

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 28 mai 2026 / Zitting van donderdag 28 mei 2026

Avis / Adviezen

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

RUE DES PALAIS 90	2
RUE GALLAIT 180	3
AVENUE JAN STOBBAERTS 34.....	5
RUE LÉON MIGNON 55.....	7
RUE DU PAVILLON 123.....	9
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 2	10
RUE DE L'AGRICULTURE 9	13
RUE GEEFS 27	14
SQUARE PRÉVOST-DELAUNAY 115.....	17
AVENUE DAILLY 235.....	19
RUE VICTOR HUGO 95	21
RUE ACHILLE DETIENNE 6	25
RUE VOGLER 36	25
AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 18.....	28
RUE ADOLPHE MARBOTIN 29	28
AVENUE DE LA REINE 49	30
AVENUE DES JARDINS 16.....	33

RUE DES PALAIS 90

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

Réf. / Ref.: 2025/336=204/090

Objet / Betreft: dans un immeuble affecté à l'hôtellerie, régulariser le changement de destination du local de gauche du rez-de-chaussée en commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture (petite restauration) et aménager une terrasse en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble affecté à l'hôtellerie : régulariser le changement de destination du local de gauche du rez-de-chaussée en commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture (petite restauration), en dérogation à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), aménager une terrasse en intérieur d'îlot ;

PREAMBULE :

Vu le permis de bâtir du 21 avril 1972 visant à « démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de bureau avec arrière-bâtiment » ;

Vu le permis de bâtir du 7 février 1974 visant à « construire un immeuble de bureau de trois étages » ;

Vu le permis d'urbanisme du 12 février 2013 visant à « changer l'affectation de cet immeuble de bureau en établissement hôtelier (51 chambres) et placer un escalier de secours en façade arrière » ;

Vu la mise en demeure du 18 septembre 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

au rez-de-chaussée côté gauche : le changement de destination de l'espace petit déjeuner (établissement hôtelier) en commerce (utilisé en salon de thé avec petite restauration),

la pose de listels lumineux en façade avant (au niveau des étages) ;

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

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

AFFECTATION :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que le changement d'affectation d'établissement hôtelier vers du commerce de petite restauration pour le rez-de-chaussée côté gauche et une partie des sous-sols est conforme à la prescription 4.2 dudit PRAS, la superficie de commerce ne dépassant pas 200 m² (188 m²) ;

Vu la ligne de conduite communale relative aux établissements HoReCa, approuvée en date du 15 décembre 2015 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le commerce de petite restauration s'articule entre le rez-de-chaussée gauche et une partie des sous-sols ;

Considérant qu'un accès différencié est prévu et que le commerce dispose donc d'une entrée séparée de celle de l'hôtel ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille le comptoir, des espaces de préparation, le stockage, la réserve, les compteurs ainsi que la salle de consommation, qui se limite à quelques tables ;

Considérant qu'à l'arrière se trouve une porte qui donne sur la terrasse, sans qu'aucune information quant à son utilisation n'apparaisse dans la note explicative ;

Considérant toutefois qu'en situation de droit se trouve à cet emplacement une toiture végétalisée et qu'il y a lieu de la maintenir ;

Considérant que le sous-sol, attribué au commerce, dispose de toilettes destinées à la clientèle mais non-accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant toutefois que le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ne s'applique que pour les établissements de commerce dépassant les 200 m² dans le cas d'une rénovation ;

Considérant que le reste du sous-sol comprend une chambre froide, du matériel technique et sanitaire ainsi qu'un four ;

Considérant que le projet entraîne la suppression le local poubelles de l'hôtel et ne propose pas de solution pour la gestion des déchets du commerce ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

EVACUATION DES FUMÉES DE CUISSON :

Considérant que deux hottes sont présentes au rez-de-chaussée et que, bien que le dossier de demande soit peu détaillé, le plan indique qu'elles sont toutes les deux connectées à une évacuation en façade avant, en dérogation à la réglementation urbanistique applicable ;

Considérant que rien ne figure en élévation ni en coupe mais que, dans tous les cas, une évacuation en façade avant n'est pas conforme ; qu'il y a lieu, dès lors, de connecter les deux hottes à une évacuation ne dérogeant pas à l'art. 32 du Titre I du RCU ;

FACADE :

Considérant que la vitrine est adaptée pour permettre l'entrée au commerce sans passer par le hall de l'hôtel ; qu'un ensemble en aluminium est prévu à cette fin ; que cette proposition est cohérente d'un point de vue esthétique ;

Considérant que l'enseigne de l'hôtel est reprise sur les plans de la présente demande mais que le dossier est lacunaire en ce qui concerne celles prévues pour le commerce ;

Considérant que les « permis enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 27 mars 2022) ; que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte dans le cas où les enseignes projetées ne sont pas conformes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

maintenir la toiture végétalisée en intérieur d'îlot et ne pas aménager de terrasse ;

proposer un local poubelles pour l'hôtel et le commerce ;

connecter les deux hottes à une évacuation conforme à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE GALLAIT 180

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

Réf. / Ref.: 2025/226=108/178-180

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), mettre en conformité l'extension du commerce dans une partie des communs des logements, la modification de la cage d'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée et la suppression de la citerne de récupération d'eau pluviale, régulariser les aménagements intérieurs des logements, les travaux structurels ainsi que les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements) : mettre en conformité :

l'extension du commerce dans une partie des communs des logements,

la modification de la cage d'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée,

la suppression de la citerne de récupération d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (citerne d'eaux pluviales),

régulariser :

les aménagements intérieurs des logements, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espaces de rangement privatif, superficies minimales et éclairage naturel),

les travaux structurels,

les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 17 juin 1892 visant à « construire une annexe à la maison » ;

Vu l'autorisation du 27 février 1900 visant à « construire un atelier au fond de la propriété » ;

Vu l'autorisation du 17 octobre 1905 visant à « changer une fenêtre en vitrine » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 9 janvier 1920 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 1^{er} février 1921 visant à « construire un magasin »

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1930 visant à « [faire des] agrandissements » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1935 visant à « transformation façade et intérieure » ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2006 visant à « changer l'utilisation d'une partie d'un rez-de-chaussée commercial (salon de coiffure) en salon de consommation (sandwicherie) » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 2025 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), supprimer l'unité de logement du rez-de-chaussée afin d'en faire une pièce accessoire au

commerce et régulariser la rehausse des murs mitoyens de gauche et arrière, les travaux structurels ainsi que les modifications en façade avant » ;

Vu le procès-verbal du 15 février 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la construction d'une terrasse de +/- 6 m² au rez-de-chaussée arrière,

la construction d'une annexe de +/- 3,9 m² et débarras de +/- 2,77 m² le long du mitoyen (n° 176) au rez-de-chaussée arrière,

la construction d'une annexe de +/- 4,9 m² le long du mitoyen (n° 176) à l'entresol,

la rehausse du mur mitoyen au-delà de 3 m de haut au niveau de la cour entre la parcelle sise rue Gallait n° 178 et la parcelle sise rue du Pavillon n° 107,

la réalisation de travaux structurels au niveau du 1^{er} étage par l'ouverture d'une baie de porte +/- 1,75 m² dans le mur porteur entre le hall de nuit et la cuisine,

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC sans respecter les divisions,

le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte en métal sans respecter le modèle d'origine,

la pose d'un carrelage ne respectant pas le modèle d'origine,

l'obturation d'une partie des 2 baies de fenêtre de caves ;

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

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 24 mois suivants ;

Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :

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

au rez-de-chaussée avant : un commerce,

au rez-de-chaussée arrière : un logement,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage mansardé : un logement ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2024.0690/3) ;

VOLUME :

Considérant que les volumes infractionnels situés au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ont été démolis ;

Considérant qu'une partie de la terrasse existante au rez-de-chaussée a été démolie, de même que les deux escaliers extérieurs reliant la cour basse au rez-de-chaussée ; que la cour basse n'est désormais accessible que par le sous-sol du bâtiment ;

Considérant que des volumes extérieurs au niveau de la cour basse ont également été démolis ;

Considérant qu'il est constaté que les murs mitoyens gauche et arrière ont été rehaussés sans autorisation préalable ; que, bien que le demandeur les exclue de sa demande en invoquant la responsabilité de tiers, il est rappelé que la mitoyenneté implique une responsabilité conjointe ; que ces ouvrages demeurent infractionnels et devront faire l'objet d'un traitement ultérieur si leur maintien est sollicité ;

COMMERCE :

Considérant que la cage d'escalier au niveau du sous-sol et rez-de-chaussée a été réduite ;

Considérant que le commerce s'est étendu sur une partie des communs des logements au rez-de-chaussée ; que, bien que cela implique une augmentation de la superficie du commerce à ce niveau, la superficie totale du commerce par rapport à la situation de droit est diminuée (30 m² au lieu de 64 m²) en raison de la suppression des locaux accessoires en sous-sol ;

Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin d'étendre un commerce existant, pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà dévolu à cet effet ;

Considérant dès lors que cette modification est conforme et ne compromet pas la fonctionnalité du hall commun des logements ;

Considérant que l'utilisation actuelle du commerce est distincte de celle autorisée dans le permis d'urbanisme de 2006 (commerce avec possibilité de consommation sur place) depuis au moins 2013 (cf. images *GoogleStreetView*) ; que la nouvelle proposition maintient une utilisation distincte (commerce de services) ; qu'une demande de permis d'urbanisme devra être introduite pour toute utilisation permettant la consommation sur place de boissons et/ou de nourriture, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 15 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

LOGEMENTS :

Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est maintenu (quatre) ;

Considérant que divers travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés afin d'améliorer le confort du logement situé au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant toutefois que ce logement ne dispose pas d'un espace de rangement privatif et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la cuisine du logement du 1^{er} étage ne présente pas la superficie minimale requise (6,8 m² au lieu de 8 m²) ;

Considérant toutefois que la configuration actuelle est qualitative et que ce déficit ne porte atteinte à l'habitabilité du

logement ; que, de plus, l'agrandissement de la baie donnant sur la chambre apporte davantage de luminosité ;
Considérant qu'il en va de même pour la cuisine du logement du 2^{ème} étage (7,4 m² au lieu de 8 m²) ;
Considérant que le séjour de ce logement présente un déficit d'éclairement naturel (4,1 m² au lieu de 5,36 m²) ; que, toutefois, cela est lié à la configuration de la façade avant, dont les baies ne peuvent être modifiées ;
Considérant qu'il en va de même pour l'espace de vie du logement au 3^{ème} étage mansardé (3,2 m² au lieu de 5,4 m²) ;
Considérant que le dimensionnement des chambres de ce logement n'a pas été réalisé conformément aux prescriptions du RRU (superficies calculées à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50 m) ; qu'il s'agit en réalité de chambres de respectivement 13,2 m² et 9,71 m² et non 14,3 m² et 10,5 m² ; que la chambre principale déroge en termes de superficie minimale exigée (14 m²) mais que la différence est minime et peut dès lors être accordée ;
Considérant que les chambres présentent un déficit d'éclairement naturel (0,49 m² au lieu de 1,1 m² pour la chambre principale et 0,8 m² pour la seconde chambre) ; que ce déficit n'est pas justifié et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que la demande est lacunaire quant au type de dispositif de ventilation mécanique prévu dans les espaces d'eau ; que celui-ci doit être conforme à l'art. 12 du Titre II du RRU ;

GESTION DES EUX PLUVIALES :

Considérant que la citerne de réutilisation d'eau pluviale apparaissant sur les plans d'archives n'est plus utilisée, en dérogation au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir, soit sa réhabilitation, soit le placement d'une nouvelle citerne, correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;
Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

FACADE :

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par un modèle respectant la typologie d'origine, à l'exception du vitrage proposé qui est translucide ; que ce choix est cohérent pour la privacité des logements et qu'il est dès lors acceptable ;
Considérant que les soupiraux ont retrouvé leur dimensionnement d'origine ;
Considérant que la partie haute de la vitrine retrouve un revêtement en faïence de ton vert clair ; que le soubassement proposé consiste en un revêtement en faïence de ton noir, assimilable aux soubassements sombres caractéristiques de la pierre bleue ; qu'il est dès lors acceptable ;
Considérant que l'imposte de la vitrine est constituée d'un vitrage translucide de ton jaune, ce qui nuit à l'harmonie de la façade au regard des autres vitrages transparents de la vitrine, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant qu'il en va de même pour l'imposte de la baie d'accès aux logements ;
Considérant que les châssis de la vitrine sont prévus en aluminium de ton noir ; que cette couleur est déjà présente dans le soubassement et qu'une hétérogénéité avec les autres châssis de l'immeuble n'est pas souhaitable ;
Considérant que les châssis aux étages prévoient une division bipartite avec imposte ; que l'absence de petit-bois, et les aérateurs entre l'imposte et les ouvrants créent un déséquilibre dans la façade avant ; que cela n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un espace de rangement privatif pour le studio au rez-de-chaussée ;

prévoir des fenêtres de toit qui rendent conformes les chambres du logement du 3^{ème} étage à l'art. 10 du Titre II du RRU ;

prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eau pluviale, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;

en façade avant :

prévoir un vitrage transparent pour l'imposte de la vitrine et de la baie d'entrée,

harmoniser la tonalité de l'ensemble des menuiseries extérieures (ton brun),

prévoir des impostes avec des petits-bois aux étages ;

entamer les travaux de cessation des infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever au plus tard dans les 24 mois.

