus du niveau de la corniche et à une distance suffisante des fenêtres pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

Gaz brûlés :

1. Considérant qu'un conduit d'évacuation de chaudière débouche sur la toiture plate de l'annexe arrière ; que celui-ci se situe en intérieur d'îlot et que cela va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui préconise que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots ;
2. Considérant que le positionnement de ce conduit porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que cela n'est pas acceptable ; que dès lors, il y a lieu de déplacer le conduit d'évacuation de la chaudière afin qu'il se conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

VOLUME

1. Considérant qu'une table extérieure en béton et un auvent ont été placés dans la cour en fond de parcelle et que ces installations sont reprises sur le plan parcellaire ;
2. Considérant que, d'après le reportage photographique, un four extérieur et un conduit de cheminée ont été construits en fond de parcelle également, et ce, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été accordé ; que la présente demande vise à supprimer ce four et sa cheminée afin de supprimer ce volume en infraction ;

ZONE DE COURS ET JARDIN

1. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement dallée en situation existante et que la présente demande prévoit d'aménager, sur une partie de cette cour, un jardin en pleine terre et planté (+/-12m²) ; que cela répond à la prescription 0.6 du PRAS, ainsi qu'à une gestion intégrée des eaux de pluie ;
2. Considérant que la zone de cours et jardin n'est pas accessible à la clientèle du salon de thé, conformément à la prescription 2.5 §1 du PRAS sur la quiétude en intérieur d'îlot, mais qu'il y a tout de même lieu de prévoir un

dispositif fixe (ex : garde-corps) empêchant l'accès à la zone de cours et jardins ;

FAÇADE AVANT

1. Considérant que les châssis aux étages d'origine ont été remplacés par des nouveaux châssis ne respectant pas les caractéristiques d'origine (matériaux, dessin, proportion, ...) ;
2. Considérant que la corniche, les caches-trous de boulin et le bandeau en pierre ont été peints en rouge bordeaux ;
3. Considérant que l'ensemble de ces modifications altère l'équilibre et l'homogénéité de la composition de la façade, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, qui indique que les étages sont exclus de la demande et que dès lors il y a lieu de le préciser dans les plans (entourer les zones concernées) ;
5. Considérant qu'au rez-de-chaussée, un parement à motif floral est placé ; que la vitrine est composée de verre sérigraphié, ce qui obstrue partiellement la vue vers l'intérieur du commerce, nuit à la transparence attendue pour un rez-de-chaussée commercial et que cela n'est pas justifié, et qu'il n'y a dès lors pas lieu de maintenir un vitrage sérigraphié ;
6. Considérant en outre que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

☒prévoir un espace de rangement privatif pour le logement existant,

☒déplacer le conduit d'évacuation de la chaudière afin qu'il se conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur,

☒prévoir un dispositif fixe (ex : garde-corps) empêchant l'accès à la zone de cours et jardins,

☒pour la façade avant, ne pas mettre un vitrage sérigraphié et préciser dans les plans que les étages ne sont pas concernés par la demande.

voir avis cc

RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 181

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

Réf. / Ref.: 2023/430=198/181

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la couverture d'une cour au rez-de-chaussée surélevé

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

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 :

- 13) Le chantier au 181 rue François Joseph Navez présente une infraction flagrante : travaux sur murs porteurs sans étude de stabilité ni permis valable, avec une dalle de compression non réalisée ; le service urbanisme est intervenu rapidement pour faire cesser ces travaux illégaux ;
 - 14) La demande actuelle, présentée comme une régularisation, ne peut en être une car la construction n'est pas achevée ;
 - 15) Des modifications importantes ont été faites, notamment l'agrandissement du chien assis côté rue, la création d'une ouverture suspecte (potentiellement pour un escalier ou un étage supplémentaire), et l'installation d'une cheminée qui rejette des gaz vers la terrasse du bâtiment voisin, ce qui pose un problème de nuisance ;
 - 16) Les travaux ont endommagé l'isolation et provoqué fissures et humidité, avec des risques sanitaires liés ;
 - 17) La surface extérieure conserve une partie perméable, conformément aux règles environnementales, mais une dérogation a été demandée sans consultation préalable des voisins, alors que les coordonnées de ceux-ci étaient connues ;
 - 18) Le voisinage n'a pas été consulté pour ces modifications, ce qui soulève des questions de droit et de respect des règles d'urbanisme ;
 - 19) Un expert judiciaire a été désigné pour estimer les réparations nécessaires aux murs affectés, dans le cadre d'une procédure civile en cours.
-
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser la couverture d'une cour au rez-de-chaussée surélevé, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction, et maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardin) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 25 septembre 1896 visant à « construire une maison » (ensemble de 5 maisons) ;

INFRACTION

1. Vu la confirmation de l'ordre verbal d'interruption du 27 juillet 2022 portant sur la construction d'une plateforme au rez-de-chaussée surélevé ;
2. Vu la mise en demeure et procès-verbal du 27 juillet 2022 portant la construction d'une plateforme au rez-de-chaussée surélevé et d'un auvent au rez-de-chaussée surélevé ;
3. 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 ;
4. Considérant que la présente demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et vise à régulariser la couverture de la cour en infraction ; que l'avent en infraction est supprimé ;
5. Considérant que le reste de l'immeuble est donc exclu de la présente demande et que les modifications qui y seraient apportées devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

COUVERTURE DE COUR

1. Considérant que la couverture de la cour en fond de parcelle n'est pas conforme, en termes de gabarit, aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle est située au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse des constructions voisines ;
2. Considérant que cette intervention entraîne la suppression totale de la zone de cour et jardin, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en raison de l'absence de toute surface perméable, en pleine terre et plantée sur la parcelle et que cela n'est pas admissible, d'autant plus que la parcelle se trouve dans un quartier particulièrement exposé aux problèmes d'inondation et au phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain ;
3. Considérant de plus que le projet va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui préconise que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

HABITABILITÉ

1. Considérant également que, bien que les pièces de vie situées au rez-de-chaussée surélevé ne soient pas concernées par la présente demande, la couverture de la cour a un impact significatif sur leur habitabilité puisqu'elle réduit l'apport de lumière naturelle et de ventilation, et supprime les vues horizontales, ce qui n'est pas acceptable ;

FACADE AVANT

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant également qu'il fait partie d'un ensemble cohérent allant du n°173 au n°181 et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériau, composition, division, section, ...) ;
3. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant, mais que, d'après le reportage photographique, des modifications soumises à permis d'urbanisme ont été apportées à cette façade, notamment la construction d'une lucarne et le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche d'origine, sans le respect des caractéristiques d'origine ; que dès lors, ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et ne peut dès lors pas être accepté ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE EMILE MAX 174

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

Réf. / Ref.: 2024/177=076/174

Objet / Betreft: dans un bâtiment de 2 logements, mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au premier étage, le déplacement d'un escalier extérieur, le placement d'un auvent au rez-de-chaussée en façade arrière, la rehausse d'une partie du mur mitoyen gauche, la fermeture d'une terrasse en loggia et les modifications qui ont été apportées à la façade avant, revoir l'aménagement du duplex

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

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

- 20) De regularisatie berust uitsluitend op een informele e-mail uit 2014, zonder enig officieel stedenbouwkundig document of plan ;
- 21) Het terras overschrijdt de toegestane grenzen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV), wat leidt tot een reglementaire niet-conformiteit ;
- 22) De aangehaalde regularisatie betreft enkel een oude 'nis' van 4 m² en houdt niet de effectieve uitbreiding (±12,40 m²) en de verplaatsing van de trap in die een aparte aanvraag vereisen ;
- 23) Er is geen recht van aanleun of erfdiensbaarheid voorzien in de notariële akte van de burens, terwijl het terras zonder toestemming op hun privé-muur rust, wat wordt aangeklaagd ;
- 24) De gemene muur lijdt onder infiltraties als gevolg van dit bouwwerk en er loopt een gerechtelijk geschil omdat de buur noodzakelijke werken weigert ;
- 25) Er wordt gevraagd dat de uitbreiding ofwel officieel geregulariseerd wordt, ofwel verwijderd, of dat er een notariële akte wordt opgesteld die het aanleunrecht bevestigt ;
- 26) De vergunning voor de glazen luifel moet afhankelijk worden gesteld van de regularisatie van het verankeringsrecht en de naleving van de technische normen om verdere infiltraties te vermijden ;
- 27) De stedenbouwkundige vergunning moet worden gekoppeld aan de oplossing van het lopende geschil over de gemene muur ;
- 28) De waterpartij of vijver, momenteel slechts 12 cm van de muur verwijderd en in slechte staat, moet minstens 2 meter van de muur en de achtergevel worden geplaatst, met voldoende garanties voor waterdichtheid ;
- 29) Tot slot wordt gevraagd dat de aanvragers officiële bewijzen van regularisatie voorleggen of hun aanvraag aanpassen met de uitbreiding en de trap, dat de luifel afhankelijk wordt gesteld van de beslechting van het geschil en dat de waterpartij of vijver wordt verplaatst met de nodige afdichtingsmaatregelen.

