



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 11 juin 2026 / Zitting van donderdag 11 juni 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 36	2
AVENUE ERNEST CAMBIER 139	4
RUE VONDEL 54	6
AVENUE VOLTAIRE 174	8
RUE JULES LEBRUN 27	9
RUE L'OLIVIER 10	12
RUE RASSON 107	14
RUE DE LINTHOUT 25	15
RUE HENRI STACQUET 22	17
AVENUE DU DIAMANT 91	18
CHAUSSÉE DE HAECHT 87	21
AVENUE SLEECKX 3	23
AVENUE MILCAMPS 95	24
RUE RASSON 107	25
RUE HENRI BERGÉ 67	26
RUE JOSSE IMPENS 52	28

RUE DES PALAIS 36

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

Réf. / Ref.: 2025/263=204/036

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant affecté à un logement (hébergement collectif de sept chambres) et un bâtiment arrière comprenant des locaux accessoires au logement du bâtiment avant (garage/parking), diviser le bâtiment avant en six logements, rehausser la façade arrière au 3^{ème} étage et modifier la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 affecté à un logement (hébergement collectif de sept chambres) et un bâtiment arrière comprenant des locaux accessoires au logement du bâtiment avant (garage/parking) :
diviser le bâtiment avant en six logements, en dérogation aux art. 10 et 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel, local vélos) et à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos),
rehausser la façade arrière au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur des constructions mitoyennes),
modifier la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 14 août 1908 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation du 6 octobre 1920 (garage) ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 mai 2015 visant à « changer l'affectation d'une maison unifamiliale en un établissement d'hébergement collectif (7 chambres), fermer partiellement le passage couvert à l'alignement de la façade arrière, placer un escalier et construire une lucarne à l'arrière » ;

Vu la ligne de conduite « subdivisions des logements », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

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

Vu que le bien concerné par la demande est situé partiellement dans la zone de protection du Monument : Maison Art Déco (située 11 rue des Palais), AG du 21 juin 2001 et du 07 mars 2002 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 avril 2026 sur la présente demande (réf.1992914) » ;

SITUATION LICITE :

Considérant que la situation licite est la suivante :

bâtiment avant : un logement (établissement d'hébergement collectif) ;

bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (garage et parking) ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la situation projetée est la suivante :

Bâtiment avant

rez-de-chaussée :

logement 1 : studio - 42,5 m²,

logement 2 : studio - 43,5 m²,

1^{er} étage :

logement 3 : studio - 42 m²,

logement 4 : studio - 72 m²,

2^{ème} étage :

logement 5 : appartement 3 chambres - 122 m²,

3^{ème} étage :

logement 6 : appartement 2 chambres - 84 m² ;

Bâtiment arrière :

locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (garage et parking) ;

VOLUME :

Considérant que la façade arrière est rehaussée afin d'améliorer l'habitabilité du logement 2 chambres proposé au 3^{ème} étage ; que la construction doit être considérée comme une rehausse et non une lucarne puisque celle-ci prend appui sur le

mur de la façade arrière et ne s'inscrit donc pas dans la pente de la toiture ; qu'en ce sens, il y a lieu de considérer que celle-ci déroge à la réglementation en termes de gabarits puisque la construction est plus profonde et s'élève au-dessus de la constructions voisine de droite (environ 3 m) ; que, cependant, elle ne porte pas préjudice au voisin ;

HABITABILITE :

Considérant que la demande prévoit une augmentation du nombre de logements dans le bâtiment avant, passant d'une à six unités pour une superficie totale de 562 m² ;

Considérant que la typologie des logements proposés présente un manque de diversité, avec quatre studios répartis sur les deux premiers niveaux ;

Considérant que les deux derniers étages comprennent deux logements de respectivement trois et deux chambres ;

Studios (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) :

Considérant que les quatre studios proposés sont mono-orientés ; que les deux studios situés en façade avant donnent uniquement sur l'espace public, ce qui est susceptible de porter atteinte à la qualité de vie des occupants en raison des nuisances sonores et olfactives ainsi que du manque d'intimité ;