AVENUE JAN STOBBAERTS 34

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

Réf. / Ref.: 2025/217=149/034

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, isoler la façade arrière, revoir l'aménagement intérieur des logements afin de créer un souplex (rez-de-jardin et rez-de-chaussée), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération d'eau pluviale ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
revoir les aménagements intérieurs des logements afin de créer un souplex (rez-de-jardin et rez-de-chaussée), en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU (superficie minimale),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité :
la suppression de la citerne de récupération d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (citerne d'eaux pluviales),
la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 29 mai 1914 visant à « construire une maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 octobre 1929 visant à « construire une annexe » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1932 visant à « bâtir une annexe, un WC et faire des transformations intérieures » ;
Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 2025 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), supprimer l'unité de logement du rez-de-chaussée afin d'en faire une pièce accessoire au commerce et régulariser la rehausse des murs mitoyens de gauche et arrière, les travaux structurels ainsi que les modifications en façade avant » ;
Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de trois logements et dont la répartition est la suivante :
(sous-)caves et rez-de-jardin : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
rez-de-chaussée : un logement,
1^{er} étage : un logement,
2^{ème} étage : un logement,
combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0137/1) ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

VOLUME :

Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur (16 cm) ; que ce dépassement ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles mais qu'il est minime et peut dès lors être autorisé ;

LOGEMENT :

Concernant que les aménagements intérieurs à partir du 1^{er} étage sont exclus de la présente demande ; que, toutefois, il semble que la cage d'escalier soit privatisée à partir du 1^{er} étage au profit du logement du 2^{ème} étage ; que cette modification est soumise à permis d'urbanisme et qu'il convient d'introduire une demande en ce sens si elle est maintenue ;
Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée vers le rez-de-jardin au moyen d'une circulation privative entre les deux niveaux ; que cette configuration permet également de séparer les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;
Considérant que l'extension du logement ne porte pas préjudice aux fonctions communes, le second sous-sol conservant des locaux de rangement privatifs pour les logements et assurant un accès permanent aux compteurs ;
Considérant que l'aménagement proposé au rez-de-jardin prévoit deux chambres avec deux espaces d'eau ; que l'implantation d'une chambre en façade avant porte atteinte au calme, à l'intimité et à la salubrité requis pour une pièce de nuit, en raison de sa situation semi-enterrée et de sa proximité immédiate avec l'espace public ; que cet aménagement ne présente dès lors pas un caractère qualitatif suffisant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que la chambre restante (13,6 m²) dispose d'un escalier menant au jardin ; que cette configuration déroge en termes de superficie minimale (14 m²) et de hauteur sous plafond (une partie inférieure à 2,50 m), sans pour autant nuire à son habitabilité ; que, dès lors, cette configuration est acceptable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la citerne de réutilisation des eaux pluviales figurant sur les plans d'archives est condamnée, en dérogation au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée 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, de préférence en surface et végétalisé (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 ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de

récolte ;

FACADE :

Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique, pour et par l'architecte Albert Delcorde, est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) et qu'une attention particulière doit dès lors être portée aux modifications apportées à la façade ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par un modèle avec imposte (division tripartite) ; que ce modèle s'accorde avec la façade mais que la verticalité des impostes doit être alignée sur le vitrage de la porte d'entrée ; qu'il est également regrettable que les ferronneries présentes sur le châssis jouxtant la porte d'entrée, faisant partie du même cintrage, aient disparues ; qu'il y a lieu de les restaurer ;

Considérant que les châssis originels en bois ont été remplacés par des modèles en PVC et simplifiés dans les impostes ; que toutefois le demandeur précise en séance de la commission de concertation qu'il retrouvera des châssis avec la typologie d'origine ;

Considérant qu'il semble que les éléments décoratifs présents (cabochons) dans les allèges de la travée gauche ont été supprimés et que le revêtement des trumeaux au 2^{ème} étage n'est plus en brique ; que, toutefois, le demandeur confirme en séance de la commission de concertation la préservation de ces éléments et qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas affecter l'espace en façade avant du rez-de-jardin en chambre ;

prévoir, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...) ;

en façade avant :

restaurer les ferronneries présentes sur le châssis jouxtant la porte d'entrée,

prévoir des châssis en bois respectant les divisions historiques (petits-bois),

rectifier les plans pour confirmer le maintien des éléments décoratifs (cabochons) et du revêtement en briques des trumeaux au 2^{ème} étage.

RUE LÉON MIGNON 55

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

Réf. / Ref.: 2025/528=193/055

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive), démolir des annexes à l'arrière du bâtiment avant, placer un escalier extérieur et des balcons en façade arrière, placer des conduites de ventilation à usage domestique et d'évacuation de gaz brûlés en toiture, supprimer l'activité productive (démolition du bâtiment arrière), revenir à une maison unifamiliale (passer de trois à un logement) et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :

démolir des annexes à l'arrière du bâtiment avant,

placer un escalier extérieur et des balcons en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),

placer des conduites de ventilation à usage domestique et d'évacuation de gaz brûlés en toiture,

supprimer l'activité productive (démolition du bâtiment arrière),

rehausser le mur mitoyen de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),

revenir à une maison unifamiliale (passer de trois à un logement),

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 26 mars 1912 visant à « construire une maison » ;

Vu la confirmation du 23 septembre 2022 attestant de l'existence 3 logements ;

VOLUME :

Considérant que la présente demande prévoit la démolition du bâtiment arrière (+/- 90 m²) et que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme puisqu'il s'agit d'un volume inférieur à 100 m² et qu'elle permet de dédensifier l'intérieur d'îlot et de profiter d'un jardin plus généreux ;

Considérant que l'annexe située entre le volume principal et l'ancien bâtiment arrière, construite sans autorisation, est également démolie, mais que la rehausse du mur mitoyen de gauche (n° 57) qui en résulte est maintenue ; que celle-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse la construction voisine de gauche ; que, toutefois, la rehausse est limitée (0,70 m²) et que la suppression du bâtiment arrière améliore considérablement l'ensoleillement de la parcelle voisine ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'un nouveau balcon ainsi qu'un nouvel escalier extérieur sont prévus en façade arrière ; que l'escalier n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil des constructions mitoyennes ; que, toutefois, le dépassement est minime et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, les annexes arrière existantes, qui comprenaient autrefois les WC, sont démolies et remplacées par des nouveaux balcons ; que ceux-ci s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

Considérant que des nouveaux conduits de ventilation à usage domestique et d'évacuation de gaz brûlés sont prévus ; que ceux-ci sont intégrés dans les cheminées existantes ; qu'ils débouchent en toiture et sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AFFECTATION :

Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :

bâtiment avant :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations de l'immeuble,

au rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements,

bâtiment arrière : activité productive ;

Considérant qu'en situation projetée, l'entière de l'immeuble est affectée au logement, à savoir une maison unifamiliale, comme en situation d'origine ;

Considérant que la suppression du bâtiment arrière entraîne également la suppression de l'activité productive existante, limitant ainsi les affectations de la parcelle à un usage uniquement résidentiel ;

HABITABILITÉ :

Considérant que, au niveau du rez-de-chaussée, deux espaces de bureau (accessoires au logement) sont aménagés, d'une part en partie avant et, d'autre part, en partie arrière avec un accès de plain-pied au jardin ;

Considérant que l'espace de séjour principal est aménagé au 1^{er} étage et se compose d'une cuisine à l'avant, d'une salle à manger en partie centrale et d'un salon en partie arrière, disposés en enfilades ;

Considérant que les chambres à coucher sont prévues aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et bénéficient chacune d'une salle de bain privative et d'un espace dressing ;

Considérant qu'une chambre d'ami ainsi qu'un second séjour sont aménagés au niveau des combles, avec un accès au grenier, disposé en mezzanine ;

Considérant que les espaces de vie projetés sont conformes et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la démolition du bâtiment arrière permet de retrouver un jardin en pleine terre et planté et que cela permet de répondre à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

Considérant que cette intervention permet également une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) vu que la perméabilité de la parcelle est améliorée (taux d'imperméabilisation passant de 100 % à 69 %) ;

Considérant par ailleurs que la citerne de récupération des eaux pluviales de 12 m³ est maintenue mais qu'il y a lieu de préciser qu'elle est connectée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, afin d'éviter le rejet direct des eaux pluviales au réseau d'égouttage et d'en assurer l'utilité ;

Considérant l'importance du choix des espèces pour le développement de la biodiversité en ville ; que dès lors l'aménagement la zone de cour et jardin devra prioriser les espèces indigènes en s'inspirant par exemple de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; que des aménagements favorables à la petite faune pourrait être prévu (nichoirs intégrés, arbustes fruitiers, etc.) ; que le site renature.brussels proposent divers dispositifs dont l'aménagement pourrait s'inspirer ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la demande prévoit de maintenir les châssis d'origine en bois et de les repeindre en gris clair, à l'exception des portes-fenêtres situées dans la travée centrale qui, elles, sont remplacées par des nouveaux châssis en bois dotés de grilles d'aération (type 'invisivent') au niveau de la traverse intermédiaire ;

Considérant que ces grilles sont fort visibles depuis l'espace public et portent atteinte aux proportions de cette façade soignée ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des grilles d'aération positionnées au-dessus de l'imposte et non visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la corniche, la porte d'entrée et les ferronneries d'origine sont maintenues ;

AMIANTE :

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.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

préciser que la citerne de réutilisation des eaux pluviales est connectée aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC ;

en façade avant, prévoir des grilles d'aération non visibles.

RUE DU PAVILLON 123

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

Réf. / Ref.: 2025/405=211/123

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire deux annexes (rez-de-chaussée et 1er étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire deux annexes (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 29 novembre 1901 visant à démolir et reconstruire la maison (périmée) ;

Vu l'autorisation du 23 février 1906 visant à construire deux maisons ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble est exclue de la présente demande ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande prévoit de démolir l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que le WC sur le côté droit du 1^{er} étage afin de les reconstruire dans un gabarit similaire ;

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

Considérant que l'annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de 3,32 m le gabarit voisin le moins profond (côté gauche au n° 125) ; que, néanmoins, le gabarit projeté reste sensiblement le même et ne s'étend que de 17cm en plus par rapport à la situation existante ;

Considérant que les baies en façade arrière sont revues ; que l'allège au 1^{er} étage est abaissée pour amener plus de lumière naturelle tandis que l'accès au jardin se fait depuis la cuisine et non plus depuis le hall d'entrée ;

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

Considérant que la reconstruction des annexes permet de profiter d'une végétalisation extensive des toitures plates, ce qui améliore donc les qualités visuelles et la gestion de l'eau sur la parcelle ; que, s'agissant d'une nouvelle construction, il y a néanmoins lieu d'optimiser les couches de substrat au droit de cette toiture en prévoyant, au minimum, une toiture végétalisée semi-intensive (10 cm de couche de substrat), ce qui permet d'optimiser les avantages écosystémiques qui en découlent ;

Considérant qu'une isolation est apposée en façade arrière et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore le confort de cette habitation ;

Considérant que les souches de cheminée sont supprimées sur toute la hauteur ;

Considérant que la mezzanine présente dans les combles est agrandie et rendue accessible par l'ajout d'un nouvel escalier ;

Considérant que les plans d'origine renseignent sur une citerne de récupération des eaux pluviales du côté du mitoyen droit de l'habitation ; que la demande en prévoit une sur le côté gauche (4500 litres), ce qui permet de dégager davantage de pleine terre dans la zone de jardin ; que, selon le « calculateur réutilisation » de Bruxelles Environnement, il apparaît néanmoins suffisant de prévoir environ 2 m³ de volume de réutilisation ; qu'il y a donc lieu de revoir le dimensionnement de cet ouvrage en conséquence et de veiller à sa connexion aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC,

afin de respecter la réglementation en vigueur et assurer l'utilité concrète de ce dispositif pour le bâtiment et ses occupants ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
optimiser les couches de substrat au droit des nouvelles toitures végétalisées (minimum 10 cm > toiture végétalisée semi-intensive) ;
redimensionner la citerne de réutilisation des eaux pluviales en fonction des surfaces de collectes (environ 2 m³) et en assurer la connexion aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC.

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 2

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

Réf. / Ref.: 2025/348=074/002

Objet / Betreft: mettre en conformité la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de quatre logements (R+4) ainsi que le placement d'installations techniques sur la toiture plate au 3^{ème} étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à mettre en conformité :

la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de quatre logements (R+4), en dérogation aux articles :

4, 5, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction, hauteur de la façade avant, toiture d'une construction mitoyenne, perméabilité des zones de cours et de jardins),

10 et 17 du Titre II du RRU (éclairage naturel et local vélos),

10 du Titre IV du RRU (portes intérieures pour le logement du rez-de-chaussée – accessibilité PMR),

6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parcage de voitures dans un immeuble de logements neuf),

4 et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation et gabarit des terrains d'angle, perméabilité des zones de cours et de jardins),

13 du Titre II du RCU (local vélos),

le placement de pompes à chaleur sur la toiture plate au 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (dépassement en hauteur des installations techniques) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 octobre 1929 visant à construire une maison ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2022 visant à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture d'une cour au rez-de-chaussée, rehausser de deux étages supplémentaires et d'une toiture à double pente et augmenter le nombre de logements (1 vers 4 unités) ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale avec un garage ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 février 2026 sur la présente demande (réf. T.2021.1015/2) ;

Considérant que le nouvel immeuble de gabarit R+4 présente la répartition suivante :

Au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du logement,

Au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 42 m² et un garage,

Au 1^{er} étage : un logement 2 chambres d'une superficie de +/- 57 m²,

Au 2^{ème} étage : un logement 2 chambres d'une superficie de +/- 57 m²,

Aux 3^{ème} et 4^{ème} étage : un logement 4 chambres d'une superficie de +/- 114 m² ;

VOLUMES ET STRUCTURE :

Considérant que la rehausse de deux étages initialement prévue par le permis d'urbanisme susvisé de 2022 ne permettrait pas à la structure existante de soutenir les nouveaux volumes ; que des travaux de démolition ont été entrepris sur recommandation de rapports d'ingénierie afin de renforcer la nouvelle structure au sous-sol avec des micropieux ; que seuls les trois pans de façade ont été conservés afin de conserver l'esthétique originelle dont le projet s'était inspiré ; que, dès lors, ces travaux s'apparentent à une démolition/reconstruction ;

Considérant que la démolition/reconstruction de l'immeuble s'est faite sans permis d'urbanisme et que la reconstruction d'un immeuble est soumise à l'ensemble des règlements d'urbanisme en vigueur ; que la politique du fait accompli n'est pas acceptable et qu'il y a par conséquent lieu d'analyser le projet que s'il s'agissait d'une demande pour une construction neuve ;

Considérant que des nouveaux murs porteurs ont été érigés à chaque étage, reflétant la configuration accordée par le permis de 2022 ;

Considérant que la cour de l'immeuble (situation de droit) a été couverte, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant également que le projet déroge à l'art. 4 du titre I du RCU en ce que les étages dépassent tous les $\frac{9}{10}$ de la superficie du terrain autorisés à la construction (parcelle à 100 % bâtie) ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'une parcelle formant un angle aigu à l'intersection de la rue Docteur Elie Lambotte et l'avenue Albert Desenfans et que la cour existante est une cour résiduaire ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ; qu'en outre, en cas de rehausse, la cour se retrouverait trop enclavée pour être éclairée et deviendrait ainsi impraticable ;

Considérant que le volume au 3^{ème} étage projeté déroge à l'art. 5 du titre I du RRU en ce que la façade avant dépasse la façade voisine des deux côtés, à savoir le n° 6 de la rue Lambotte et le n° 12 de l'avenue Desenfans ;

Considérant également que le volume déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture dépasse la hauteur maximale autorisée, soit la hauteur des faitages des deux immeubles contigus susmentionnés ;

Considérant que le voisin sis au n° 6 rue Lambotte suit une logique de hauteur similaire à celle présente jusqu'au n° 20 de la rue et que le n° 12 de l'avenue Desenfans est ; quant à lui, plus haut que ses trois voisins de gauche ;

Considérant que le dépassement de hauteur de la corniche ne pose pas de problème esthétique particulier et que la hauteur des faitages n'implique pas une dérogation trop importante ni une ombre portée gênante pour le voisin ;