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met 2 woningen,
 - 30) in overeenstemming brengen van :
 - 31) de uitbreiding van het terras op de eerste verdieping,
 - 32) de verplaatsing van een buitentrap, in afwijking op art. 4 van de Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (niet-conforme buitentrap),
 - 33) de plaatsing van een luifel op het gelijkvloers aan de achtergevel,
 - 34) de verhoging van een deel van de linker gemene muur, in afwijking op art. 4 en 6 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (bouwhoogte en -diepte) en het art. 29 van de Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (niet in baksteen),
 - 35) de afsluiting van een loggia-terras,
 - 36) de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden,
 - 37) herzien van de inrichting van de duplexwoning, in afwijking op art. 8 van de Titel II van de GSV (WC niet conform);

HISTORIEK

1. Gelet op de bouwvergunning van 5 augustus 1955 voor de bouw van een gebouw met 3 verdiepingen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 23 december 1955 voor de verhoging van een verdieping aan de achtergevel;
3. Gelet op de waarschuwingsbrief van 25 september 2023 voor de plaatsing van een luifel van ongeveer 11,5m² op het gelijkvloers aan de achtergevel;
4. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 2 woningen in het bijzonder;
5. Overwegende dat de verdeling van het gebouw als volgt is:
 - 38) gelijkvloers : gemeenschappelijke delen waaronder een garage,
 - 39) eerste en tweede verdieping: een appartement 1 slaapkamer met een kantoor (kantoor horende bij deze woning),
 - 40) derde verdieping : een appartement 1 slaapkamer;

ALGEMEEN

1. Overwegende dat het aantal woningen in het gebouw onveranderd blijft;
2. Overwegende dat het gebouw de volgende onderverdeling zal hebben:
 - 41) gelijkvloers: gemeenschappelijke delen waaronder een garage,
 - 42) eerste en tweede verdieping : een duplexwoning 2 slaapkamers,
 - 43) derde verdieping : een appartement 1 slaapkamer;

VOLUME / STRUCTURELE BINNENWERKEN

1. Overwegende dat het nieuwe terras conform is met de Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft;
2. Overwegende dat hetzelfde niet opgaat voor de buitentrap;

3. Overwegende echter dat vanaf deze buitentrap er geen rechtstreekse zichten mogelijk zijn (zie doorsnede, minimum van 182cm) en dat de afwijking dus gerechtvaardigd is;
4. Overwegende dat de luifel aan de achtergevel conform is met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
5. Overwegende dat de verhoging van de linker gemene muur afwijkt op de Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en op art. 29 van de Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
6. Overwegende dat op basis van de archieven van het linkse buurgebouw n°172, deze verhoging niet noodzakelijk is en dat dit ook geldt voor het groene plastieken zichtscherf;
7. Overwegende dat die afwijkingaanvragen niet gerechtvaardigd zijn;

WONINGEN

1. Overwegende dat de afsluiting van het loggia-terras geen bijzondere overlast met zich meebrengt en dat alzo de betreffende woning over een ruimere eetkamer beschikt;
2. Overwegende dat het toilet van het appartement op de eerste verdieping afwijkt op art. 8, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij rechtstreeks op de eetkamer uitgeeft;
3. Overwegende dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is en dat hieraan moet worden verholpen;
4. Overwegende dat de duplexwoning een goede woonkwaliteit vertoont, maar dat het noodzakelijk is om een sas naar het toilet te voorzien;
5. Overwegende dat het ruime terras en de tuin het comfort van deze woning nog verder verbeteren;
6. Overwegende dat de tweede woning onveranderd blijft;

GEMENE DELEN

1. Overwegende dat deze aanvraag geen betrekking op het gelijkvloers heeft die onveranderd blijft;

VOORGEVEL

1. Overwegende dat een luifel boven de deur (zie op streetview) geplaatst is die niet door een geldige stedenbouwkundige vergunning;
2. Overwegende dat de gevelbekleding op het gelijkvloers aangepast is (architectonisch beton in plaats van Ardense zandstenen);
3. Overwegende dat de nieuwe buitenschrijnwerken in PVC vervangen werden et dat de deuren en de ramen niet in dezelfde kleur uitgevoerd zijn (crème, wit en donkergroen);
4. Overwegende anderzijds dat de twee deuren niet identiek aan de oorspronkelijke deuren zijn;
5. Overwegende dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de voorgevel;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑een sas voor het WC op de eerste verdieping te voorzien,

☑de linker gemene muur in de oorspronkelijke staat (verwijderen van het groene zichtscherf) te herstellen.

RUE DE BRABANT 214

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

Réf. / Ref.: 2024/516=027/214

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), modifier l'esthétique de la façade avant, isoler la toiture et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements) :
 - 44) modifier l'esthétique de la façade avant (nouvelle vitrine, rehaussement des garde-corps, tente solaire, etc.) en dérogation à l'art. 23 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Auvents, marquises, stores),
 - 45) isoler la toiture, en rehaussant les murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 46) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation datant du 28 juillet 1893 visant à "construire une annexe" ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 26 novembre 1909 en vue de « transformer deux fenêtres en vitrine » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 février 1935 en vue de "bâtir une annexe, une terrasse et un wc" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1937 en vue de "construire un atelier" ;

5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1938 en vue de "transformer [l']immeuble " ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1939 en vue de "transformer [l']immeuble" ;
7. Vu l'autorisation datant du 18 juillet 1974 visant à "couvrir le jardin à usage de remise"(périmé) ;
8. Vu le permis d'urbanisme 8 août 2000 visant à "construire une annexe de 38m² au rez-de-chaussée (extension du commerce), modifier la vitrine au rez-de-chaussée et l'accès aux logements des étages et rehausser les murs mitoyens gauche et droit" (périmé) ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 2019 et prorogé le 6 juillet 2021 (périmé) pour une demande visant à "dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), couvrir entièrement la zone de cour et jardin, étendre le commerce à l'entièreté du rez-de-chaussée, modifier la façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs" ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que depuis l'origine, l'accès au commerce se faisait par la porte d'entrée commune ; que la demande prévoit de scinder l'entrée aux logements de celui du commerce en remplaçant la vitrine commerciale ;
2. Considérant que le modèle proposé est similaire à celui accordé par le précédent permis d'urbanisme du 28 mai 2019 (Périmé) qu'une nouvelle cloison est placée dans le hall pour obturer la porte latérale au commerce ;
3. Considérant que le remplacement des châssis avant permet d'intégrer des grilles de ventilation invisibles (type « invisivent ») en partie supérieure, tout en respectant les divisions d'origine ;
4. Considérant que la rehausse des garde-corps permet d'accroître la sécurité des oriels et balcon et de se conformer aux réglementations actuelles ;
1. Considérant que la configuration des logements aux étages est maintenue ; que de légères modifications sont apportées aux aménagements intérieurs afin d'améliorer le confort de ceux-ci ;
2. Considérant que la façade arrière est revêtue d'une isolation naturelle par l'extérieur (liège apparent), ne nécessitant pas d'enduit de finition ; que ce manteau génère une surépaisseur, dépassant à certains endroits les profondeurs mitoyens ; que néanmoins, ce dépassement est minime et améliore le confort de l'immeuble ;
3. Considérant que le projet prévoit également d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse des murs mitoyens, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car le bien est de gabarit similaire aux constructions voisines ;
4. Considérant que les rehausses ne sont pas perceptibles depuis l'espace public, ne génèrent pas de nuisances et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
5. 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'îlot de chaleur urbains ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; que vu la superficie importante de la toiture et sa faible pente, il y a lieu de prévoir une finition végétalisée ou, à défaut, d'albedo élevé ;
6. Considérant que le demandeur a déclaré en Commission de concertation que pour des raisons techniques, les impostes des châssis au 3^{ème} étage en façade avant seront remplacés par des châssis de toute hauteur afin de garantir l'accès à la terrasse ;
7. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme 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 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 » ;
8. Considérant néanmoins qu'une tente solaire est placée en surplomb de la vitrine commerciale, que celle-ci s'étend que toute la largeur de la façade, ce qui contrevient à l'article 23 du Titre I du RCU ;
9. Considérant que celle-ci est placée pour le commerce ; que le projet a pour volonté de séparer l'entrée des logements du commerce et qu'il y a donc lieu de prévoir une tente solaire limitée à la largeur de la vitrine commerciale et en s'assurant d'être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur (max. 1m de haut et 0,50m de retrait depuis la bordure extérieure du trottoir) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- exclure la tente solaire de l'objet de la demande de permis (indiquer hors demande sur les plans) ;
- mettre à jour le dessin des châssis au 3^{ème} étage en façade avant ;
- prévoir une finition végétalisée ou à albedo élevée pour la toiture.

SQUARE FRANÇOIS RIGA 14

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

Réf. / Ref.: 2024/518=101/014

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une piscine en zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, construire une piscine en zone de cours et jardins ;
HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1927 en vue de [construire] une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 19 mars 2002 visant à "abattre des arbres (9) dans le jardin de l'immeuble" ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 avril 2025 ayant pour objet : « Abattre deux arbres à haute tige (taxus et pommier) dans le jardin » ;

PISCINE :

1. Considérant que la piscine aménagée en zone de cours et jardins se situe à distance suffisante des murs mitoyens, avec une cote au plus proche à 4 mètres et à 6,60 mètres au plus éloigné du mitoyen ;
2. Considérant que cette piscine de 35m² se positionne sur le coin droit de la parcelle, à l'opposé de l'angle de l'îlot et à l'abri des vues des habitations ; qu'une terrasse en bois est prévue en complément ;
3. Considérant que la parcelle dispose encore d'une part importante en pleine terre et plantée ;
4. Considérant que deux arbres sont supprimés, l'un au droit de la piscine et l'autre au droit de la terrasse et que 3 arbres à haute tige de remplacement sont prévus ;
5. Considérant que de plus, la demande ne comprend pas l'abattage de l'érable sur le coin droit de la piscine ; qu'en raison de sa proximité (+/-50cm), les fondations de la piscine auront un impact certain sur le système racinaire de l'arbre ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 avril 2025 (réf 2024/549=101/014) concernant ces abattages ;
7. Considérant que, vu la superficie du jardin, il y a moyen de construire cette piscine sans avoir à abattre 2 arbres à haute tige en parfait état ;
8. Considérant que l'eau de la piscine devrait être filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;
9. Considérant que la piscine sera chauffée via une pompe à chaleur mais que la localisation de cette installation n'est pas déterminée tandis qu'il est mentionné qu'elle sera « silencieuse » mais que les éventuels dispositifs d'atténuation acoustiques mis en place ne sont pas non plus décrits ;
10. Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) et qu'il y a lieu d'entreprendre les démarches nécessaires auprès du Département Urbanisme et Environnement afin de vérifier si tel est le cas ou non ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la construction d'une piscine est envisageable mais qu'il y a lieu de prendre en compte les remarques émises ci-dessus ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE HUART HAMOIR 87A

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

Réf. / Ref.: 2024/428=141/087

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant affecté à du logement unifamilial et un bâtiment arrière (garage), mettre en conformité des modifications de volumes, revoir l'aménagement du logement, modifier la volumétrie du bâtiment avant, réaliser des travaux structurels, modifier le profil du terrain en zone de cour et de jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant 1 bâtiment avant affecté à du logement unifamilial et un bâtiment arrière (garage accessoire au logement) :
47) mettre en conformité des modifications de volumes avec :
48) la construction d'un oriel et deux balcons en partie arrière (côté droit) du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage,
49) l'aménagement d'une terrasse à l'arrière (côté gauche) au 2^{ème} étage,
50) la pose d'un garde-corps sur la toiture plate au 5^{ème} étage en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur des garde-corps) ,

- 51) la construction de deux lucarnes en toiture avant ;
- 52) revoir l'aménagement du logement ;
- 53) modifier la volumétrie du bâtiment avec :
- 54) la rehausse de l'annexe arrière située au rez-de-chaussée (côté gauche),
- 55) la rehausse l'annexe arrière située à l'entresol 2^{ème}/3^{ème} étages (côté gauche) ainsi que le mur mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
- 56) l'isolation de la façade arrière des annexes par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions),
- 57) la fermeture du balcon arrière au 2^{ème} étage ;
- 58) réaliser des travaux structurels (trémie au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, ouverture de baies),
- 59) modifier le profil du terrain en zone de cour et de jardin ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 21 septembre 1909 visant à "construire une maison " ;
2. Vu l'autorisation de bâtir 11 avril 1913 visant à « construire une serre " ;
3. Vu l'acte d'autorisation du 27 avril 1956 visant à « construire un arrière-bâtiment à usage de garage privé » ;
4. Vu la confirmation de la situation licite du bien à savoir :
5. Un bâtiment avant comprenant une maison unifamiliale,
6. Un bâtiment arrière accessoire à l'affectation du logement du bâtiment avant (comprenant un garage privé) ;
7. Vu que le bien est inscrit au patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;

PREAMBULE

1. Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble en situation de droit est de +/- 409m² ; que celle-ci est augmentée à +/- 418m² en situation projetée ; que le projet prévoit de rénover et réaménager cette maison unifamiliale en intégrant un espace pour profession libérale au rez-de-chaussée et au sous-sol ; que la superficie de cet espace est inférieur à 45% de la superficie de plancher du logement (+/- 103m²) et que l'activité professionnelle est accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; que dès lors, ces modifications sont conformes à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS)

VOLUMES (mise en conformité)

1. Considérant que la situation de fait ne correspond pas entièrement à la situation de droit de l'autorisation de bâtisse de 1909 ; que des travaux ont été réalisés modifiant la volumétrie de l'immeuble avec la construction d'un oriel et deux balcons en partie arrière (côté droit) du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, ainsi que l'aménagement d'une terrasse à l'arrière (côté gauche) au 2^{ème} étage, la pose d'un garde-corps sur la toiture plate au 5^{ème} étage et enfin la construction de deux lucarnes en toiture avant ;
2. Considérant que l'implantation du garde-corps au 5^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que les plans n'indiquent pas d'utilisation de cette toiture plate comme terrasse et qu'en séance de la Commission de concertation, le demandeur a précisé qu'elle sera uniquement accessible pour la maintenance de la toiture ;
3. Considérant que les autres modifications en partie arrière susmentionnées sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ; que l'utilisation de ces espaces extérieurs ne crée pas de nuisances vis-à-vis des parcelles voisines ; que dès lors la mise en conformité est acceptable ;
4. Considérant que les deux lucarnes en toiture avant s'intègrent de manière harmonieuse avec le restant de la façade avant et que leur mise en conformité est également acceptable ;