Considérant que la rehausse du 3^{ème} étage présente un volume en porte-à-faux sur l'angle donnant dans la rue Lambotte et qui s'aligne visuellement aux profils des nouveaux balcons, ce qui s'harmonise avec les façades existantes ;

Considérant que le porte-à-faux est acceptable bien que la ligne de départ de son écartement se situe trop à droite de l'alignement avec les balcons inférieurs ;

HABITABILITE :

Logement 1 :

Considérant que le rez-de-chaussée accueille un appartement 1 chambre et conserve le garage existant ;

Considérant que la chambre de ce logement déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante est inférieure au seuil minimal requis (1,32 m² au lieu de 2,86 m²) ; que les plans de la situation d'origine ne détaillent pas le rez-de-chaussée mais que le 1^{er} étage montre une chambre au même endroit ;

Considérant dès lors que l'emplacement de la chambre est acceptable et que la demande de dérogation se justifie ;

Considérant cependant que cette chambre ne dispose pas de porte la séparant du séjour, ce qui est susceptible de nuire à sa fonction ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de prévoir une porte ;

Considérant, pour rappel, que le projet doit être instruit de la même manière qu'une construction neuve ; que les espaces communs et la porte d'entrée au logement au rez-de-chaussée doivent dès lors respecter la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (5PMR) ; que, tel que présenté, l'emplacement de la porte d'entrée déroge à l'art. 10 du Titre IV du RRU ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Logement 2 :

Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement 2 chambres ;

Considérant que ce logement déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que la chambre 1 n'atteint pas le minimum d'éclairage naturel requis (1,31 m² au lieu de 2,87 m²) ;

Considérant également que la chambre 2 n'atteint pas non plus le minimum d'éclairage naturel requis (1,31 m² au lieu de 2,53 m²) ;

Considérant toutefois que les plans de construction de la maison indiquent qu'il s'agit d'une situation d'origine ;

Considérant que la chambre 1 ne dispose pas non plus d'une porte afin de la rendre indépendante et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'un balcon d'angle est ajouté ; que son volume est conforme et qu'il permet d'offrir un espace extérieur au logement ;

Logement 3 :

Considérant que le 2^{ème} étage est un nouveau volume qui copie les étages inférieurs en superficie et en matériaux ;

Considérant qu'un logement 2 chambres est aménagé à cet étage et qu'il est pratiquement identique à celui du 1^{er} étage, à la différence que les fenêtres des chambres sont plus grandes ;

Considérant toutefois que les chambres dérogent toujours à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum d'éclairage naturel requis (1,6 m² en lieu et place de 3,2 m² pour la chambre 1 et 1,6 m² en lieu et place de 2,44 m² pour la chambre 2) ;

Considérant toutefois que ces baies s'alignent aux travées existantes, ce qui confère une continuité et une composition harmonieuse à la façade ; que, par ailleurs, il s'agit d'espaces principalement utilisés de nuit et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant par contre que la chambre 1 ne dispose à nouveau pas d'une porte afin de la rendre indépendante et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'un balcon d'angle est également ajouté, identique à celui du 1^{er} étage ;

Logement 4 :

Considérant que le 3^{ème} étage et le 4^{ème} étage accueillent un duplex comprenant quatre chambres ;

Considérant que les chambre 2 et 3 dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que leurs superficies nettes éclairantes sont inférieures aux seuils requis (1,9 m² au lieu de 2,9 m² pour la chambre 2 et 1,94 m² au lieu de 2,56 m² pour la chambre 3) ; que, toutefois et à nouveau, les baies de ces chambres s'alignent avec celles des étages inférieurs ; que les superficies de celles-ci excèdent par ailleurs le seuil minimum de 9 m² et qu'il s'agit d'espaces principalement utilisés de nuit ; que, pour ces raisons, la demande de dérogation est acceptable ;

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Considérant que le nouvel immeuble ne prévoit pas d'emplacement de parcage pour chaque logement, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'un seul emplacement est aménagé au rez-de-chaussée ; que, toutefois, vu la localisation du bien en zone B au RRU (zone bien desservie en transports en commun), l'octroi de la dérogation est envisageable ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que plusieurs emplacements vélos sont prévus au rez-de-chaussée (local pour 2 vélos suspendus) et au sous-sol, pour une capacité de 9 vélos au total ; que, toutefois, s'agissant d'une construction neuve, les emplacements proposés et leur localisation ne sont pas acceptables ; qu'en effet, leurs accès ne sont pas aisés ; que, par ailleurs, il y a lieu de favoriser de façon optimale les modes de transports non-polluants afin de répondre aux objectifs régionaux en matière de réduction d'émission de gaz à effet de serre et d'offrir une solution de mobilité alternative à l'automobile aux différents occupants ;

Considérant, dès lors, qu'il est nécessaire de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de prévoir un local vélos qualitatif, directement accessible et permettant si possible le stationnement de minimum 1 vélo par chambre ; qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement de parcage et prévoir en lieu et place un local vélos qui tend vers 9 emplacements vélos de façon qualitative

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;

Considérant que les compteurs sont accessibles de manière aisée et permanente ;

Considérant qu'un local poubelles est mis à disposition au sous-sol ;

Considérant toutefois qu'aucun local pour rangement de matériel de nettoyage des espaces communs n'est prévu, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les châssis projetés jusqu'au 2^{ème} étage inclus sont cohérents dans leurs dessins ;

FACADES :

Considérant que les châssis du 3^{ème} étage ne respectent ni les matériaux d'origine ni le style des menuiseries proposées aux étages inférieurs mais que cela se fait dans une logique de démarcation contemporaine par rapport à l'existant ;

Considérant que le 2^{ème} étage est réalisé avec un enduit, rappelant celui existant aux étages inférieurs, en alternance avec de la brique rappelant également celle des étages inférieurs ;

Considérant que le 3^{ème} étage, quant à lui, n'est réalisé qu'en enduit mais que cela se fait toujours dans cette même logique de démarcation ;

Considérant que les balcons et la ligne de rive de la nouvelle toiture sont réalisés en métal blanc et que, bien que ce matériau diffère du reste de la façade, il est léger et permet de souligner l'ajout contemporain sur une architecture existante ;

Considérant que la porte d'entrée est restaurée et peinte dans les mêmes teintes que celles des châssis ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle isolée en bois ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN :

Considérant que le projet déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'aucune surface perméable n'est prévue au sein de la parcelle ; que, au vu de la configuration de la parcelle en angle et des contraintes spatiales, le maintien d'une surface perméable qualitative pose question (cf. supra) ; que, cependant, s'agissant d'une construction neuve, une compensation de cette imperméabilisation totale doit être intégrée au projet ; qu'il y a donc lieu de proposer une compensation en matière de gestion des eaux pluviales et que, en l'état, les demandes de dérogation ne sont pas acceptables ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit 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 ;

Considérant que la parcelle se trouve également en zone d'aléas d'inondation ;

Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée et qu'il convient donc de proposer des moyens de gestion des eaux pluviales performants ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des abords de la terrasse située au R+3 (pour un total de 16 m²) ; que cela n'est pas suffisant et que l'accessibilité à la partie de la toiture côté Desenfans est difficile, ce qui compromet l'entretien de celle-ci ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, 'calculateur réutilisation', ...) ; qu'une solution réaliste serait de prévoir des citernes de réutilisation des eaux pluviales correctement dimensionnées et connectées aux usages du bâtiment (wc, machines à laver, ...) ;

Considérant que quatre pompes à chaleurs (PAC) sont placées en toiture ; que ces volumes dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent du gabarit de la toiture ; que, cependant, ceux-ci n'engendrent pas de nuisances particulières pour les habitations environnantes ;

Considérant que les normes de bruit de voisinage en vigueur en zone d'habitation doivent de tout temps être respectées ;

Considérant que l'impact sonore de ces PAC ont été analysés par la société *Modalyse Engineering* dans un rapport daté du 2 décembre 2025 ; que ce rapport démontre que lesdites PAC, même en fonctionnement simultané, respectent les normes de bruit en vigueur ;

Considérant que, bien que ces installations ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement, il convient d'en assurer un entretien régulier afin d'éviter une diminution de leur rendement énergétique et une augmentation des nuisances acoustiques éventuelles.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir des portes pour les chambres n° 1 des logements 1, 2 et 3 ;

prévoir un espace de rangement pour le matériel de nettoyage des communs ;

prévoir une porte d'accès conforme au Titre IV du RRU pour le logement de rez-de-chaussée ;

supprimer l'emplacement de parcage et prévoir en lieu et place un local vélos qui tend vers 9 emplacements vélos de façon qualitative, conformément aux recommandations du « Vademecum Vélo » édité par Bruxelles Mobilité ;

prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation totale de la parcelle, telles que des citernes de réutilisation des eaux pluviales correctement dimensionnées et connectées aux usages du bâtiment (wc, machines à laver, ...).

RUE DE L'AGRICULTURE 9

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

Réf. / Ref.: 2025/298=006/009

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité des modifications volumétriques et structurelles, l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en partie arrière et l'isolation de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à : dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :

des modifications volumétriques et structurelles au niveau des combles,

l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur de l'annexe),

l'isolation de la façade arrière par l'extérieur (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume isolant) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 16 juin 1911 visant à construire 5 maisons ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 mars 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0111/1) ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec la répartition suivante :

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

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1^{er} étage : un logement,

aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex,

dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

VOLUMES :

Considérant que les plans de la situation projetée diffèrent de la situation licite (cf. plans de 1911) en ce qui concerne la volumétrie, et notamment en termes de hauteur de l'immeuble ; que, en effet, la hauteur des façades a été réduite de +/- 2 m, de même que celle du faîte de la toiture, d'environ 2,5 m ; que ces modifications datent vraisemblablement de l'époque de la construction du bien ; que, par ailleurs, le bâtiment voisin sis n° 3-5 et symétrique à celui visé par la présente demande, a été construit à la même époque et présente la même composition volumétrique ; que ces modifications n'altèrent ni l'esthétique de l'immeuble ni son intégration dans le contexte environnant ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

TERRASSE :

Considérant que la terrasse située sur la toiture plate des annexes au 1^{er} étage est destinée au logement duplex des 2^{ème} et 3^{ème} étages ; que son implantation déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de 3,4 m le profil mitoyen le moins profond (n° 3-5) ; que les annexes construites sur la toiture plate de ce même bâtiment voisin ne sont pas licites ; que les garde-corps de la terrasse dépassent également en hauteur le profil mitoyen le plus bas (n° 3-5) ;

Considérant que le mur mitoyen du bien sis au n° 11, d'une hauteur de 5,4 m, vient enclaver la terrasse, réduisant ainsi les vues vers l'intérieur d'îlot ; que cette terrasse se situe également à l'angle de l'intérieur d'îlot et à moins de 10 m des logements situés en face, la rue du Corbeau ;

Considérant, en outre, que la création d'un espace extérieur pour ce logement est appréciable ; que, dès lors, il y a lieu de réduire l'emprise de la terrasse et de prévoir son implantation dans les gabarits admissibles et de manière conforme au

Code civil ;

ISOLATION :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ; que la surépaisseur ainsi induite entraîne un dépassement par rapport au profil mitoyen de l'immeuble le plus profond et le plus bas, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime et améliore la performance énergétique de l'immeuble ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ; que l'isolation thermique de l'immeuble se verrait encore améliorée si la totalité de la façade arrière était isolée, permettant ainsi de supprimer les ponts thermiques ;

LOGEMENT :

Considérant que le logement duplex est étendu dans les combles ; que des travaux structurels ont été entrepris afin de créer un accès, via une trémie et la construction d'un escalier au niveau du dégagement de la cage d'escalier existante au 3^{ème} étage ; que les combles sont utilisés comme espace de rangement ; que la mise en conformité de ces actes et travaux est acceptable ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement privatif supplémentaire au sous-sol ;

Considérant que les locaux compteurs sont accessibles de manière aisée et permanente au sous-sol ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les plans de la situation de droit et le cadre VI de l'Annexe 1 (formulaire de demande) indiquent la présence d'une citerne de collecte des eaux pluviales d'une capacité de 6,8 m³ mais que celle-ci ne fait pas partie de la présente demande

Considérant par ailleurs qu'elle n'est plus utilisée, en dérogation au RCU ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir, soit sa réhabilitation, soit une nouvelle citerne 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* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

Considérant que, au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ; que, toutefois et d'après le reportage photographique joint au dossier, des modifications ont été réalisées sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme valable ; que les châssis d'origine aux étages ont été remplacés sans respecter le cintrage des baies (cf. plans de 1911) ; que les ferronneries du balcon au 1^{er} étage ont été remplacées par un garde-corps en aluminium muni d'un vitrage ; que la corniche en bois d'origine a été recouverte de PVC ; que les menuiseries au rez-de-chaussée ont été remplacés par des modèles en aluminium qui s'écartent des caractéristiques architecturales originelles ;

Considérant qu'il y a lieu de, soit introduire une demande de permis distincte (copropriété) en vue d'une mise en conformité, soit se conformer à la situation licite.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

placer le garde-corps de la terrasse de manière à ne pas dépasser le profil mitoyen du bien sis au n° 3-5 de plus de 3 m en termes de profondeur

se conformer au code civil pour la terrasse en prévoyant, soit un retrait latéral de 1,9 m, soit un acte notarié (servitude).