LOGEMENT

1. Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en bureau pour profession libérale accessoire au logement ; que cet espace dispose d'une entrée autonome de celle du logement ; que des travaux structurels sont entrepris au niveau de « l'espace ouvert » dit « open space » avec la création d'une trémie au niveau du plancher et du plafond et l'installation d'un escalier hélicoïdal créant un accès vers la cave et le 1^{er} étage ; que cela permet de dédoubler et fluidifier la circulation au sein du logement, ce qui est qualitatif ;
2. Considérant que l'entrée principale du logement se fait depuis la grille à l'alignement et vers la porte d'entrée située légèrement en recul en zone de cour et de jardin ; qu'à l'intérieur, un escalier existant mène aux espaces de jour situés au 1^{er} étage ; que la baie entre le palier et la cuisine est ouverte afin de créer un accès plus aisé vers la cuisine ;
3. Considérant que la pente de l'annexe arrière située au 1^{er} étage est réhaussée, ce qui permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la cuisine, d'améliorer l'écoulement des eaux de pluie et d'installer un panneau solaire ; que cette modification est acceptable ;
4. Considérant que les espaces de jours sont spacieux et présentent des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;
5. Considérant que le balcon au 2^{ème} étage est fermé afin de créer un oriel, ce qui est acceptable ;
6. Considérant qu'une chambre, un bureau et une salle de bain prennent place au 2^{ème} étage ; que des ouvertures de baie sont créées entre le bureau et le dressing de la chambre et entre la salle de bain et l'oriel ; que cela contribue à fluidifier la circulation à l'étage, ce qui est convenable ;
7. Considérant que l'annexe arrière située à l'entresol 2^{ème}/3^{ème} étage est agrandie afin de créer une chambre d'ami ; que le volume engendré ainsi que la rehausse du mur mitoyen (côté gauche) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de dépassement des gabarits admissibles ; que toutefois le dépassement est minime (85cm en profondeur et 97cm de hauteur) ; que cela n'entraîne pas de nuisances vis-à-vis du bâtiment sis Avenue Huart Hamoir n°89 ; que par ailleurs, les conditions d'habitabilité de la chambre sont convenables ; que

- dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
8. Considérant que l'aménagement des espaces de nuit au 2^{ème} étage est qualitatif ;
 9. Considérant que le grenier au 4^{ème} étage est inchangé ;
 10. Considérant que les façades arrière et latérale des annexes situées à l'arrière côté gauche sont isolées par l'extérieur ; que cela entraîne des dérogations à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le volume isolant dépasse en profondeur et hauteur le profil mitoyen (n°89) ; que toutefois le dépassement est minime (15cm) et ne génère pas de nuisances ; que par ailleurs ces travaux améliorent la performance énergétique de l'immeuble ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN

1. Considérant que la zone de cour et jardin a une superficie de +/- 180m² ;
2. Considérant qu'il est prévu d'ajouter une terrasse en bois ajourée en fond de parcelle et qu'il est également prévu de modifier le relief au sol en fond de parcelle afin d'aménager une piscine de 18m² ; que ces travaux entraînent une réduction de surfaces perméables en zone de cour et jardin (de 56 à 51%) ;
3. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à ce que les actes et travaux en intérieur d'îlot y améliorent les qualités végétales et favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que la demande ne répond pas à cette prescription ; que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissants en Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
5. Considérant également que la demande stipule que l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales sera maintenue si elle existe encore mais que des recherches à cet égard seront entreprises ultérieurement ; qu'en cas d'absence de citerne le système existant sera conservé (rejet direct vers les égouts) ; que ceci ne répond pas favorablement à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant qu'afin de répondre favorablement à la prescription 0.6 du PRAS et aux enjeux environnementaux précités, il est souhaitable de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle en favorisant l'infiltration de celles-ci vers la nappe phréatique et de limiter le renvoi vers les égouts ;
7. Considérant qu'il y a lieu de prévoir : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
8. Considérant qu'il est préférable de mettre en place un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales végétalisé correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...) dont les avantages écosystémiques sont supérieurs, ce qui est tout à fait envisageable étant donné les surfaces offertes dans le jardin et les travaux à entreprendre dans le bâtiment avant ;
9. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes et qu'il peut être gratuitement fait appel aux conseils du Facilitateur Eau ;
10. Considérant enfin qu'il serait bénéfique que l'eau de la piscine soit filtrée par un système non chloré pour protéger la biodiversité du site ;
11. Considérant qu'il n'est pas précisé si la piscine sera chauffée ou non ; que les pompes à chaleur sont susceptibles de représenter des volumes soumis à permis d'urbanisme et des installations techniques soumises à permis d'environnement (rubrique 132) tandis que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des nuisances acoustiques pour le voisinage ;

FACADE AVANT

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-capitale ; qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons différenciées de style éclectique, édifiées pour et par l'architecte Raymond Foucart respectivement en 1909 et 1910 dotées de trois façades ; qu'elles sont reliées par un mur de clôture à grille en [fer forgé](#) ; que par ailleurs, celles-ci s'inscrivent dans une enfilade cohérente de maisons de même style allant du n°79 au n°97 ;
2. Considérant que la façade avant est maintenue dans son état d'origine ; que l'ensemble des menuiseries sont en bois de ton blanc, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que les ferronneries d'origine sont maintenues en l'état d'origine, ce qui contribue à la valorisation du patrimoine architectural ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑indiquer sur les plans finaux « toiture plate uniquement accessible pour entretien » pour la toiture plate au 5^{ème} étage,

☑prévoir soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit préférentiellement un

dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

BOULEVARD LAMBERMONT 388

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

Réf. / Ref.: 2024/319=164/388

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale avec un garage de 2 places au sous-sol, mettre en conformité des travaux structurels, des modifications esthétiques en façade avant et en zone de recul, ajouter un logement (passer de 1 à 2 unités), réaliser des travaux structurels, rehausser les murs mitoyens au 1er étage, rehausser la toiture arrière, construire une lucarne en toiture arrière au 3ème étage, aménager une terrasse à l'arrière au 3ème étage, isoler la façade arrière par l'extérieur, placer des installations techniques sur la toiture, modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 2

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

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

- 60) Les voisins ne s'opposent pas à la division en deux logements, mais émettent de sérieuses réserves sur plusieurs éléments du projet, en raison de son impact direct sur leur confort, leur intimité et leur qualité de vie ;
- 61) La rehausse de la toiture entraînerait une perte importante de luminosité dans toutes les pièces côté jardin, ainsi qu'une diminution notable de l'ensoleillement sur la terrasse et le jardin, en particulier en fin de journée ;
- 62) Cette rehausse, combinée à la présence déjà massive du mur aveugle mitoyen, accentuerait la sensation d'enfermement et de cloisonnement ;
- 63) Le projet induirait également une perte partielle de la vue dégagée sur les arbres à l'arrière, actuellement visible depuis les étages supérieurs des habitations voisines ;
- 64) La terrasse projetée, supposée placée à 1,90 mètre du mitoyen, pourrait ne pas respecter le recul réglementaire. Elle créerait en outre une vue plongeante sur les jardins et une véranda, compromettant la vie privée des voisins ;
- 65) Le muret brise-vue ajouté à cette terrasse générerait une ombre supplémentaire sur le jardin voisin ;
- 66) L'installation de pompes à chaleur en toiture, directement en limite mitoyenne et à proximité immédiate de chambres, suscite de vives inquiétudes :
 - le test acoustique fourni dans le dossier est jugé peu pertinent, car réalisé côté boulevard et non côté jardin, beaucoup plus calme ;
 - le calme nocturne en façade arrière est actuellement très apprécié par les habitants (aucun bruit de circulation audible) ;
 - une crainte est exprimée quant à un bruit de fond permanent, même léger, provenant de la pompe à chaleur, audible depuis les chambres, la terrasse ou le jardin ;
 - des nuisances similaires (climatisations) sont déjà perçues en été en provenance du fond du clos, ce qui est jugé très désagréable ;
- 67) Les voisins demandent un repositionnement des unités techniques à un endroit moins impactant (vers la cage d'escalier par exemple), sauf si cela génère un effet de résonance, auquel cas une étude technique serait nécessaire ;
- 68) En l'absence d'étude acoustique consultable et d'analyse de l'isolation actuelle des maisons, les voisins demandent la garantie du respect strict des normes de bruit, pour prévenir toute aggravation des nuisances sonores ;
- 69) Enfin, ils souhaitent des précisions sur le traitement architectural du mur mitoyen et du pignon (bardage), en termes d'esthétique, d'étanchéité et de respect des règles d'urbanisme.

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale avec un garage de 2 places au sous-sol :

- 70) mettre en conformité :
- 71) des travaux structurels avec le recouvrement partiel de la cour anglaise au sous-sol côté droit,
- 72) des modifications esthétiques en façade avant et en zone de recul,
- 73) ajouter un logement (passer de 1 à 2 unités) en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
- 74) réaliser des travaux structurels avec l'ouverture de baies,
- 75) rehausser les murs mitoyens au 1^{er} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de la construction en profondeur et hauteur),

- 76) rehausser la toiture arrière en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de la construction en profondeur et hauteur),
- 77) construire une lucarne en toiture arrière,
- 78) aménager une terrasse à l'arrière au 3^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de la construction en profondeur et hauteur),
- 79) isoler la façade arrière par l'extérieur en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de la construction en profondeur et hauteur),
- 80) placer des installations techniques sur la toiture (conduits de ventilation et 2 pompes à chaleur) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de la construction en profondeur et hauteur) ;
- 81) modifier la façade avec :
- 82) le remplacement de la porte d'entrée d'origine par une porte similaire,
- 83) le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du quartier des fleurs (RCUZ) (traitement de la façade visible depuis l'espace public, matériaux),

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 juin 1938 visant à "construire une maison" ;
2. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir : 1 logement unifamilial avec un garage de 2 emplacements en enfilade ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 mars 2025 et portant la référence : CP.2025.0239/1 ;
4. Considérant que le projet vise à augmenter la superficie de cette maison unifamiliale de +/- 650 m² en situation licite à +/- 680 m² en situation projetée afin de créer 2 logements avec la répartition suivante :
 - 84) au sous-sol : un garage, un local vélo, des locaux accessoires aux logements cumulant sur 160 m² ;
 - 85) au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étages en partie avant : un logement triplex d'une superficie de 384 m²,
 - 86) au 2^{ème} étage (partie arrière) et au 3^{ème} étage : un logement duplex d'une superficie de 136 m² ;

COMMUNS

1. Considérant que les 2 emplacements en enfilade sont conservés et mis à disposition des deux logements ;
2. Considérant que 6 emplacements vélos (dont 1 pour vélo cargo) sont aménagés au sous-sol le long du côté droit ; que l'agencement laisse suffisamment de marge de manœuvre pour déplacer les vélos lorsque le garage est occupé par 2 voitures, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que deux locaux techniques sont aménagés au sous-sol avec d'une part : un ballon ECS, une chaudière, une pompe à chaleur et d'autre part : le groupe de ventilation double flux ;
4. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
5. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ; que toutefois la superficie de la cave du logement 2 est très basse en comparaison à celle du logement 1 et qu'il y a lieu de prévoir un espace plus généreux (10m² minimum) ;
6. Considérant que l'accès aux logements se fait depuis un hall d'entrée commun ;

LOGEMENT 1

1. Considérant que ce logement est le plus spacieux avec une superficie totale de +/- 384 m² et qu'il est réparti sur 3 étages ;
2. Considérant que l'espace au rez-de-chaussée en partie avant, d'une superficie de 36m², est utilisé comme cabinet pour une profession libérale ; que cela est conforme à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que l'éclairage naturel de cette pièce n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; que toutefois cela est dû aux dimensions des châssis d'origine et qu'il est préférable de les maintenir ; que par ailleurs les portes vitrées entre le hall et le cabinet permettent une compensation d'apport de lumière depuis la verrière en toiture ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
4. Considérant que le cabinet dispose d'une porte d'entrée distincte de celle du logement, ce qui est qualitatif ; que par ailleurs un WC est aménagé dans le hall d'entrée à l'usage du cabinet et que cela ne nuit pas à la circulation vers le logement 2 ;
5. Considérant que la situation de droit indique une cour basse à l'arrière côté droit au rez-de-chaussée ; que cette situation diffère en situation existante et que la cour a vraisemblablement été recouverte à la construction d'origine et que la mise en conformité est acceptable ;
6. Considérant que des travaux structurels sont entrepris en partie arrière avec la démolition d'un mur porteur afin de créer une ouverture entre la cuisine et l'espace de séjour ;
7. Considérant que la circulation au sein du logement est privative et se fait depuis l'escalier central dans le hall et qu'il est qualitatif de conserver cet élément architectural qui contribue à la valorisation du petit-patrimoine ;
8. Considérant que le 1^{er} étage est aménagé en espace de nuit avec 3 chambres spacieuses ;
9. Considérant que l'éclairage de la chambre 1 est en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le seuil minimal de la superficie nette éclairante n'est pas atteint (4,39m² au lieu de 5,2m² requis) ; que toutefois cela est dû à la dimension des châssis d'origine en façade avant et qu'il n'est pas souhaitable de les modifier afin de préserver la composition de la façade avant ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
10. Considérant qu'en partie arrière une terrasse est aménagée et que celle-ci relève d'une situation licite ; qu'il est

- prévu de rehausser les murs mitoyens de part et d'autre de 17cm afin de se conformer au Code civil ;
11. Considérant que la rehausse déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles ; que toutefois le dépassement est minime et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
 12. Considérant qu'un bureau et un local d'archives sont aménagés au 3^{ème} étage en partie avant ; que l'éclairage du bureau est plutôt faible (1,96m² de superficie nette éclairante) et déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que cela est également dû aux dimensions des châssis d'origine et comme indiqué précédemment, il n'est pas souhaitable de les modifier afin de conserver l'esthétique de la façade avant ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;

LOGEMENT 2

1. Considérant que le logement 2 est accessible depuis le hall commun et l'escalier de service à l'arrière côté gauche ; cependant que cet accès se fait également par la salle d'attente du cabinet médical et que cela nuit à la privacité des résidents de ce logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que l'entrée du logement se fait au 2^{ème} étage en partie arrière ; qu'une chambre et un bureau sont aménagés à cet étage et que ces espaces dérogent en matière d'éclairage naturel ; que toutefois l'écart pour la chambre 1 est minime (2,66m² au lieu de 3m²) et bien que l'écart pour le bureau soit plus conséquent (1,94m² au lieu de 2,8m²), cet espace reste qualitatif et que dès lors les demandes de dérogation sont accordables ;
3. Considérant que la toiture est étendue en partie arrière ; que cela s'apparente au volume tel qu'indiqué sur les plans de la situation licite (plans d'archives de 1938) ; que ces modifications entraînent un léger dépassement, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que toutefois cela ne porte pas nuisance aux parcelles voisines et que dès lors la dérogation est acceptable ;
4. Considérant qu'une lucarne est aménagée au 3^{ème} étage en partie arrière ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles ; que l'ajout de cette lucarne contribue grandement à la qualité du logement et crée des vues droites et un apport de lumière conséquent ce qui est qualitatif ;
5. Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière au 3^{ème} étage et que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation et les garde-corps ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles ; que par ailleurs celle-ci n'est pas conforme au Code civil ; que toutefois l'apport d'un espace extérieur pour ce logement contribue au bon aménagement des lieux ; que celle-ci est située au-delà des profils mitoyens et ne risque pas de générer des vues intrusives ; que dès lors, la demande de dérogation est accordable et qu'il y a lieu de se conformer au code civil ;
6. Considérant que prévoir une végétalisation de la toiture au droit des espaces de retrait (éventuels) de cette terrasse contribuerait à améliorer son cadre environnemental de façon avantageuse ;
7. Considérant que l'aménagement du 3^{ème} étage est qualitatif dans l'ensemble ;

ISOLATION

1. Considérant que l'entièreté de la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur que toutefois le dépassement est minime ; que ces travaux améliorent la performance énergétique de l'immeuble et que dès lors la demande est acceptable ;
2. Considérant que la nouvelle toiture est entièrement isolée afin d'assurer le confort thermique du nouveau logement situé en grande partie sous le volume de toiture ;
3. Considérant que le placement d'une toiture végétale extensive participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que cela n'est pas incompatible avec la pose de panneaux photovoltaïques ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. Considérant que plusieurs installations techniques sont placées sur la toiture ; que les volumes générés dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que parmi ces installations on compte :
 - 87) deux pompes à chaleur (PAC) pour chaque logement,
 - 88) un conduit de ventilation pour assurer la prise d'air pour le système à double flux ;
1. Considérant que le dépassement du conduit de ventilation est minime et que celui-ci n'entraîne pas de nuisances particulières ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
2. Considérant que les normes de bruit de voisinage d'application en zones d'habitation (zone 2) doivent de tout temps être respectées ;
3. Considérant en effet que les pompes à chaleur sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques ; qu'une étude acoustique indépendante établie par un expert acousticien (étude ASM ACOUSTICS du 14/10/2024) a été fournie afin d'identifier les impacts éventuels de ces installations ; que cette étude démontre que des dispositions spécifiques sont à prendre afin de lutter contre le bruit et qu'il y a lieu de s'y conformer en adaptant les plans en conséquence ;
4. Considérant que les pompes à chaleur concernées ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement ;