RUE GEEFS 27

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

Réf. / Ref.: 2025/326=111/025-027

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant deux immeubles, dans le bâtiment avant (activité productive au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), mettre en conformité la modification de la volumétrie, la réalisation de travaux structurels, le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers du commerce ainsi que les modifications en façade avant et régulariser l'ajout de deux logements (passer de deux à quatre unités d'habitation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant deux immeubles, dans le bâtiment avant (activité productive

au rez-de-chaussée et deux logements aux étages) :

mettre en conformité :

la modification de la volumétrie avec :

la construction d'une plateforme et d'un escalier extérieur (côté gauche) menant vers la cour basse en partie arrière,

la démolition des terrasses (côté droit) aux 1^{er} et 2^{ème} étages en partie arrière et la construction de nouvelles annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur des volumes construits),

la création de deux lucarnes sur le versant avant de la toiture,

la réalisation de travaux structurels aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et dans les combles (démolition de murs porteurs et de planchers),

le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers du commerce,

les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)

(entretien des constructions et de leurs abords), avec :

la modification des matériaux de parement,

la modification de la vitrine et de la porte cochère au rez-de-chaussée ainsi que des châssis aux étages,

régulariser l'ajout de deux logements (passer de deux à quatre unités d'habitation), en dérogation à l'aux art. 10 et 17 du Titre II du RRU (éclairage naturel et local vélos) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 27 juin 1910 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'acte de bâtir du 24 janvier 1911 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;

Vu le permis de bâtir du 26 avril 1963 visant à « transformer la façade principale et modifier la disposition du rez-de-chaussée » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 mars 2012 suite à la demande visant à « transformer deux annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages, agrandir deux fenêtres en façade avant, construire une lucarne et modifier le nombre d'unités de logement de 2 à 5 appartements » ;

Vu le permis d'urbanisme du 7 mai 2012 visant à « changer l'affectation d'un arrière-bâtiment (atelier) en 2 logements, réaliser des modifications structurelles intérieures et volumétriques en toiture » ;

Vu le permis d'urbanisme du 28 janvier 2026 visant à « sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (activité productive et 2 logements) et un bâtiment arrière (deux logements), pour le bâtiment arrière, mettre en conformité des modifications de volume, des travaux structurels et le réaménagement des logements existants » ;

Vu la mise en demeure du 12 avril 2024 portant sur la situation infractionnelle suivante :

la modification du nombre de logements (cinq unités en lieu et place de deux) avec la réalisation d'un logement indépendant au sous-sol et de deux logements dans les mansardes et les combles ;

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 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.1986.2588/10) ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir deux parcelles comprenant :

bâtiment avant :

au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

au rez-de-chaussée : de l'activité productive,

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

dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,

bâtiment arrière :

aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex,

dans les combles : un logement ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur le bâtiment avant et que sa superficie, en situation licite, est de 351m² ;

AFFECTATIONS :

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée, d'activité productive vers du commerce, est autorisable selon la prescription 3.3 relative aux zones mixte du Plan Régional d'Affectations des Sols (PRAS) ; que la superficie de l'espace est de 78,9 m² ; que ce changement assure la continuité de la mixité de la zone ; que l'activité proposée correspond à un commerce de services sans consommation sur place ;

Considérant qu'une baie a été créée entre l'entrée cochère et l'espace cuisine du commerce au rez-de-chaussée ;

VOLUMES :

Considérant que le volume du rez-de-chaussée en partie arrière côté droit a été prolongé afin de s'aligner sur la cuisine ; qu'il s'inscrit dans les gabarits admissibles et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;

Considérant que la volumétrie de la plateforme et de l'escalier permettant d'accéder à la cour basse en partie arrière a été modifiée ; que ces derniers restent néanmoins conformes à la réglementation urbanistique en vigueur et ne génèrent pas de nuisances ;

Considérant que les terrasses en partie arrière aux 1^{er} et au 2^{ème} étages ont été démolies et que des annexes ont été construites ; que cela entraîne la rehausse du mur mitoyen côté droit sur une hauteur de plus de 2 m ; que les nouveaux volumes dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent en profondeur, sur 5 m, le profil mitoyen le plus profond (n° 29 rue Geefs - 5 m de dépassement) ; que l'annexe dépasse en hauteur, de 5,20 m, le profil

mitoyen le plus bas (n° 29 également) ; que la rehausse du mur mitoyen tend à enclaver la façade arrière de ce voisin ;
Considérant que les seuls espaces extérieurs à disposition des logements sont supprimés ; que cela ne participe pas du bon aménagement des lieux et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
Considérant que des lucarnes sont construites dans le versant avant de la toiture ; que celles-ci sont conformes et s'alignent avec les travées de la façade ; que, toutefois, elles sont implantées sur cette même façade avant plutôt que le pan de la toiture, ce qui est regrettable ;

LOGEMENTS :

Considérant, pour rappel, que seuls deux logements sont reconnus licites au sein de l'immeuble et que ceux-ci sont répartis aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que la nouvelle configuration prévoit :

au 1^{er} étage côté gauche : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 56m²,

au 1^{er} étage côté droit : un studio d'une superficie de +/- 40 m²,

au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 100 m²,

au 3^{ème} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 53 m² ;

Logement 1 :

Considérant que ce logement est conforme et présente des conditions d'habitabilité correctes ;

Logement 2 :

Considérant que ce logement de type studio s'étend sur toute la partie droite du 1^{er} étage ; que la cuisine est aménagée dans un volume non licite ; que le mur porteur entre la pièce avant et la pièce centrale est démoli afin d'agrandir la baie et de désenclaver l'espace ; que, cependant, ce logement est relativement étroit ; que la pièce arrière ne dispose que de 2,10 m de largeur sur une superficie d'environ 16 m² ; que, par ailleurs l'éclairage du logement déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la superficie nette éclairante n'atteint que 3,1 m² au lieu de 7,3 m² prescrits ; que cela représente un écart considérable qui n'est pas acceptable ; que, enfin, le seul espace extérieur destiné au logement en situation licite est supprimé ;

Logement 3 :

Considérant que ce logement est réparti sur l'ensemble de l'étage ; qu'il présente une superficie plus conséquente (100 m²) mais ne dispose que d'une seule chambre ; que 22,5 m² de la superficie du logement sont destinés à des espaces de rangement ; que, en outre, la construction de l'annexe illicite côté droit, qui accueille l'espace sanitaire, supprime non seulement l'espace extérieur mais également la baie qui permet d'éclairer l'ancienne pièce de vie ; que ce logement, tel que proposé, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Logement 4 :

Considérant que ce logement est entièrement situé sous combles ; que l'espace, en situation de droit, est destiné aux locaux accessoires aux logements ; que le plancher du grenier en partie avant est démonté afin d'agrandir la hauteur sous plafond de l'espace ; que, d'après les plans, la toiture n'est pas isolée ; que cela est susceptible de générer des nuisances en termes de confort thermique, notamment lors de périodes de fortes températures (phénomènes de « passoires » et « bouilloires » thermiques), ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;

Répartition générale :

Considérant que le projet ne prévoit aucune diversité de logements ; que les annexes ajoutées ne contribuent pas à une amélioration des conditions d'habitabilité des logements licites ; qu'une telle approche devrait être prioritaire par rapport à un projet de densification de l'immeuble ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les compteurs sont situés dans les caves au sous-sol et accessibles de manière aisée et permanente à l'ensemble des habitant·e·s ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sous-sol ;

Considérant qu'une porte vitrée est placée dans la baie du palier à l'entre-étage (2^{ème}/3^{ème}) ; que celle-ci donne accès à la toiture plate ; qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps devant le châssis afin que celle-ci ne soit pas accessible ;

Considérant que quatre emplacements vélos sont placés dans l'entrée cochère (côté droit) ; que la capacité prévue n'est pas adaptée au nombre de logements projetés, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur qu'en outre le permis d'urbanisme pour le bien situé en fond de parcelle notifié le 28 janvier 2026 (réf : 15/PU/1964202) prévoit déjà l'aménagement de dix emplacements dans l'entrée cochère du côté gauche pour les deux bâtiments ;

FACADE AVANT :

Considérant que la situation de droit pour la façade est renseignée dans le permis de 1963 ; que les parements sont en pierre de schiste au niveau du rez-de-chaussée et en simili-pierre blanche aux étages ; que le seuil de la vitrine commerciale est en pierre bleue et ceux des châssis en pierre blanche ;

Considérant qu'en situation de droit, la matérialité des menuiseries n'est pas précisée ; que, toutefois, d'après les dessins et les profils, il s'agit vraisemblablement d'aluminium ;

Considérant qu'en situation projetée, la division de la vitrine commerciale au rez-de-chaussée diffère de celle de la situation de droit ; que la forme de la porte est asymétrique et que des impostes ont été rajoutées aux fenêtres de part et d'autre de la porte ; que la nouvelle vitrine est en aluminium de ton anthracite ; que l'ensemble de ces modifications ne déprécie pas pour autant l'esthétique de la façade ;

Considérant que la porte cochère n'est pas renseignée dans les plans d'archives de la situation de droit ; qu'en situation projetée, celle-ci est en aluminium de ton anthracite, ce qui est convenable ;

Considérant qu'en situation de droit, les châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages de la travée de gauche ont une division à cinq vantaux, contre deux pour celles de la travée de droite, sans imposte dans les deux cas ;

Considérant qu'en situation projetée, la division de la travée de gauche est modifiée en quadripartite avec imposte ; que,

pour la travée de droite, la division bipartite est conservée mais qu'une imposte est ajoutée ; que, par ailleurs, les châssis sont en PVC de ton brun ;

Considérant que le bien ne se situe pas en ZICHEE et qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional ; que, dès lors, les modifications sont acceptables moyennant l'uniformisation de la teinte des châssis avec celle des menuiseries du rez-de-chaussée ;

Considérant que le parement de la façade en situation projetée est composé de briquettes de ton bleu ciel au rez-de-chaussée et d'une alternance de briquettes et de carrelage couleur crème aux étages ; que le reportage photographique indique des dégâts au niveau du bandeau situé au-dessus des châssis du 2^{ème} étage et qu'il y a lieu de veiller à l'entretien de la façade afin que celle-ci ne présente pas de risques pour les personnes cheminant sur le trottoir ;

CONCLUSION :

Considérant que la demande comporte de trop nombreuses dérogations injustifiées, tant au niveau des gabarits que de l'habitabilité des logements proposés ; que le projet surdensifie cet immeuble sans proposer de diversité de logements ; qu'il y a lieu d'améliorer prioritairement l'habitabilité des logements licites avant de densifier l'immeuble ;

Considérant en outre que le projet ne propose aucune amélioration environnementale de nature à compenser les impacts de la densification ;

Considérant par conséquent qu'en l'état, le projet ne peut être rencontré favorablement ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

SQUARE PRÉVOST-DELAUNAY 115

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

Réf. / Ref.: 2024/282=327/115

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la construction d'une passerelle et d'un escalier au niveau du rez-de-chaussée en partie arrière, des modifications de relief du sol au rez-de-jardin, la pose de conduits d'évacuation en façade arrière au 3ème étage ainsi que l'isolation de la façade latérale et de la façade arrière, régulariser l'aménagement d'une terrasse située au 3ème étage à l'arrière côté droit, aménager une terrasse au 2ème étage sur la toiture plate côté gauche, réaliser des travaux structurels et étendre le logement duplex (rez-de-chaussée et 1er étage) au sous-sol en partie arrière en vue de créer un logement triplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 3

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

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

- 1) Des riverains contestent la demande de régularisation portant sur plusieurs infractions urbanistiques déjà refusées lors de procédures et recours antérieurs ;
- 2) Un riverain indique avoir déjà participé à l'enquête publique précédente relative au même dossier et considère que les mêmes remarques restent valables ;
- 3) Les auteurs des réclamations indiquent ne pas avoir reçu les conclusions de la précédente Commission de Concertation relative au dossier ;
- 4) Le projet viserait à régulariser des infractions commises à l'encontre des permis d'urbanisme délivrés en 2017 et 2020 ;
- 5) Les terrasses aménagées aux étages supérieurs engendreraient des vues directes et obliques sur les chambres et jardins voisins, portant atteinte à l'intimité des riverains ;
- 6) Les terrasses provoqueraient des nuisances sonores importantes en raison d'un effet de résonance entre les habitations ;
- 7) Les riverains demandent le refus de la régularisation des terrasses et des aménagements réalisés en contradiction avec les permis délivrés ;
- 8) L'aménagement d'un logement autonome au sous-sol aurait entraîné une augmentation non autorisée du nombre de logements dans l'immeuble ;
- 9) Le logement du sous-sol serait actuellement occupé comme entité indépendante contrairement à la configuration présentée dans le dossier ;
- 10) Le logement aménagé au sous-sol ne respecterait pas les normes d'habitabilité en raison d'un manque de lumière naturelle, d'une ventilation insuffisante et de problèmes importants d'humidité ;

- 11) Des déformations et gonflements de certaines parois liés à l'humidité auraient été constatés dans le logement sans qu'aucuns travaux de remise en état ne soient entrepris ;
- 12) Les occupants du sous-sol indiquent avoir quitté le logement en raison des mauvaises conditions d'habitabilité ;
- 13) Les auteurs des réclamations contestent l'argument selon lequel le sous-sol aurait été destiné à un usage de bureau plutôt qu'à un logement ;
- 14) Le projet prévoirait le maintien de toitures plates rendues accessibles contrairement aux prescriptions imposées par les permis antérieurs ;
- 15) Deux publicités de mise en location seraient non conformes au CoBAT ;
- 16) Le dossier est considéré comme confus et susciterait des inquiétudes quant à une tentative de régularisation d'aménagements précédemment refusés ;
- 17) Des riverains demandent que le nombre de logements ne soit pas augmenté afin de préserver le caractère unifamilial des maisons de la rangée et s'opposent au principe de régularisation d'infractions réalisées malgré des refus antérieurs de permis ;

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme, introduite le 30 juin 2024 visant à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la construction d'une passerelle et d'un escalier au niveau du rez-de-chaussée en partie arrière, des modifications de relief du sol au rez-de-jardin et l'isolation de la façade latérale et de la façade arrière, régulariser des travaux structurels au sous-sol avec l'agrandissement de baies, l'aménagement d'un studio situé au sous-sol à l'arrière au lieu de bureau accessoire à l'un des logements (passer de deux à trois unités) ainsi que l'aménagement d'une terrasse située au 3^{ème} étage à l'arrière côté droit et aménager une terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate côté gauche ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 24 avril 2025 sur cette demande, et ce pour les motifs suivants : la demande va à l'encontre des avis précédemment émis et ne participe pas du bon aménagement des lieux, l'ajout d'un logement indépendant au sous-sol densifie cet immeuble de manière excessive, ce qui n'est pas acceptable ; Considérant que le demandeur a introduit d'initiative un projet modifié en date du 7 novembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité :

la construction d'une passerelle et d'un escalier au niveau du rez-de-chaussée en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur de la construction annexe),

des modifications de relief du sol au rez-de-jardin de plus de 50 cm,

la pose de conduits d'évacuation en façade arrière au 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. 31 et 33 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (système de ventilation à usage domestique et évacuation des gaz brûlés),

l'isolation de la façade latérale et de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur des parois isolantes),

régulariser :

l'aménagement d'une terrasse située au 3^{ème} étage à l'arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur de la terrasse (implantation avec garde-corps)),

la réalisation de travaux structurels au sous-sol avec l'agrandissement de baies,

aménager une terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate côté gauche,

réaliser des travaux structurels (trémie et escalier du sous-sol au rez-de-chaussée),

étendre le logement duplex (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) au sous-sol en partie arrière en vue de créer un logement triplex,

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23 février 2026 sur la présente demande modifiée réf. : T.2017.1171/6 ;

Vu, pour rappel, la mise en demeure et le procès-verbal du 28 décembre 2022 portant sur la situation infractionnelle en place (cf. avis de la Commission de concertation du 24 avril 2025) ainsi que l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUMES :

Considérant que le relief du sol est modifié au niveau du rez-de-jardin afin d'aménager une cour anglaise ; que celle-ci est dépourvue de tout accès vers le jardin, entraînant ainsi une division de ce dernier en deux espaces distincts ; que cela est regrettable ;