FACADE AVANT

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et dans la zone du règlement zoné du Quartier des Fleurs et qu'il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une nouvelle porte à l'identique de ton vert/gris en bois ;

toutefois que la porte existante d'origine est en bon état et qualitative et qu'il y a donc lieu de la conserver et de la restaurer si besoin ;

3. Considérant que les châssis existants en bois de teinte naturelle sont remplacés par des châssis en aluminium de ton vert/gris ; bien que toutes les divisions soient conservées, le matériau s'écarte de celui d'origine ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois de ton homogène pour l'ensemble de la façade avant afin de respecter les caractéristiques architecturales d'origine ;
4. Considérant que la porte de garage d'origine est conservée et qu'elle est peinte du même ton que les châssis, ce qui est acceptable ;
5. Considérant que la corniche est en bois de ton blanc et que les ferronneries d'origine au balcon du 2^{ème} étage sont conservées, ce qui est qualitatif ;

ZONE DE REcul

1. Considérant que les murets qui bordent l'escalier extérieur diffèrent légèrement des plans de la situation de droit ; que par ailleurs des mains courantes en acier ont été rajoutés ; que ces transformations datent vraisemblablement de l'époque de la construction d'origine et que la mise en conformité est acceptable ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN

1. Considérant que la zone de cour et de jardin est inchangée et que celle-ci est principalement en pleine-terre, ce qui est qualitatif pour le maillage vert et l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique ;

CITERNE DE REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales est reprise sur les plans de la situation de droit et de la situation projetée ; que la note explicative mentionne la possibilité de la rénover et la connecter aux toilettes et robinets d'arrosages pour le jardin ; que cela est qualitatif et contribue à une amélioration de la gestion des eaux de pluie en limitant leur rejet direct vers le système d'égouttage ; qu'il convient d'entreprendre cette connexion étant donné que cette installation n'a aucun intérêt si elle ne sert pas avantagement les usages du bâtiment, dont de préférence l'approvisionnement d'au moins un WC ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑augmenter la superficie de la cave du logement 2 à 10m² minimum,
- ☑prévoir un accès pour le logement 2 indépendant de la salle d'attente et du WC du cabinet médical,
- ☑rendre la terrasse au 3ème étage conforme au Code civil (1,90m de retrait latéral ou servitude par acte notarié) et prévoir une végétalisation (couche de substrat, pas des pots de fleurs) au droit des zones de retrait (si cette option est choisie),
- ☑aménager la toiture principale en toiture végétalisée extensive,
- ☑conserver ou remplacer à l'identique les châssis en bois de la façade avant,
- ☑conserver et restaurer la porte d'entrée existante,
- ☑prévoir pour les pompes à chaleur les recommandations d'atténuation du bruit indiquées par l'expertise indépendante et adapter les plans en conséquence,
- ☑connecter la citerne de récupération des eaux pluviales aux usages de l'immeuble dont de préférence à au moins 1 WC.

RUE VONDEL 18

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

Réf. / Ref.: 2024/502=285/018

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité : des modifications en façade avant et l'aménagement intérieur, réaliser des travaux structurels, démolir et reconstruire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière, rehausser le mur mitoyen (coté gauche) et isoler la façade arrière par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
 - 89) mettre en conformité :
 - 90) des modifications en façade avant avec le remplacement des châssis,
 - 91) l'aménagement intérieur en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous plafond et superficies éclairantes) et à l'art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme

- (RCU) (surfaces éclairantes),
- 92) réaliser des travaux structurels (démolition de murs porteurs et ouverture de baies au rez-de-chaussée),
- 93) démolir et reconstruire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière et rehausser le mur mitoyen (côté gauche),
- 94) isoler la façade arrière par l'extérieur en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement du volume d'isolation des gabarits admissibles) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 22 avril 1881 visant à « construire 2 maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1956 visant à « remplacer l'enduit de la façade par un revêtement simili-plaquettes » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juillet 1957 visant à « couvrir une terrasse » ;
4. Vu le permis de bâtir du 24 avril 1975 visant à « construire une salle de bains » ;
5. Vu la confirmation de la situation licite du bien, à savoir 1 logement unifamilial ;

TRAVAUX

1. Considérant que la superficie de la maison en situation de droit est de 228,35m² et qu'elle passe à 232,06m² en situation projetée ; que les travaux entrepris visent à transformer le rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale afin de réaménager les espaces de jour ; que le mur séparant le hall d'entrée et l'ancien séjour est démoli afin d'étendre le hall et d'accueillir 2 emplacements vélos ; que la nouvelle cuisine prend place en partie avant ; que le mur séparant la cage d'escalier et la pièce centrale est démoli afin de décloisonner l'espace ;
2. Considérant que l'annexe arrière occupée par la cuisine ainsi que le débarras sont démolis ; qu'une nouvelle annexe est construite afin de créer un espace de séjour donnant sur le jardin ; que l'annexe s'inscrit dans les gabarits admissibles ; que celle-ci entraîne également une rehausse du mur mitoyen côté gauche de 2,40m de hauteur sur 1,47m de profondeur mais qu'au vu de l'orientation cela n'affecte pas l'ensoleillement de la parcelle voisine sise rue Vondel n°16 ;
3. Considérant que la toiture de l'annexe est aménagée en toiture végétale extensive ;
4. Considérant que le placement d'une toiture végétale à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) est environnementalement plus intéressante qu'une toiture végétalisée extensive tout en participant à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliorant la gestion des eaux pluviales ; que s'agissant d'une nouvelle construction cet aménagement est pleinement réaliste ;
5. Considérant que l'aménagement des étages reste inchangé ;
6. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume d'isolation déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits admissibles ; que toutefois le dépassement est minime (+/- 12cm) ; que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment et ne génère pas de nuisances ; que dès lors la demande de dérogations est accordable ;
7. 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 ;

HABITABILITE

1. Considérant que la superficie éclairante de la chambre au 1^{er} étage (côté jardin) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle est inférieure au seuil requis (1,81m² au lieu de 2,8m²) ; que toutefois cela est dû aux dimensions de la baie d'origine ; que par ailleurs il s'agit d'un espace principalement utilisé de nuit ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
2. Considérant que la chambre au 2^{ème} étage (côté rue) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de superficie nettes éclairantes en ce que celle-ci est inférieure à la norme requise (0,8m² au lieu de 2,65m²) mais qu'il convient de ne pas modifier la baie en façade avant afin de maintenir une façade harmonieuse ;
3. Considérant que la hauteur sous plafond est également en dérogation avec seulement 2,17m de hauteur sur une grande partie de la chambre ; qu'il serait souhaitable de prévoir une hauteur qui tend vers 2,50m afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre ;
4. Considérant que la chambre au 2^{ème} côté jardin déroge également en termes de hauteur sous plafond en ce que celle-ci n'a pas 2,30m de hauteur sur au moins la moitié de sa superficie ce qui est regrettable ;

FAÇADE AVANT

1. Considérant que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois de couleur anthracite ;
2. Considérant que les petit-bois des châssis au 1^{er} étage ont été supprimés mais que cela ne nuit pas à la composition de la façade ;
3. Considérant que la division du châssis au rez-de-chaussée a été modifiée d'un châssis en guillotine à un châssis à double cadre ouvrant ; que la modification est acceptable ;
4. Considérant que la porte d'origine en bois est en bon état et conservée, ce qui est qualitatif ;
5. Considérant que le châssis du demi-sous-sol a été remplacé par des briques de verre ; que le bâtiment n'est ni repris à l'inventaire et ne se situe pas en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et que dès lors la mise en conformité est acceptable ;
6. Considérant que l'ensemble des menuiseries sont de ton anthracite, ce qui confère un caractère homogène et qualitatif à la façade ;

7. Considérant que les ferronneries du balcon au 1^{er} étage sont maintenues en bon état, ce qui valorise la façade avant ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour 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 ;
3. Considérant qu'une nouvelle terrasse prend place au rez-de-chaussée et que 50% de la superficie du jardin est en pleine terre ;
4. Considérant qu'il serait souhaitable de prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et leur infiltration vers la nappe phréatique ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et leur infiltration vers la nappe phréatique,

☑prévoir le placement d'une toiture végétale à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) au droit de l'annexe reconstruite.