Considérant que, au niveau du rez-de-chaussée, une passerelle et un escalier ont été construits afin de garantir l'accès au jardin en partie arrière pour le nouveau logement triplex réparti entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que ces volumes dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent de 3 m en profondeur le profil mitoyen le plus profond (bien sis au n° 113) et de 8 m le moins profond (n° 117) ; qu'ils dépassent également en hauteur ces profils mitoyens ; que ces dépassements sont conséquents et que, en outre, la passerelle surplombant la cour anglaise vient obstruer les vues des pièces au sous-sol et réduit, de ce fait, leur éclairément naturel ; qu'il est pourtant possible d'envisager un accès au jardin dans les gabarits admissibles ; que, dès lors, les demandes de dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'une partie de la toiture plate située au 2^{ème} étage à l'arrière, côté gauche, est aménagée en terrasse accessible depuis une chambre ; qu'en situation de droit, l'entièreté de celle-ci est inaccessible et végétalisée ;

Considérant que cet aménagement avait reçu un avis favorable de la Commission de concertation en date 1^{er} octobre 2020 à la condition de « limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante » ;

Considérant que l'aménagement proposé respecte cette condition mais que, toutefois, il y a lieu de placer un garde-corps afin de délimiter la partie non-accessible ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3^{ème} étage en partie arrière ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation (garde-corps compris) dépasse les gabarits admissibles ;

Considérant que, en situation de droit, la souche de cheminée située sur le côté droit de la toiture plate au 3^{ème} étage a une profondeur de 1,30 m et une hauteur de +/- 3 m ; que, en situation de fait, cette cheminée a été démolie et qu'un volume technique a été construit sur une profondeur de 2,54 m et une hauteur de 1,90 m ; que ce volume déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit dans les gabarits admissibles ; que, toutefois, celui-ci ne génère pas de nuisances vis-à-vis de l'immeuble mitoyen de droite ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

Considérant que la terrasse vient s'aligner à ce volume technique, ce qui limite les vues vers la parcelle voisine à droite ; que, par ailleurs, elle est en retrait de 3 m par rapport à l'immeuble mitoyen de gauche ; que, en outre, la création d'un espace extérieur vient améliorer l'habitabilité de ce logement ; que, dès lors, les demandes de dérogations sont justifiées ;

Considérant que les photographies de la façade arrière au 3^{ème} étage montrent que des cheminées d'extraction d'air et/ou de gaz brûlés ont été placées au-dessus du nouveau volume technique ; que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la représentation de ces cheminées ; que celles-ci sont non-conformes, étant situées à moins de 60 cm de la limite mitoyenne ; que, toutefois, elles sont placées en retrait des fenêtres de toit, ce qui limite les risques de nuisances ;

Considérant toutefois les cheminées de gaz brûlés doivent avoir une hauteur de minimum 2 m ;

Considérant que la façade arrière et la façade latérale de l'annexe en partie arrière sont isolées par l'extérieur ; que la surépaisseur ainsi induite entraîne une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits autorisables ; que, toutefois, le dépassement est minime (16 cm) et que ces travaux améliorent la performance énergétique de l'immeuble ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

LOGEMENT :

Considérant que le bureau situé au sous-sol en partie arrière, accessoire à l'un des logements, est supprimé et que le logement duplex est étendu au sous-sol en partie arrière afin de créer un logement triplex de six chambres ;

Considérant que, pour ce faire, une nouvelle circulation privative est prévue entre le sous-sol et le rez-de-chaussée avec la réalisation d'une trémie et d'un escalier ; que, par ailleurs, la baie présente entre les deux halls au sous-sol est légèrement agrandie ;

Considérant que des travaux structurels ont été réalisés, impliquant des ouvertures dans le mur porteur au niveau du sous-sol (situation de fait) ; que, en situation projetée, celles-ci sont refermées avec des cloisons légères afin d'aménager les chambres ; que la régularisation de ces travaux est acceptable ;

Considérant que la cave n° 4 est supprimée et aménagée en salle de bain au profit du logement triplex ; que l'ajout d'une salle de bain à ce niveau est qualitatif au vu de la création de deux chambres supplémentaires ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de minimiser le renvoi des eaux pluviales vers les égouts ;

Considérant que, à cette fin, la végétalisation des toitures plates (parties non-accessibles) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages permettrait de favoriser l'évapotranspiration et la temporisation des eaux de pluie et qu'il serait préférable de prévoir des toitures semi-intensives (couche de substrat > 10 cm) plutôt que des toitures extensives ;

Considérant que des revêtements semi-perméables en zone de cour et de jardin seraient également plus adaptés afin de garantir le renvoi des eaux de pluie vers la nappe phréatique ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer la passerelle et l'escalier menant au jardin depuis le rez-de-chaussée et prévoir un accès dont l'implantation et les volumes s'inscrivent dans les gabarits admissibles (RRU, Titre I, art. 4 et 6) ;

prévoir un garde-corps fixe pour délimiter la terrasse de la toiture végétalisée au 2^{ème} étage à l'arrière côté gauche ;

prévoir que les conduits d'évacuation des gaz brûlés débouchent à 2 m de hauteur au-dessus du chapeau de la cheminée (nouveau volume technique).

AVENUE DAILY 235

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

Réf. / Ref.: 2025/337=061/235

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (un logement), affecter le commerce du bâtiment avant en un équipement d'intérêt collectif (santé - cabinet dentaire)

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 :

Un copropriétaire du bâtiment se déclare favorable au projet et se réjouit de son arrivée dans le quartier ;

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (un logement), affecter le commerce du bâtiment avant en un équipement d'intérêt collectif (santé - cabinet dentaire), en dérogation :

à l'art. 4 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (différence de niveau entre le trottoir et la cabinet dentaire non-conforme),

à l'art. 6 du Titre IV du RRU (largeur porte d'entrée insuffisante),

à l'art. 9 du Titre IV du RRU (largeur d'un couloir non-conforme),

à l'art. 10 du Titre IV du RRU (largeur portes intérieurs non-conforme),

à l'art. 13 du Titre IV du RRU (toilette non-conforme) ;

HISTORIQUE

Vu l'autorisation de bâtisse du 1^{er} mars 1907 en vue de " construire une maison, avec magasin et écurie " ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1929 en vue de " surélever d'un étage " ;

Vu le permis d'environnement accordé les 22 septembre 1961 et 24 mars 1972, pour une durée de 10 ans, en vue de " exploiter un atelier pour réparation de tôlerie de véhicules automobiles comprenant une meule et une polisseuse actionnées par deux moteurs électriques " ;

Vu le permis d'environnement du 6 mars 1990 en vue de " continuer à exploiter un garage pour 10 véhicules avec atelier de carrosserie " ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 février 2022, en recours, suite à la demande visant à " sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), aménager deux logements supplémentaires (passer de quatre à six), construire une lucarne en façade avant et mettre en conformité la construction d'annexes, l'aménagement des logements aux étages et les modifications en façade avant " ;

Vu le permis d'urbanisme du 26 mai 2020 visant à " dans un arrière-bâtiment affecté à de l'activité productive, changer l'affectation en logement (maison unifamiliale) et transformer ce bâtiment (rehausser son volume de toiture, réaliser une extension vers l'arrière et intégrer des patios au volume construit) " ;

Vu le permis d'urbanisme du 16 juin 2020 visant à " sur une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue et d'un bâtiment arrière, dans l'immeuble à front de rue mixte composé au rez-de-chaussée, d'un commerce de type débit de boissons et aux étages de quatre logements, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant, modifier l'affectation de commerce type débit de boisson en atelier de production et de transformation de nourriture, mettre en conformité la construction d'annexes arrière " ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 janvier 2021 suite à la demande visant à " sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité la construction d'annexes et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, installer une lucarne en façade arrière, aménager deux logements supplémentaires (passer de quatre à six unités) " ;

Vu le permis d'urbanisme du 13 juillet 2021 visant à " modifier le permis d'urbanisme accordé le 26 mai 2020, par des modifications structurelles " ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 février 2026 sur la présente demande (réf. T.1995.0456/12) » ;

Considérant que la situation régulière du bâtiment avant est un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :

au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment dont les sanitaires et la cave du commerce,

au rez-de-chaussée : un commerce,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage : un logement,

au 4^{ème} étage : un logement,

dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que la situation régulière du bâtiment arrière est un logement unifamilial ;

PREAMBULE :

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;

Considérant que la répartition projetée pour ce bâtiment avant est la suivante :

au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment, dont le vestiaire et le WC de l'équipement de santé (partie privée),

au rez-de-chaussée et au sous-sol : un équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet dentaire),

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage : un logement,
au 4^{ème} étage : un logement,
dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF DE SANTE (122 m²) :
Considérant que le projet prévoit de modifier l'affectation du rez-de-chaussée pour y installer un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) ; que sa superficie est conforme à la prescription 3.2 du Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) applicable à la zone mixte dans laquelle se situe le bien ;
Considérant qu'une partie du rez-de-chaussée se trouve en intérieur d'îlot en situation licite et que, dès lors, la prescription 0.6 du PRAS s'applique ; que, bien que les actes et travaux s'effectuent en intérieur d'îlot, aucune modification n'est apportée à l'enveloppe bâtie et que, vu la nature de la demande, il n'est pas envisageable d'apporter des améliorations aux qualités végétales et paysagères de l'îlot dans le cadre du présent projet ;
Considérant que des aménagements intérieurs sont prévus ; que trois cabinets de consultation et un WC accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), destiné à la clientèle, sont installés ; que ces nouveaux aménagements reflètent bien la nouvelle affectation des lieux ;
Considérant que, au sous-sol, les locaux qui étaient accessoires au commerce (sanitaires et cave) sont désormais accessoires à l'équipement (vestiaire et cave) ;
Considérant que ces locaux ne sont effectivement pas accessibles de manière indépendante à l'équipement du rez-de-chaussée et qu'ils ne sont plus accessibles à la clientèle ;
Considérant qu'il n'y a donc pas de suppression de superficie logement ;
Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée (équipement d'intérêt collectif de santé) ne génère aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;
Considérant par ailleurs que cette nouvelle affectation est soumise au respect des prescriptions du Titre IV du RRU (accessibilité des PMR) ; que, à cet égard, il y a lieu de proposer des aménagements conformes en la matière, ce qui n'est pas le cas ;
Considérant en effet que l'accès à l'équipement (deux marches à l'extérieur), la différence de niveau en interne (une marche) ainsi que la largeur non-conforme des portes intérieures et d'un couloir constituent des dérogations au Titre IV du RRU et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
revoir le projet afin de le rendre aux prescriptions du Titre IV du RRU (accessibilité PMR).

RUE VICTOR HUGO 95

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

Réf. / Ref.: 2025/171=278/095

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale) : pour le bâtiment avant : régulariser la construction d'une annexe à l'entresol (entre le 1er et le 2ème étage), mettre en conformité la construction d'une autre annexe à l'entresol (entre le 2ème et le 3ème étage), l'ajout d'une lucarne en façade arrière, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), les modifications apportées à la cour basse, la suppression de la citerne et les modifications apportées à la façade avant, installer un pare-vue sur le mur mitoyen gauche, aménager une terrasse sur une toiture plate au 2ème étage et un autre au 3ème étage et effectuer des travaux structurels ; pour le bâtiment arrière : mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en un logement (passer de zéro à une unité d'habitation) et la réalisation de travaux structurels intérieurs (escaliers internes), isoler une partie de l'annexe par l'extérieur et revoir la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale) :

Pour le bâtiment avant :

mettre en conformité :

la construction d'une annexe à l'entresol (entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage),
la construction d'une autre annexe à l'entresol (entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
l'ajout d'une lucarne en façade arrière,
l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (chambre côté rue niveau -1 non-conforme),
l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation),
les modifications apportées à la cour basse (profondeur, suppression des escaliers extérieurs existants et installation d'un nouvel escalier extérieur),
la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU et à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
le percement d'une baie dans le mur mitoyen gauche,
les modifications apportées à la façade avant (non-homogénéité matériaux et impostes pour les châssis) ;
installer un pare-vue sur le mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (rehausse du mur mitoyen non-conforme),
aménager une terrasse sur une toiture plate au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
effectuer des travaux structurels (suppression d'un plancher, nouvelle mezzanine et nouvel escalier interne, etc.) ;
Pour le bâtiment arrière :
mettre en conformité :
le changement d'affectation du bâtiment arrière en un logement (passer de zéro à une unité d'habitation), en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du RRU (chambre non-conforme),
la réalisation de travaux structurels intérieurs (escaliers internes),
isoler une partie de l'annexe par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
revoir la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement non-conforme) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 6 septembre 1907 en vue de " construire un magasin dans le jardin " ;
Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 11 octobre 1907 en vue de " construire une maison " ;
Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 juillet 2021 et classée sans suite 24 août 2022 visant à " sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité la création d'une lucarne arrière en bâtiment avant, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol, l'aménagement d'un 4^{ème} logement au 3^{ème} étage du bâtiment avant, le changement d'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (pour un total de cinq logements), aménager une terrasse au 3^{ème} étage avant et construire une lucarne en bâtiment arrière " ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 mars 2026 sur la présente demande (réf. T.1992.0461/4) » ;
Vu la situation régulière du bâtiment avant, à savoir un immeuble de trois logements répartis de la manière suivante :
au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
au rez-de-chaussée : un logement d'une superficie brute de +/- 49 m²,
au 1^{er} étage : un logement d'une superficie brute de +/- 76 m²,
au 2^{ème} étage : un logement d'une superficie brute de +/- 68 m²,
dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Vu la situation régulière du bâtiment arrière, à savoir une activité productive (activité productive artisanale) ;
Vu la ligne de conduite « *Subdivisions des logements* », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

PREAMBULE :

Considérant que la répartition projetée pour le bâtiment avant est la suivante :
au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiments (compteurs),
au sous-sol et au rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres d'une superficie brute de +/- 134 m²,
à l'entresol : des locaux accessoires aux logements de l'immeuble (trois espaces de rangement et de stockage privés),
au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres d'une superficie brute de +/- 76 m²,
au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre d'une superficie brute de +/- 68 m²,
dans les combles : un duplex 1 chambre/studio d'une superficie brute de +/- 64 m²,
Considérant que le bâtiment arrière, quant à lui, accueille un logement unifamilial 2 chambres d'une superficie brute de +/- 77 m² ;
Considérant que la présente demande est similaire à la précédente (cf. supra), du fait qu'il existe toujours quatre logements projetés dans le bâtiment avant et un dans le bâtiment arrière mais qu'une zone de recul suffisante entre les deux bâtiments (10 m) est désormais prévue et que des améliorations ont été apportées au logement en intérieur d'îlot et à la zone de cours et jardins ;

BATIMENT AVANT :

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée s'étend dans une grande partie du sous-sol afin d'en faire un duplex 2 chambres ;
Considérant que les modifications apportées à la cour basse permettent l'aménagement d'une chambre qualitative en façade arrière ;

Considérant en revanche que la chambre côté rue n'offre pas des qualités d'habitabilité suffisantes du fait qu'elle déroge en termes d'éclairage naturel (2,61 m² au lieu de 2,84 m²) et qu'elle se trouve en contrebas du trottoir (nuisances sonores, difficulté pour aérer, manque d'intimité, ...);

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une autre utilisation pour cette pièce (ex. local non-habitable) et de revoir l'aménagement de ce logement tout en conservant deux chambres;

Considérant que ce logement a la jouissance d'un espace extérieur (cour basse et jardinet);

Considérant que la cour basse est partiellement recouverte par la terrasse du bel-étage, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage s'étend dans l'annexe qui a été construite à l'entresol (entre le +1 et le +2);

Considérant que cette annexe date d'avant l'année 2000, comme en attestent les photographies reprises dans la note explicative;

Considérant que les travaux effectués sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés (Règlement Général sur les Bâtisses de 1948 et Règlement de la Bâtisse de 1975);

Considérant qu'une salle de bain y est installée, ce qui améliore le confort de ce logement;

Considérant que la création d'un sas dans la grande chambre avant du logement au 1^{er} étage permet d'accéder à la seconde chambre sans devoir passer par la première;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement ainsi rénové offre de meilleures qualités d'habitabilité;

Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage respecte les normes d'habitabilité;

Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement et que l'on y accède par la cuisine (perçement dans un mur de façade);

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un pare-vues afin de limiter les vues intrusives; que le pare-vues s'apparente à une rehausse de mur mitoyen et que cette rehausse ne se fait pas dans les gabarits constructibles;

Considérant dès lors que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées pour la terrasse, son garde-corps et son pare-vues;

Considérant que le nouveau logement est entièrement situé sous combles; que l'espace, en situation de droit, est destiné aux locaux accessoires aux logements; que le plancher du grenier est entièrement démonté afin de pouvoir créer une mezzanine et agrandir la hauteur sous plafond de l'espace; que ce type de logement est susceptible de subir des nuisances en termes de confort thermique, notamment lors de périodes de fortes températures (phénomènes de « passoires » et « bouilloires » thermiques), ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une annexe a été construite à l'entresol (entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage); qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais qu'elle ne porte pas atteinte à l'immeuble voisin sis au n° 97 du fait de sa faible profondeur (1,08 m);

Considérant que, dans ce nouveau volume, le WC de ce logement ainsi qu'un rangement privatif sont aménagés;

Considérant qu'une lucarne respectant les gabarits autorisables a été érigée en versant arrière et qu'elle donne accès à une terrasse;

Considérant que la terrasse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle est conforme au Code civil et améliore le confort du logement concerné;

Considérant qu'un recul supplémentaire a été prévu en bout de terrasse afin d'éviter une vue plongeante sur les jardins;

BATIMENT ARRIERE :

Considérant que l'accès au logement en intérieur d'îlot se fait par l'entrée cochère;

Considérant qu'une partie du bâtiment arrière est démolie afin qu'il y ait bien une distance réglementaire de 10 m entre les deux bâtiments;

Considérant que les reculs avec les façades arrière des immeubles voisins (n° 93 et 97) excèdent les 10 m;

Considérant qu'une partie de l'annexe de ce bâtiment est isolée par l'extérieur; que ces travaux ne s'inscrivent pas dans les gabarits constructibles mais que les demandes de dérogation sont justifiées;

Considérant que, grâce à la démolition partielle de l'annexe, cette maison unifamiliale dispose d'un plus grand jardinet;

Considérant que cette transformation a nécessité la réalisation de travaux structurels intérieurs (modification des escaliers internes, percement d'une baie, ...);

Considérant qu'une baie a été percée dans le mur mitoyen sans permis valable; que le séjour, même sans cette baie, dispose toujours d'un éclairage naturel conforme au Titre II du RRU;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'elle n'est pas indispensable;

Considérant enfin que la chambre au 1^{er} étage déroge en termes d'éclairage (2,56 m² au lieu de 2,80 m²) et de hauteur libre sous plafond (2,31 m au lieu de 2,5 m) mais que son habitabilité reste satisfaisante; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs se fait par une trappe qui se trouve à l'extérieur du bâtiment;

Considérant que la densification de cette maison entraîne la nécessité d'un local vélos/poussettes; que le passage carrossable est utilisé à cette fin; que cette solution pourrait être acceptable mais que le SIAMU exige un dégagement de min 1,50 m de tout obstacle et qu'il y a donc lieu de proposer un aménagement respectant cette exigence;

Considérant que chaque logement du bâtiment avant dispose d'un espace de rangement privatif;

Considérant en revanche que le logement unifamilial projeté dans le bâtiment arrière n'en dispose pas et qu'il y a lieu d'y remédier;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Vu le « Plan climat » communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que ledit plan entend lutter contre les causes d'inondation et améliorer le cadre de vie ces citoyens ;
Considérant que le projet répond en partie aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot tels que repris dans la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à prioritairement améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;
Considérant cependant que l'aménagement tel que proposé déroge à l'art. 39 du Titre I du RCU du fait que les 2/3 de la parcelle ne sont pas prévus pas en pleine terre et plantés (34 m² au lieu de 41 m²) et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement de la zone de cours et jardins conforme aux art. 39 et 41 du Titre I du RCU ;

GESTION DE L'EAU :

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales apparaissant sur les plans d'archives est supprimée sans être remplacée, en dérogation au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir, soit une nouvelle citerne de collecte 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* correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie, massif d'infiltration) ;

Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

FACADE BATIMENT AVANT :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; qu'il y a donc lieu de traiter les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son aspect architectural avec attention ;

Considérant que, sur les plans d'origine, les châssis et portes ne sont pas dessinés ;

Considérant cependant que la multiplicité des matériaux utilisés (châssis en PVC et en bois) ainsi que la présence de deux types d'imposte nuisent à l'homogénéité de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la représentation de la façade avant est schématique et ne figure pas les décors, le détail du parement de façade ;

Considérant que les ferronneries ne sont pas dessinées fidèlement sur les plans et que les ferronneries d'origine (garde-corps des balcons et grilles) doivent être maintenues ;

Considérant qu'il y a lieu, soit de dessiner fidèlement la façade avant, soit de mentionner le maintien des décors dans la légende (enduit à faux joints, entablements décorés, garde-corps et ferronneries d'origine ton noir à maintenir, ...) ;

Considérant qu'il n'y a pas de grille de ventilation en façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Bâtiment avant :

supprimer le logement entièrement sous toiture

prévoir une autre utilisation pour la pièce avant au niveau du sous-sol (ex. local non-habitable) et revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence, tout en maintenant les deux chambres ;

supprimer la terrasse du 2ème étage ainsi que son garde-corps et le pare-vues et, dans ce cas, prévoir une baie en lieu et place de la porte qui donne accès au toit plat du 2ème étage ou fournir un acte notarié établissant une servitude de vues vers le voisin de gauche ;

prévoir, sous l'entrée cochère, une cave destinée au logement du bâtiment arrière ;

proposer un aménagement pour le rangement des vélos respectant les prescriptions du SIAMU ;

proposer une façade harmonieuse où :

tous les châssis sont en bois ton noir,

toutes les impostes sont identiques (sans sous-division),

soit dessiner fidèlement la façade avant, soit mentionner le maintien des décors dans la légende (enduit à faux joints, entablements décorés, garde-corps et ferronneries d'origine ton noir à maintenir, ...) ;

Bâtiment arrière :

soit supprimer la fenêtre dans le mur mitoyen de gauche, soit fournir un acte notarié établissant la servitude de vues ;

Zone de cours et jardins :

proposer un aménagement conforme aux art. 39 et 41 du Titre I du RCU et ne pas couvrir la cour basse ;

prévoir, 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* correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie, massif d'infiltration).

RUE ACHILLE DETIENNE 6

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

Réf. / Ref.: 2024/76=001/006

Objet / Betreft: dans un bâtiment affecté à du commerce de gros, mettre en conformité le changement d'affectation de commerce de gros en une activité productive artisanale, la démolition et la reconstruction de certaines toitures, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant, aménager une terrasse en toiture en fond de parcelle et placer un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

Gelet op de initiële vergunningsaanvraag van 26 februari 2024 voor in een gebouw bestemd voor groothandel, in overeenstemming brengen van de wijziging van de bestemming van de groothandel in een ambachtelijke productieactiviteit, de afbraak en de herbouw van sommige daken, de realisatie van structurele binnenwerken en de wijzigingen aan de voorgevel, bouwen van een bijgebouw en aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping achteraan het perceel en plaatsen van een afvoerbuis van een professionele afzuigkap ;

Gelet op de gunstige adviezen van de Overlegcommissie van 3 juli 2025 en het College van de Burgemeester en Schepenen van 15 juli 2025, onder de volgende voorwaarden:

voorzien van twee aparte ruimtes, een voor vuilnisbakken en een voor fietsen;

in overeenstemming brengen van de plaatsing van de professionele afzuigkap;

vermelden op de plannen van de locatie van de meters;

vergroenen van alle platte daken (semi-intensief groendak, minimaal 10 cm substraatlaag);

verwijderen van het nieuwe bijgebouw op de 1^{ste} verdieping.

Gelet op het verzoek om gewijzigde plannen van 17 juli 2025, overeenkomstig artikel 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag beoogt, in een gebouw bestemd voor groothandel:

in overeenstemming brengen van :

de wijziging van de bestemming van de groothandel in een ambachtelijke productieactiviteit, in afwijking op art. 18 van

titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (leveringsplaats),

de afbraak en de herbouw van sommige daken, in afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),

art. 6 (dak van een mandelig bouwwerk) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de GSV en art. 9

van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (groendak),

de realisatie van structurele binnenwerken,

de wijzigingen aan de voorgevel,

bouwen van een bijgebouw en aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping achteraan het perceel, in afwijking op

art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en art. 6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig

bouwwerk),

plaatsen van een afvoerbuis van een professionele afzuigkap;

Overwegende dat het gewijzigde ontwerp in het algemeen voldoet aan de bovenvermelde opgelegde voorwaarden;

Overwegende echter dat het oorspronkelijke dak is vervangen door een nieuw dak; dat dit dak meer dan 100 m² beslaat; dat

dit dak niet als groendak is aangelegd, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Titel I, artikel

13) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Titel I, artikel 9); dat de begroeiing van een dak bijdraagt aan

de verbetering van met name de groene kwaliteiten van het binnengebied van het huizenblok;

Overwegende dat het perceel volledig verhard is en dat de realisatie van een groendak een van de weinige resterende opties

is om bij te dragen aan het waterbeheer en de bestrijding van het fenomeen van het stedelijke hitte-eiland; dat deze

afwijkingen derhalve niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat in een stabiliteitsrapport de structuur van dit dak is geanalyseerd en dat dit rapport besluit dat de

bestaande dakstructuur niet bestand is tegen de belastingen die een groendak met zich mee zou brengen; echter dat de

structurele versterkingen die nodig zijn voor een licht groendak niet zijn onderzocht; dat een versterking dit dan ook

mogelijk zou kunnen maken;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

Realiseren van een groendak op het grote platte dak aan de straatzijde.

voir avis cc (avis favorable)

RUE VOGLER 36

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

Réf. / Ref.: 2025/292=282/036

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant), régulariser la construction d'une annexe en intérieur d'îlot reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière, isoler la toiture du bâtiment arrière par l'extérieur, apporter des modifications structurelles intérieures, étendre le logement (duplex) du rez-de-chaussée vers le bâtiment arrière (sur trois niveaux), modifier la zone de cours et jardins et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant) :
régulariser la construction d'une annexe en intérieur d'îlot reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
isoler la toiture du bâtiment arrière par l'extérieur, en dérogation aux art.4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur),
apporter des modifications structurelles intérieures,
étendre le logement du rez-de-chaussée vers le bâtiment arrière (sur trois niveaux), en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
modifier la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et l'art. 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins)
modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 1 août 1905 visant à « surélever de deux étages la maison » ;

Vu l'autorisation du 28 avril 1903 visant à « exhausser l'annexe de [l'] habitation » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 avril 2026 sur la présente demande (réf : CP.2026.0136/1) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu le procès-verbal du 12 juin 2025 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant : la réalisation de travaux structurels par l'élargissement d'une baie existante, située entre la pièce avant et la pièce centrale, nécessitant la pose d'un nouveau linteau métallique (l'ouverture est de 1,80 m en lieu et place de 0,90 m à l'origine),

au niveau du bâtiment arrière : la modification du nombre de logements : quatre en lieu et place de trois par la modification de l'utilisation du bâtiment arrière (un logement en lieu et place de locaux accessoires aux logements du bâtiment avant),

au niveau du bâtiment arrière : la réalisation de travaux structurels par :

la suppression du mur porteur au rez-de-chaussée divisant l'espace en deux parties et la pose de linteaux métalliques,
le décaissement de +/- 60 cm au niveau du sol de l'annexe illicite située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière,
l'élargissement d'une baie existante au rez-de-chaussée, située entre le bâtiment arrière et l'annexe illicite : 2,10 m en lieu et place d'1,34 m, nécessitant la pose d'un nouveau linteau métallique ;

au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant : la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis au rez-de-chaussée sans respect de la typologie et de la couleur d'origine (châssis de couleur bleue, sans double cadre et sans moulures en lieu et place de châssis de couleur blanche, à double cadre et à détails moulurés sur l'assemblage entre les ouvrants et l'imposte supérieure),

la construction d'une annexe illicite en intérieur d'îlot, d'une superficie de +/- 10,53 m² (4,10 m de long sur 2,57 m de large) reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

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

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

SITUATION LICITE :

Considérant que la situation licite est la suivante :

Bâtiment avant :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

rez-de-chaussée : un logement

étages 1 et 2 : un logement duplex

étage 3 et combles : un logement duplex,

Bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la situation projetée est la suivante

Bâtiment avant :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

rez-de-chaussée : un logement duplex (avec le bâtiment arrière)

étages 1 et 2 : un logement duplex

étage 3 et combles : un logement duplex,

Bâtiment arrière : suite du logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant (duplex) ;

Considérant que le nombre de logements demeure identique à la situation de droit, soit trois logements ; que la présente demande porte uniquement les logements suivants :

le duplex du rez-de-chaussée (bâtiments avant et arrière),

le logement réparti entre le rez-de-chaussée du bâtiment avant et le bâtiment arrière (rez-de-chaussée, étage 1 et combles)

le duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment avant ;

VOLUME :

Considérant que la présente demande vise à régulariser, au niveau du rez-de-chaussée côté droit, la construction d'une annexe de 10 m² reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière ; que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de volumétrie et de profondeur au niveau de la parcelle (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain) ;