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 65

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

Réf. / Ref.: 2024/398=087/065

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 activité productive artisanale au rez-de-chaussée et 2 logements du 1^{er} au 3^{ème} étage, mettre en conformité la construction d'annexes arrières au rez-de-chaussée et d'une annexe arrière à l'entresol 1^{er}/2^{ème} étage, le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers du logement en vue d'aménager un studio, des travaux structurels, la suppression d'une citerne de récupération d'eaux pluviales, des modifications esthétiques en façade avant, revoir l'aménagement des logements existants et aménager un logement supplémentaire (duplex) au 3^{ème} étage et dans les combles (passer de 2 à 4 unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte comprenant 1 activité productive artisanale au rez-de-chaussée et 2 logements du 1^{er} au 3^{ème} étage :
 - 95) mettre en conformité :
 - 96) la construction d'annexes arrière au rez-de-chaussée en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et profondeur des profils mitoyen et des 3/4 de la profondeur de la parcelle) et d'une annexe arrière à l'entresol au 1^{er}/2^{ème} étages,
 - 97) le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers du logement en vue d'aménager un studio en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux non habitables et éclairage naturel) et à l'art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond des locaux non habitables),
 - 98) des travaux structurels (ouverture de baies au rez-de-chaussée),
 - 99) la suppression d'une citerne de récupération des eaux de pluie en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - 100) des modifications esthétiques en façade avant avec la modification de la composition de la façade aux étages qui diffère de la situation de droit de 1909,
 - 101) revoir la répartition des logements existants en dérogation aux art. 3, 8, 10, 16, 17 et 18 du RRU (normes minimales de superficies, WC, éclairage naturel, local à ordures, local de nettoyage et local vélo) et aménager un logement supplémentaire (duplex) au 3^{ème} étage et dans les combles (passer de 2 à 4 unités)

PRÉAMBULE

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 30 avril 1909 visant à construire une maison ;
2. Vu le permis de bâtir du 12 décembre 1969 visant à transformer le rez-de-chaussée en façade principale ;

3. Vu le permis enseigne du 27 aout 2002 visant à installer une enseigne lumineuse parallèle à la façade ;
4. Vu la confirmation de la situation licite du bien, à savoir un immeuble mixte dont la répartition est la suivante :
 - 102) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 103) au rez-de-chaussée : une activité productive (activité artisanale),
 - 104) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 2 logements,
 - 105) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le projet vise à densifier cet immeuble de rapport d'une superficie de 230 m² comprenant un local d'activité productive au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages (combles exclus) vers un immeuble de 4 logements avec une superficie projetée de 240 m² ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 avril 2025 portant la référence : CP.2025.0222/1 ;

Logement 1 (studio rez-de-chaussée)

1. Considérant que le changement d'affectation d'activité productive vers du logement en zone mixte est autorisable selon la prescription 3.1 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) relative aux zones mixtes ; que toutefois ce changement n'assure pas la mixité de la zone ;
2. Considérant que des annexes arrière sont construites afin d'agrandir le logement de type studio pour atteindre une superficie de +/- 56m² ;
3. Considérant que ces annexes viennent couvrir 10m² de la superficie de la cour ; que les volumes générés dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits admissibles et vont au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que par ailleurs ceux-ci viennent enclaver le restant de la cour ; qu'aucune végétalisation de l'espace n'est proposée non plus ; que cela rend l'espace extérieur peu qualitatif et non conforme à la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer prioritairement les qualités végétales des intérieurs d'îlot ;
4. Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans l'annexe de gauche ; que la hauteur de 2m sous plafond n'est pas suffisante pour ce local et que la dérogation n'est pas acceptable ;
5. Considérant que l'entrée au logement se fait par deux portes différentes, l'une dans le couloir commun et l'autre depuis la zone de recul, ce qui ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que la ventilation de la pièce avant ne peut que se faire par la porte d'entrée, ce qui n'est pas qualitatif ;
7. Considérant que l'aménagement du studio n'est envisageable que par l'ajout des annexes qui elle mêmes sont en dérogation et réduisent drastiquement l'espace extérieur ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer que ce logement ne contribue pas au bon aménagement des lieux et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

Logement 2 (1^{er} étage)

1. Considérant que la superficie de ce logement de 1 chambre est de 38m² ; que l'entrée au logement se fait par la chambre, ce qui n'est pas qualitatif ;
2. Considérant que la salle de bain est située dans l'espace de séjour et que le WC donne directement sur cet espace, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que par ailleurs la superficie du séjour avec cuisine intégrée est de 20m², ce qui est inférieur au seuil minimum requis (28m²) et qu'au vu de l'écart trop important la demande de dérogation n'est pas accordable ;
3. Considérant que l'éclairage de la chambre est également en dérogation 1,26m² au lieu de 2,9 m² ; qu'au vu de l'aménagement proposé la demande de dérogation n'est pas acceptable ;
4. Considérant que le logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Logement 3 (2^{ème} étage)

1. Considérant que ce logement est également peu qualitatif ; qu'il a une superficie de 38m² et qu'il déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; en effet ni la pièce de séjour ni la chambre ne respectent les normes de superficies minimales ; que le WC donne directement sur la salle de séjour ; que la cloison entre la chambre et le séjour est superficielle en ce qu'il y a deux ouvertures sans portes ; que dès lors ce logement ne peut être considéré comme un logement de 1 chambre mais qu'il s'agit en réalité d'un studio ;

Logement duplex (3^{ème} étage et combles)

1. Considérant que les combles sont aménagés en espaces habitables avec deux chambres et une salle de bain ; que l'éclairage naturel des chambres est en dérogation en ce qu'il n'atteint pas le seuil requis des 1/12^{ème} de la superficie des pièces ;
2. Considérant que l'espace de séjour situé au 3^{ème} étage déroge également en termes d'éclairage naturel ; que par ailleurs l'espace est mono-orienté vers le nord, ce qui est peu qualitatif ;
3. Considérant que le WC de la buanderie donne directement sur l'espace de séjour, ce qui constitue une dérogation à la réglementation en vigueur ;
4. Considérant que l'aménagement de ce logement duplex ne convient pas et que les demandes de dérogation ne sont dès lors pas acceptables ;

COMMUNS

1. Considérant que deux des logements disposent d'espaces de rangement au sous-sol ;
2. Considérant qu'un espace de rangement pour le logement au 1^{er} étage est aménagé dans l'annexe à l'entresol (entre le rez-de-chaussée/1^{er} étage) ;
3. Considérant qu'un espace de rangement est aménagé dans l'annexe à l'entresol aux 1^{er}/2^{ème} étages ; que le volume

s'inscrit dans les gabarits admissibles mais qu'au vu de la demande actuelle et de la surdensification de l'immeuble, l'ajout de cette annexe n'est pas acceptable ;

4. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.es de l'immeuble ;
5. Considérant qu'un local vélo de 13,75m² d'une capacité de 4 vélos est aménagé au sous-sol ; que cependant l'accès vers ce local est peu aisé en ce qu'il faut passer par les escaliers communs qui sont étroits ;
6. Considérant que le projet ne prévoit pas de local à ordures ou de local de nettoyage commun ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles Capitale vont croissants ;
2. Considérant que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent directement de la parcelle et optimiser leur réutilisation autant que possible pour 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 ;
3. Considérant que les plans de la situation de droit de 1909 indiquent l'emplacement d'une citerne de collecte des eaux pluviales sous la cour ; que cependant la note explicative indique que la citerne n'est plus existante ; que la suppression d'une citerne de collecte des eaux pluviales constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
4. Considérant que selon la réglementation, il y a lieu de prévoir soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ; que seule la seconde option semble réaliste dans le cadre du projet ;
5. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur réutilisation, guide bâtiment durable) afin de dimensionner cette citerne suivant les caractéristiques du projet et surfaces de récoltes ;
6. Considérant qu'en l'état actuel du projet la demande de dérogation n'est pas accordable ;