Considérant cependant que cette annexe permet de relier le rez-de-chaussée du bâtiment avant au bâtiment arrière, aménagés en un logement unique d'une chambre bénéficiant d'un espace extérieur (cour) ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une isolation extérieure de la toiture de l'annexe est prévue ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ; que, cependant, la dérogation est minime et permet d'apporter du confort à l'immeuble ; qu'elle est dès lors acceptable ;

HABITABILITE :

Duplex rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles (bâtiment arrière) :

Considérant que le rez-de-chaussée du duplex est destiné aux espaces de séjour ; qu'une chambre est aménagée au 1^{er} étage du bâtiment arrière et qu'une salle de bain est prévue sous les combles ;

Considérant que ce logement offre de bonnes conditions d'habitabilité et est pourvu d'un espace extérieur (cour) ;

Duplex 1^{er} et 2^{ème} étages :

Considérant que le duplex situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages est licite ; que celui-ci fait l'objet d'un réaménagement intérieur ;

Considérant que l'accès s'effectue depuis l'étage de jour situé au niveau supérieur ; que le 1^{er} étage, quant à lui, comprend deux chambres et une salle de bain ; qu'un escalier intérieur a été aménagé afin d'assurer la liaison entre les deux niveaux ;

Considérant que le logement bénéficie d'un bureau situé à l'entre-étage ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de superficie d'éclairement naturel (2 m² au lieu de 2,92 m²) ; que cela est regrettable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant par ailleurs que la nouvelle baie est prévue sur toute la hauteur ; que celle-ci donne sur une toiture plate ;

LOCAL VELOS :

Considérant qu'aucun local destiné au stationnement des vélos n'est prévu dans le cadre du projet ; que cette situation est regrettable mais que, le nombre de logements n'étant pas modifié, il n'est pas obligatoire d'en aménager un ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que chaque logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;

Considérant qu'un local poubelles est prévu au sous-sol ;

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les occupants de l'immeuble ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

Considérant que l'imperméabilisation de sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant que la cour est entièrement dallée, ce qui constitue un non-respect de l'art. 13 du Titre I du RRU et de l'art. 39 du Titre I du RCU ; que, par ailleurs, l'annexe illicite vient aggraver plus encore l'imperméabilisation de la parcelle alors qu'aucune végétalisation n'est pas prévue pour celle-ci ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de prévoir une surface en pleine terre et plantée sur une partie de la zone de cours et jardins ainsi qu'un revêtement perméable sur l'autre partie ;

Considérant qu'il y a également lieu de végétaliser l'ensemble de la toiture de l'annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière en veillant à y optimiser les couches de substrats (minimum 10 cm), moyennant les éventuels renforts structurels nécessaires ;

CITERNE DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 4000 l existante est réhabilitée dans le cadre du projet, ce qui est positif ; qu'il y a lieu de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) afin d'en

assurer l'utilité pour le bâtiment et ses occupants ;

FACADE :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que les châssis en bois mouluré de teinte claire sont remplacés par des châssis en bois sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin des grilles du soupirail ; qu'il y a lieu de les y faire figurer ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

se conformer au RRU en termes d'éclairement naturel pour le bureau au 1er étage ;

prévoir un maximum de pleine terre et plantée dans la zone de cours et jardins et un revêtement perméable sur l'autre partie ;

végétaliser l'ensemble de la toiture de l'annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière en veillant à optimiser les couches de substrat (toiture semi-intensive avec minimum 10 cm d'épaisseur) ;

connecter la citerne de récupération des eaux pluviales aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;

dessiner les grilles du soupirail en façade avant ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 18

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

Réf. / Ref.: 2025/513=140/018

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant un logement, isoler la toiture du bâtiment par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met een woning, het dak van het gebouw aan de buitenkant te isoleren;

Gelet op de bouwvergunning van 7 oktober 1910 voor "het bouwen van een huis";

Gelet op de rechtstoestand van het gebouw, zijnde een eengezinswoning;

Overwegende dat het project tot doel heeft de energieprestaties van dit gebouw te verbeteren door het dak aan de buitenkant te isoleren; dat deze wijziging afwijkt van artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV-dakhoogte) en dat zij zichtbaar is vanaf de openbare ruimte in een zone waar een bijzondere aandacht moet worden besteed aan het erfgoed (gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan);

Overwegende dat deze afwijking minimaal en aanvaardbaar is;

Overwegende op basis van de foto's in het dossier dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgevel (de voordeur en alle ramen zijn vervangen door PVC-ramen zonder naleving van de bestaande raambogen); dat deze wijzigingen niet het voorwerp uitmaken van de huidige vergunningsaanvraag;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE ADOLPHE MARBOTIN 29

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

Réf. / Ref.: 2025/248=004/029

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte composé d'un rez-de-chaussée commercial et de trois logements, changer l'affectation d'une partie du commerce (bâtiment arrière de gabarit R+1)

en logement (total = un commerce et quatre unités d'habitation), isoler par l'extérieur le bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels (élévateur au sol) et modifier l'esthétique de la façade avant (vitrine)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte composé d'un rez-de-chaussée commercial et de trois logements :

changer l'affectation d'une partie du commerce (bâtiment arrière de gabarit R+1) en logement (un commerce et quatre unités d'habitation au total), en dérogation aux art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficiel éclairante – séjour), 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes), et 14 du Titre II du RCU (vues des logements en intérieur d'îlot) ;

isoler par l'extérieur le bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes – isolation extérieure),

réaliser des travaux structurels (élévateur au sol),

modifier l'esthétique de la façade avant (vitrine) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de construire du 24 juin 1930 visant à « [construire une] maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1959 visant à « transformer l'intérieur et la façade à rez-de-chaussée et construire un 1er étage sur l'arrière-bâtiment existant » ;

Vu le permis de bâtir du 24 septembre 1991 visant à « établir un débit de boissons avec petite restauration au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un snack » ;

Vu le permis d'urbanisme du 13 octobre 1998 visant à « installer un atelier traiteur et restaurant pour banquets (ancien snack) » ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 29 septembre 1998 visant à « exploiter un atelier traiteur », accordé pour une durée de 15 ans ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 25 juin 2013 visant à « renouveler l'exploitation d'un atelier traiteur », pour une durée de 15 ans, ainsi que le constat de cessation totale de l'activité en date du 27 juin 2024 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 août 2022 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (rez-de-chaussée commercial et 3 logements), mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en 2 logements (passer de 3 à 5) et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 mars 2026 sur la présente demande (réf. T.1981.0471/12) » ;

AFFECTATION – HABITABILITE :

Vu la situation régulière du bien, à savoir : un commerce (traiteur) au rez-de-chaussée avant et dans l'arrière-bâtiment et trois logements aux étages (situés respectivement aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages avec sous-sol accessoire aux affectations du bâtiment) ;

Considérant qu'une partie du commerce (128 m²) est réaffectée en logement, dans le bâtiment arrière (gabarit R+1), afin de créer un duplex 2 chambres ; que l'accès à ce dernier se fait via la porte d'entrée commune aux logements du bâtiment avant et en longeant la cour intérieure ;

Considérant qu'un commerce est maintenu dans le bâtiment avant et dans une partie des annexes du rez-de-chaussée, avec une entrée distincte via la vitrine ;

Considérant que l'utilisation projetée du commerce est non précisée ; qu'il conviendra de s'assurer que celle-ci ne nécessite pas l'obtention d'une autorisation préalable et/ou d'un permis d'environnement ;

Considérant que le nouveau logement projeté est non-conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne les logements situés en intérieur d'îlot puisqu'il se situe à moins de 10 m du bâtiment principal et que la fenêtre de la chambre principale n'est de distante que de 5,30 m par rapport à la baie du séjour du logement situé au 1^{er} étage du bâtiment avant ; que cette promiscuité n'est pas souhaitable ; qu'il en va de même pour la fenêtre de la chambre secondaire, située à +/- 8 m des baies du bâtiment avant ;

Considérant que ces baies sont par ailleurs situées à une distance comprise entre 6 et 9 m par rapport aux façades arrière des voisins de gauche et de droite ;

Considérant, en outre, que le séjour (38,11 m²), situé au rez-de-chaussée bénéficie d'un éclairage naturel direct (3,72 m²) via la double baie vitrée et « indirect » via le hall (superficie éclairante du hall : 4,26 m²) ; que cela totalise une superficie éclairante de (7,98 m²) pour un séjour, hall compris, de 43,61 m² ; que cette configuration ne permet pas un éclairage naturel suffisant (minimum requis = 8,7 m²) ;

Considérant que, à l'étage, la chambre secondaire est dotée d'un balcon non conforme au Code civil en termes de vues sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il n'est pas précisé si un local de rangement privatif est prévu pour ce logement, au sous-sol, et qu'aucun

local destiné au parcage des vélos et poussettes n'est prévu pour les habitants de l'immeuble ; que ces manquements vont à l'encontre de la réglementation en vigueur ;

Considérant, enfin, que ce changement d'affectation porte à cinq le nombre d'unités au sein de l'immeuble, à savoir un commerce et quatre logement, au lieu de quatre (un commerce et trois logements), ; que cette densification porte atteinte aux logements existants et que l'immeuble ne dispose pas d'espaces communs en suffisance ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement supplémentaire ne peut être autorisé ;

ISOLATION :

Considérant que les murs du bâtiment arrière sont isolés par l'extérieur et la toiture par l'intérieur ,afin d'améliorer le confort thermique du bâtiment ; que la surépaisseur au niveau des murs (14 cm) déroge à la réglementation en termes de gabarits ais que, cependant, il s'agit d'une dérogation minime qui ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;

FACADE AVANT :

Considérant que seul le rez-de-chaussée de l'immeuble fait partie de la présente demande ;

Considérant que la vitrine est modifiée ; que l'entrée du commerce, initialement située dans un renfoncement de la façade, est modifiée à l'alignement ; que la division proposée pour le nouveau châssis est proche de celle découlant du permis de 1959 et que la teinte (vert foncé) et le matériau (aluminium) se démarquent du reste de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée est projetée en métal couleur « cuivre clair » ; que la multiplicité des couleurs et matériaux n'est pas très harmonieuse et qu'il conviendrait de proposer une porte d'entrée de la même couleur que la vitrine (vert foncé) que les châssis des étages (bois) ;

Considérant que le revêtement de façade présent sur les plans de 1959, à savoir un revêtement en tôle traitée « skinplate » ton rouge pour le pourtour de la vitrine, est remplacé par un revêtement en alu « skinplate » de ton blanc, uniquement sur la partie supérieure de la vitrine ; que les parties en tôle ont disparu du pourtour de la vitrine ; que la multiplicité des matériaux proposés au rez-de-chaussée n'est pas très heureuse ;

ENSEIGNES :

Considérant également que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE LA REINE 49

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

Réf. / Ref.: 2023/176=226/049

Objet / Betreft: dans une maison de commerce, régulariser dans le bâtiment avant l'aménagement de trois logements aux étages, la couverture totale de la cour, la construction au 1er étage d'une annexe à droite, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications de la façade à rue, créer une lucarne dans le versant de toiture arrière et réaménager les bâtiments existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 3

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

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

- 18) Des riverains s'opposent au projet d'extension et aux travaux envisagés au motif des nuisances qu'ils pourraient engendrer ;
- 19) Les extensions projetées côté jardin entraîneraient une perte significative d'ensoleillement, de lumière naturelle et d'intimité pour les propriétés voisines ;
- 20) Le projet risquerait d'aggraver les nuisances sonores dans un quartier déjà considéré comme particulièrement bruyant ;
- 21) Les travaux généreraient des poussières, des déchets et des pollutions susceptibles d'affecter le cadre de vie des riverains ;
- 22) Le projet porterait atteinte à l'harmonie du quartier ainsi qu'à la valeur des biens voisins ;
- 23) Le propriétaire aurait déjà entrepris de nombreux travaux par le passé ayant généré des nuisances durant plusieurs années ;
- 24) Les riverains demandent à la Commune d'examiner attentivement le projet au regard des règles d'urbanisme et de prendre en considération son impact sur leur qualité de vie.

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 9 mai 2023 visant à « dans une maison de commerce, régulariser

le changement d'affectation partiel de commerce vers du logement (trois unités d'habitation aux étages du bâtiment avant et une quatrième à l'étage du bâtiment arrière), dans le bâtiment avant, la construction au 1^{er} étage d'une annexe à droite, la couverture totale de la cour, la création au 1^{er} étage d'une terrasse arrière, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications de la façade à rue, réaménager les bâtiments existants» ;

2. Vu les avis défavorables de la Commission de concertation du 9 janvier 2025 et du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 septembre 2024 sur cette demande ; que les motifs y invoqués relevaient, entre autres, les multiples dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur et la forte densification projetée pour cet immeuble ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 20 juin 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le nombre de logements projetés au sein de l'immeuble est réduit à trois, contrairement au projet initial qui en prévoyait quatre ; que, de manière plus précise, le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison de commerce :
 - 25) dans le bâtiment avant :
 - 26) régulariser :
 - 27) l'aménagement de trois logements aux étages, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage insuffisant),
 - 28) la couverture totale de la cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
 - 29) la construction, au 1^{er} étage côté droit, d'une annexe,
 - 30) la réalisation de travaux structurels (création de baies),
 - 31) les modifications de la façade à rue, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 32) créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
 - 33) réaménager les bâtiments existants, en dérogation aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 31 mars 2026 sur la présente demande modifiée (réf. T.2004.1616/7) ;
2. Vu, pour rappel, le procès-verbal d'infraction urbanistique du 23 février 2023 (cf. avis de la Commission de concertation du 9 janvier 2025) ainsi que 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 ;
3. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que le projet prévoit la création de deux locaux commerciaux séparés en lieu et place de l'unique commerce existant, le premier couvrant le rez-de-chaussée du bâtiment avant, le second les deux premiers niveaux (RDC et 1^{er} étage) du bâtiment arrière ;
2. Considérant que le logement initialement prévu au 1^{er} étage du bâtiment arrière est supprimé ; que le projet conserve cependant les trois logements dans le bâtiment avant, la nouvelle répartition s'établissant dès lors comme suit :
 - 34) bâtiment avant :
 - 35) au sous-sol : locaux accessoires aux bâtiments
 - 36) au rez-de-chaussée avant : un commerce (salon de coiffure) de 75 m²
 - 37) au 1^{er} étage : un studio de 79 m²
 - 38) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre de 67 m²
 - 39) dans les combles : un duplex 1 chambre (studio) de 71 m² (+21 m² de grenier),
 - 40) bâtiment arrière : un commerce de +/- 298 m² ;

Volume/habitabilité :

1. Considérant que le rez-de-chaussée accueille toujours un commerce de type salon de coiffure ;
2. Considérant que le projet modifié maintient la couverture des deux cours existantes, réalisée sans permis d'urbanisme valable et en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
3. Considérant que celles-ci ont une faible superficie et sont difficilement utilisables comme espaces extérieurs, à tout le moins de manière qualitative ; que le projet prévoit de végétaliser (type extensif) les toitures plates au 1^{er} étage sur une surface de 36 m² ; qu'une telle intervention participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU°) et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
4. Considérant dès lors que la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant cependant que la toiture végétalisée est représentée en plan mais qu'elle n'est pas détaillée en coupe et qu'il y a lieu d'y remédier ;

1^{er} étage :

1. Considérant que l'accès à l'entretien de la toiture, via le local technique arrière gauche, nécessite un escalier en raison de la différence de niveau ; que, toutefois, celui-ci n'est pas représenté sur les plans alors qu'il est apparent en élévation ;
2. Considérant que, au même niveau, le projet vise toujours à régulariser la construction de l'annexe arrière droite et

qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

3. Considérant que le 1^{er} étage accueille un studio et qu'il ne soulève aucune remarque ;
4. Considérant néanmoins que la demande modifiée ne prévoit plus de terrasse, ce qui est regrettable vu qu'un espace extérieur participe au confort de vie des occupants, entre autres lors des périodes de fortes chaleurs ;

2^{ème} étage :

1. Considérant qu'un appartement 1 chambre compose ce niveau ;
2. Considérant que le séjour présente un léger déficit en éclairage naturel (4,2 m² au lieu de 4,8 m²), sans que cela n'affecte son habitabilité ;
3. Considérant que, pour la chambre située à l'arrière, bien que la surface éclairante (2,3 m²) soit inférieure au minimum requis (3,7 m²), ce déficit s'explique par la surface généreuse de la pièce (+/- 18 m²) et le fait qu'il s'agit d'une baie existante ;

3^{ème} étage :

1. Considérant que la demande modifiée porte sur la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que le projet vise toujours à régulariser la création d'un duplex 1 chambre dans les combles, sans espace extérieur ; qu'il est à noter que ces derniers sont peu propices au logement étant donné leur forte sensibilité aux écarts de température ;
3. Considérant que l'espace sous combles est aménagé sans cloison entre l'espace de vie (avant) et la chambre (arrière) ; qu'il y a dès lors lieu de considérer cette unité comme un studio ;
4. Considérant que deux nouvelles circulations sont créées pour desservir les zones sous toiture, lesquelles sont aménagées en espaces de rangement (grenier) car elles ne disposent pas de 2,3 m de hauteur libre sous plafond sur la moitié de leur superficie ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il est regrettable que le projet se limite à la création de petites unités (studios et appartements 1 chambre), ce qui ne favorise pas une diversité de logements au sein du quartier ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
2. Considérant que le nombre de caves est en adéquation avec le nombre d'unités prévues ;
3. Considérant que quatre citernes de réutilisation d'eau pluviale de 1 m³ sont situées en cave, ce qui est positif ; qu'il convient néanmoins d'en assurer la connexion aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) et de les reprendre dans le formulaire de demande (Annexe 1) ;
4. Considérant que le local vélos/poussettes, bien que situé au rez-de-chaussée, est accessible uniquement par l'entrée du commerce arrière, ce qui crée des difficultés de circulation et d'usage ; que cette proposition ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

FAÇADES (bâtiment avant) :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la corniche est en bois de teinte blanche ;
3. Considérant que la porte cochère, en métal de couleur noire, est conforme aux plans d'archives ;
4. Considérant que la finition du rez-de-chaussée consiste en un enduit de façade peint en blanc et que la proposition est acceptable ;
5. Considérant que les châssis en bois prévus au rez-de-chaussée s'écartent des divisions d'origine, notamment au niveau de la hauteur d'imposte ; que, néanmoins, cette proposition reste acceptable ;
6. Considérant que les châssis en bois peints en blanc des étages supérieurs ne respectent pas le modèle d'origine ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant que le soubassement en pierre bleue est décapé, ce qui permet de retrouver l'esthétique originelle de la façade ;
8. Considérant que les seuils des châssis sont indiqués en pierre blanche et qu'il y a d'en vérifier la matérialité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•assurer la connexion des citernes de réutilisation d'eau pluviale aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) et faire figurer ce volume de réutilisation (4 m³) dans le formulaire Annexe 1 ;

•représenter sur les plans du 1er étage l'escalier qui assure la liaison entre le local arrière gauche et la toiture plate ;

•soit maintenir les combles comme des locaux accessoires au bâtiment, soit réunir le 2^{ème} étage et les combles afin d'aménager un duplex conforme aux RRU et RCU ;

•modifier l'emplacement de la porte du commerce arrière de manière à ce qu'elle soit positionnée au-delà de l'accès au local vélos/poussettes ;

•en façade avant (bâtiment avant) :

☐prévoir, aux étages supérieurs, des châssis et une porte-fenêtre en bois peints en blanc et qui respectent

le modèle d'origine,

▣décaper les seuils des châssis si ceux-ci sont en pierre bleue ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE DES JARDINS 16

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

Réf. / Ref.: 2026/82=324/016

Objet / Betreft: Réaménager la plaine de jeux "Cité Jardin" en ajoutant des chemins adaptés aux PMR, en créant différentes zones de jeux et en plantant 4 arbres à haute tige.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2026 > 18/05/2026

Réactions / Reacties: 1

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

CONTEXTE :

Considérant que la demande de permis concerne le réaménagement de la plaine de jeux "Cité Jardin" en ajoutant des chemins adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR), en créant différentes zones de jeux et en plantant quatre arbres à haute tige ;

Considérant que, au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air ;

Considérant que, selon le filtre « Maillage jeu et sport » du Manuel Espaces Publics (MEP), le bien se situe à environ 350 m d'une zone de carence en aires de jeux ;

INSTRUCTION :

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

Bruxelles Environnement,

le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune Schaerbeek ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement du 5 mars 2026 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

application de l'article 0.3 du PRAS : actes et travaux dans les zones d'espaces verts (sauf code forestier) ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite à l'issue de l'enquête publique, d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 4 mai 2026 au 18 mai 2026, portant sur les aspects suivants :

demande de clarifications par rapport à l'éclairage prévu ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

la plaine de jeux est accessible depuis l'avenue des Jardins, via un cheminement court qui donne accès à une aire de liberté pour chiens et un canisite d'un côté et à une zone de modules sportifs et une zone de détente de l'autre ;

il existe un grand espace central équipé d'un parcours en bois, des tables pique-nique, dont une table PMR, une table de ping-pong, plusieurs éléments ludiques et une zone de balançoires en revêtement amortissant (dalles en caoutchouc) ;

il n'existe pas de cheminement qui donne accès à cette zone centrale, les usagers devant marcher sur de la pelouse pour y accéder ;

il existe des haies entre la zone centrale et l'aire de liberté pour chiens et les zones de détente et des modules sportifs existants ;

la plaine est également séparée de l'avenue des Jardins par des haies ;

il existe plusieurs arbres à haute tige dans la plaine ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que :

la plaine de jeux est accessible depuis l'avenue des Jardins via un cheminement qui donne accès à une aire de liberté pour chiens et un canisite d'un côté et à une zone de modules sportifs et une zone de détente de l'autre ; que ce cheminement continue vers l'espace central de la plaine ; que, sur ce deuxième tronçon, il est aménagé en pavés drainants ;

il existe un grand espace central organisé en plusieurs zones, dont un parcours en bois, une zone pour de 0-3 ans, avec des balançoires et des modules multi-activités, une zone multi-activités pour les 6-12/14 ans avec une trampoline, des balançoires ainsi qu'une tyrolienne et une zone libre ;

il existe plusieurs bancs, tables, dont une table PMR, une table de ping-pong, etc. ;

il existe des haies entre la zone centrale et l'aire de liberté pour chiens et les zones de détente et des modules sportifs existants ;

une nouvelle haie est plantée à proximité de la parcelle sise boulevard Général Wahis n° 32 ; qu'elle élargit l'aire de liberté

pour chiens et crée plus de séparation entre cette parcelle et la zone centrale de la plaine ;
la plaine est également séparée de l'avenue des Jardins par des haies ;
il existe plusieurs arbres à haute tige dans la plaine ; tous les arbres existants sont préservés et de nouveaux arbres sont plantés ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à améliorer l'offre de jeux de la plaine, à la rendre plus attractive et à augmenter sa capacité d'accueil ;

MOTIVATION :

Considérant que le projet diversifie l'offre de jeux, crée des zones clairement définies et adaptées aux âges des différents usagers ; que, de manière générale, son aménagement est estimé exemplaire ;

Considérant la localisation du projet, d'ampleur locale, en zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'« Ordonnance Nature » ;

Considérant que le projet prévoit de planter quatre arbres à haute tige, sans en préciser les essences ; que les nouveaux arbres seront plantés de façon à créer de l'ombre en été sur les zones de jeux pour éviter la surchauffe ;

Considérant que pour ces arbres, il faudra s'orienter vers des arbres d'avenir, adaptées aux futures conditions climatiques ; que de nombreuses essences indigènes répondent à ces caractéristiques ; qu'une liste non exhaustive est disponible sur le site renature.brussels ;

Considérant les observations du moineau domestique à proximité du projet et l'absence d'informations à ce sujet dans le dossier ;

Considérant que les moineaux font leurs nids principalement sous les tuiles et dans les fissures des bâtiments et se nourrissent des fruits des haies ;

Considérant que, dans ce sens, il y a lieu d'assurer que la nouvelle haie est plantée d'une essence qui nourrit les moineaux ;

Considérant les parties du projet prévoyant un nouveau revêtement EPDM, comptabilisé dans les surfaces perméables, ce qui ne correspond pas à la coupe présentée : que l'EPDM standard n'est pas forcément perméable (c'est un mélange spécial si on veut qu'il soit perméable) ; qu'il est posé sur un stabilisé dont la perméabilité est extrêmement faible ; que le fait que la couche en gravier soit "ouverte" en-dessous ne rend pas les couches supérieures plus perméables ;

Considérant toutefois que ce matériau est utilisé pour répondre aux besoins de publics spécifiques et auxquels d'autres revêtements ne permettent pas de répondre ;

Considérant que les surfaces en EPDM coûteuses et imperméables sont réduites au strict minimum et que les eaux de ruissellement devraient s'infiltrer directement dans les pelouses autour ;

Considérant que pour la réalisation de l'EPDM partiellement sous la couronne d'arbres existants, il faudra porter une attention particulière aux réseaux racinaires de ces arbres (cf. cahier de charges, choix d'engins et suivi de chantier) notamment en creusant précautionneusement, en coupant proprement si c'est nécessaire et en évitant le tassement (circulation, stockage des matériaux, etc.) ;

Considérant la ludicité du projet au vu de ce qui est présenté : de bonnes intentions en termes de cible élargie (toutes tranches d'âges + PMR) et la prise en compte de l'intégration dans l'espace laissé à disposition ;

Considérant le projet comme globalement acceptable, en termes de fil conducteur entre les différents éléments, de précisions des matériaux (structures ludiques) et des nouvelles plantations et en termes d'intégration paysagère ainsi que de biodiversité ;

Considérant que certains éléments des aménagements posent question en termes d'adaptation et d'accessibilité PMR ; qu'un marché de conseil spécialisé est ouvert aux communes auprès de Bruxelles Mobilité ; qu'il serait donc pertinent d'y faire appel afin d'avoir un avis spécialisé et d'en suivre les recommandations ;

Considérant que le projet propose également un cheminement en pavés drainants pour donner accès à la zone centrale de la plaine ; que cette zone est équipée de tables PMR et modules de jeux accessibles à ce même public ;

Considérant qu'un cheminement en pavés béton drainants à joints élargis de 1 cm n'est pas très praticable pour les PMR ; que, étant donné le taux de déminéralisation de la plaine, il est acceptable de rendre imperméable le cheminement central en faveur d'une meilleure accessibilité aux PMR ; que les eaux de pluie seront captées par les pelouses et zones plantées qui se situent directement à côté ;

Considérant que le projet prévoit une tyrolienne et une aire de liberté pour chiens ;

Considérant que ces deux activités sont de nature à produire des nuisances sonores ;

Considérant la proximité d'immeubles de logements sensibles au bruit ;

Considérant par exemple que l'utilisation de poulies silencieuses, de plaques en caoutchouc entre les câbles et de poteaux pour absorber les vibrations, l'enveloppement des poteaux d'ancrage avec un matériau absorbant (mousse acoustique, liège) pour atténuer la résonance et l'utilisation de câbles en acier inoxydable gainés de plastique ou de caoutchouc pour réduire les bruits de glissement pourrait être envisagée ;

Considérant pour rappel que, selon le MEP, le projet se situe à proximité d'une zone de carence en aires de jeux ; que, dans ce sens, l'amélioration de l'offre en éléments ludiques sur la plaine de jeux s'avère encore plus importante, étant donné que celle-ci pourrait accueillir des jeunes qui habitent à de plus longues distances ;

Considérant par contre que ceci pourrait également mener à plus de nuisances sonores pour les habitants des immeubles voisins ; que, dans ce sens, il y a lieu de clarifier si la plaine sera fermée pendant la nuit ;

Considérant que la demande ne clarifie pas la stratégie d'éclairage ; que cette stratégie doit également être réfléchie en fonction des heures d'ouverture de la plaine ; que, si la plaine est fermée la nuit, il y a lieu de ne pas éclairer l'espace, et ce afin de favoriser la faune présente sur le site ;

Considérant qu'un panneau d'information à l'entrée de l'aire de liberté pour chiens indiquant des consignes claires pour

encourager les propriétaires de veiller à limiter les aboiements de leurs chiens permettrait de sensibiliser aux nuisances sonores ;

CONCLUSION

Considérant que le projet diversifie l'offre de jeux, crée des zones clairement définies et adaptées aux âges des différents usagers ; que, de manière générale, son aménagement est estimé exemplaire ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les espèces de plantations et de favoriser les espèces indigènes, dont notamment des espèces favorables aux moineaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les revêtements en faveur de l'accessibilité PMR ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire au minimum possible les nuisances liées au bruit et à la pollution lumineuse ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Réaliser les nouvelles plantations avec au moins 80 % d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) et prévoir pour les arbres à haute tige des essences d'avenir indigène ; prendre en compte les moineaux (*Passer domesticus*) en ce qui concerne le choix des espèces, notamment pour la nouvelle haie ;

Aménager les nouveaux cheminements de la plaine en pavés béton à joints fermés plutôt que joints ouverts, à la faveur de l'accessibilité pour les PMR ;

Faire appel à un consultant spécialisé en accessibilité PMR et suivre ses recommandations ;

Clarifier les heures d'ouverture de la plaine ; veiller à la protection de la faune présente sur site et à la protection contre les nuisances sonores pour les habitants des immeubles avoisinants ; développer une stratégie d'éclairage (ou de non-éclairage) en fonction des heures d'ouverture.