FAÇADE AVANT

1. Considérant que la composition de la façade aux étages sur les plans de la situation de droit reprend 2 travées ; qu'en réalité celle-ci est constituée de 3 travées et que ces modifications remontent vraisemblablement à l'époque de la construction ;
2. Considérant que le bien est repris à l'inventaire de la région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'une maison de rapport de style éclectique, à rez-de-chaussée commerciale datée de 1909 et qu'elle fait partie d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles, s'étendant du n°7 au n°67 ;
3. Considérant que le matériau (bois blanc) et la division des châssis aux étages sont convenables ;
4. Considérant cependant que le traitement de façade au rez-de-chaussée n'est pas cohérent pour la typologie d'un logement ;

CONCLUSION

1. Considérant que le projet en l'état comporte de trop nombreuses dérogations non justifiées ;
2. Considérant que l'ajout de 2 logements au sein de cet immeuble de 230m² est bien trop dense et qu'il y a lieu d'améliorer en priorité les logements existants afin de répondre aux normes d'habitabilité en vigueur et proposer des espaces qualitatifs ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ADOLPHE MARBOTIN 27

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

Réf. / Ref.: 2024/537=004/027

Objet / Betreft: dans un immeuble situé en intérieur d'îlot affecté à de l'activité productive, réaliser des travaux structurels intérieurs et placer un élévateur pour véhicule afin d'établir un atelier mécanique de réparation d'automobiles sur 2 niveaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2025 > 12/06/2025

Réactions / Reacties: 10

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 :

106) Plusieurs riverains expriment une inquiétude importante concernant les nuisances sonores et vibratoires,

- tant durant la phase des travaux que lors de l'exploitation future du garage ;
- 107) Ils redoutent un usage d'équipements bruyants (compresseurs, ponts élévateurs, monteuses de pneus, etc.), susceptibles de générer des nuisances particulièrement en journée mais aussi en début ou en fin de journée, dans un îlot essentiellement résidentiel ;
- 108) Des demandes précises sont formulées afin d'obtenir des garanties sur la durée des travaux ainsi que sur la nature et le niveau des nuisances sonores et vibratoires attendues pendant le chantier, en insistant sur l'importance de la prévisibilité et de la communication préalable à l'attention des habitants directement concernés ;
- 109) Les habitants insistent également sur la nécessité de prévoir des mesures d'isolation acoustique, en particulier pour le mur arrière du bâtiment mitoyen avec plusieurs habitations, afin de limiter les nuisances pendant l'exploitation ; ce point est partagé par plusieurs riverains dont certains précisent que leur logement est en contact direct avec le mur du garage, ce qui augmente les risques d'inconfort ;
- 110) Au-delà des aspects sonores, certains expriment une crainte plus générale liée à l'incompatibilité potentielle de cette activité avec le caractère résidentiel de l'îlot, en particulier dans une cour intérieure, estimant que l'impact sur la qualité de vie des habitants pourrait être significatif si aucune mesure de protection n'est prise.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble situé en intérieur d'îlot affecté à de l'activité productive et accessible depuis rue Adolphe Marbotin n°27, réaliser des travaux structurels intérieurs et placer un élévateur pour véhicule afin d'établir un atelier de mécanique pour automobiles sur 2 niveaux ;

HISTORIQUE

1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 octobre 2018 suite à la demande visant à " sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale et un bâtiment arrière (entrepasage), démolir la maison et une partie du bâtiment arrière, construire un immeuble de rapport comprenant 11 logements et un parking souterrain de 16 emplacements, affecter le bâtiment arrière au logement et y aménager 4 maisons unifamiliales et 2 appartements, effectuer des travaux structurels intérieurs et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 2 février 2021 visant à "sur deux parcelles voisines comprenant pour le 23 une maison unifamiliale à front de rue et pour le 25 un arrière-bâtiment comprenant une activité productive, construire un immeuble refermant le front bâti et englobant la maison unifamiliale en la rehaussant d'un niveau, comprenant 6 logements " ;
3. Vu le permis d'environnement introduit en date du 26 novembre 2024 et en cours d'instruction visant à « exploiter un atelier d'entretien de véhicule à moteur » ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du 1^{er} avril 2025 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) portant la référence T.2017.0229/13 ;
5. Vu la confirmation de la situation régulière au sein de la parcelle, à savoir :
- 111) Un bâtiment avant avec ;
- 112) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont 5 emplacements de garage/parking, un local vélos et un local poubelles),
- 113) au rez-de-chaussée gauche : passage carrossable,
- 114) au rez-de-chaussée droit et étage 1 droit : 1 logement duplex,
- 115) au 1^{er} étage gauche : 1 logement,
- 116) du 2^{ème} au 3^{ème} étages : 2 logements par étage,
- 117) Un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive ;
1. Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que le bien en situation de droit présente une superficie de 1430 m² ; que le projet ne prévoit pas d'accroissement de cette superficie ;
2. Considérant qu'il est prévu d'aménager un atelier mécanique de réparation d'automobiles (42 véhicules dits « oldtimer ») sur une partie du rez-de-chaussée et l'entièreté du 1^{er} étage ; que cette utilisation est conforme avec l'affectation licite du bâtiment, à savoir : de l'activité productive, tel que défini par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que le rez-de-chaussée est scindé en 3 ateliers distincts ;
4. Considérant que les informations concernant les utilisations spécifiques des 2 ateliers au rez-de-chaussée ne sont pas indiquées ; que ces espaces restent néanmoins affectés à de l'activité productive ;
5. Considérant que les plans de la situation projetée indiquent un escalier existant entre l'atelier 1 et l'atelier de réparation mécanique au 1^{er} étage ; qu'il n'est pas spécifié si ces espaces sont reliés ou indépendants ;
6. Considérant que l'entrée au garage se fait depuis le n°27 via une entrée cochère et en intérieur de parcelle ; que des travaux structurels intérieurs sont prévus afin de faciliter la manœuvre des véhicules, notamment avec la suppression d'un mur porteur au rez-de-chaussée et la pose d'un linteau ;
7. Considérant par ailleurs qu'une trémie est réalisée au niveau du plancher du 1^{er} étage afin de placer un élévateur pour automobile dans le but d'étendre l'atelier au 1^{er} étage ; que ce faisant, la capacité d'occupation de véhicules motorisés est doublée (on passe d'un rez-de-chaussée accessible aux véhicules à un rez-de-chaussée + un étage) ;
8. Considérant que la nature du projet porte dès lors atteinte à l'intérieur d'îlot ; que le projet n'est pas conforme à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et à favoriser le maintien ou la

- création de surfaces en pleine terre ;
9. Considérant en effet que le passage important de véhicules motorisés (engendré par le dédoublement de la superficie accessibles à ceux-ci) est susceptible de créer des nuisances sonores et visuelles de nature à troubler la quiétude de cet intérieur d'îlot ; qu'en outre le projet, bien que faisant mention de la végétalisation le long du mur mitoyen avec le n°23 (gazon) ; que la nature du projet limite toute possibilité d'amélioration véritable des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
 10. Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ; que dès lors la réalisation de cet élévateur et ses conséquences qui contrevient aux PRAS ne peut être autorisé ;
 11. Considérant de plus que la note explicative mentionne que l'espace de réception sera occasionnellement utilisé comme espace de séminaires ; que cette utilisation n'est pas conforme à l'affectation d'activité productive mais s'intègre au sein d'une affectation « commerciale » ; qu'en ce sens cet espace ne peut en aucun cas servir de « salle événementielle » ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que des panneaux solaires sont déjà installés sur la toiture plate de l'immeuble ; qu'il n'est pas incompatible de poser des toitures végétales avec des panneaux solaires et que cela favoriserait la temporisation des eaux de pluie dans un intérieur d'îlot fortement imperméabilisé ;
2. Considérant que la note explicative fait mention de l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie pour capter les écoulements des surfaces perméables ; que la capacité du dispositif est de 15m³ mais que toutefois les informations sont lacunaires en ce qui concerne le raccord du dispositif à des sanitaires existants au sein du bâtiment avant ou arrière ;

CONCLUSION

1. Considérant que le projet suscite des préoccupations au niveau des nuisances sonores que celle-ci générera au sein de l'intérieur d'îlot, notamment en augmentant la surface accessible aux automobiles au 1^{er} étage ; qu'au vu de ce qui précède, il convient de maintenir l'accessibilité aux véhicules motorisé uniquement au rez-de-chaussée ; que dès lors la demande de permis qui vise à réaliser un élévateur pour voiture ne peut pas être accordée ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)