Considérant que, bien que cette configuration soit identique à la situation de droit (hébergement collectif), ces « unités » bénéficiaient néanmoins d'une salle commune (salon, salle à manger, cuisine) située à l'arrière du bâtiment au 1^{er} étage, offrant un espace plus intime, à l'abri des nuisances de la rue et donnant vers la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette salle commune est transformée en studio, de sorte que la nouvelle proposition ne présente pas de qualités satisfaisantes en termes d'habitabilité ;

Considérant que les deux studios situés à l'arrière bénéficient d'un espace extérieur avec accès direct ;

Logement 3 chambres (2^{ème} étage) :

Considérant que ce logement déroge aux règlements d'urbanisme en termes de surface d'éclairement naturel (7,1 m² au lieu de 8,8 m²) ;

Considérant que ce logement 3 chambres est traversant ; qu'il offre de bonnes conditions d'habitabilité mais qu'il est regrettable qu'il soit dépourvu d'espace extérieur dont la superficie soit en adéquation avec le nombre de chambres et orienté vers l'intérieur de l'îlot ;

Logement 2 chambres (3^{ème} étage) :

Considérant que la construction d'une lucarne conforme est prévue en façade arrière afin d'aménager un logement traversant de deux chambres au 3^{ème} étage ; que certaines pièces habitables se trouvent entièrement sous pente, ce qui constitue une configuration peu optimale en raison des variations importantes de température tout au long de l'année ; qu'il apparaît néanmoins, d'après les plans, qu'il serait possible d'aménager un espace grenier faisant office de tampon ;

Considérant que ce logement offre également de bonnes conditions d'habitabilité mais qu'il est regrettable qu'il soit dépourvu d'espace extérieur dont la superficie soit en adéquation avec le nombre de chambre et orienté vers l'intérieur de l'îlot ;

LOCAL VELOS :

Considérant que le bâtiment arrière comprend, en situation de droit, des locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (garage et parking) ; que la présente demande supprime le parking afin d'aménager des ateliers accessoires aux logements du bâtiment ainsi qu'un local vélos ;

Considérant qu'aucune séparation n'est prévue entre ces deux utilisations ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir une séparation distincte entre les différentes utilisations ;

ESPACES COMMUNS :

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

Considérant que la demande ne prévoit pas un espace de rangement privatif par logement ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins ; que la superficie de zone en pleine terre et plantée est en effet inférieure aux normes prescrites (45 m² au lieu de 60 m² minimum requis par le RRU et 80 m² requis par le RCU) ; que cela n'est pas acceptable ;

FACADE :

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de quatre hôtels particuliers de style Beaux-Arts, conçu en 1908, par l'architecte Fernand De Pauw, et qu'il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, de plus et pour rappel, il est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande mais que, cependant, le plan fourni dans le cadre de la présente demande manque de détails en ce qui concerne la représentation des différents éléments patrimoniaux (feronneries, châssis, porte, ...) ; que cela est regrettable ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande ne prévoit pas une diversité suffisante de logements ; que la proportion de logements mono-orientés est excessive ; que seuls les deux studios situés à l'arrière bénéficient d'un espace extérieur qualitatif orienté vers la zone de cours et jardins ; que les logements comportant plusieurs chambres ne disposent pas d'espace extérieur adéquat ou en sont dépourvus ; que des espaces de rangement privés ne sont pas proposés en suffisance ; que, par conséquent, la demande telle que présentée ne peut être autorisée.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ERNEST CAMBIER 139

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

Réf. / Ref.: 2025/315=081/139

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (onze logements, dont une conciergerie) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant), pour le bâtiment avant, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (division d'un châssis et garde-corps) et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate, supprimer un logement (conciergerie) au niveau du rez-de-chaussée (passer de onze à dix unités d'habitation), effectuer des travaux de démolition, construire une annexe au 6^{ème} étage, modifier la toiture de l'étage en retrait au 6^{ème} étage, prévoir une toiture au-dessus du balcon supérieur au 5^{ème} étage (en façade arrière), rehausser les murs mitoyens (garde-corps), revoir l'aménagement d'un duplex (5^{ème} et 6^{ème} étages), fermer les balcons en façade arrière, isoler les toitures, la façade arrière ainsi que les pignons et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 (onze logements, dont une conciergerie) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant) :

mettre en conformité :

les modifications apportées à la façade avant (division d'un châssis et garde-corps),

l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate, côté rue,

supprimer un logement (conciergerie) au niveau du rez-de-chaussée (passer de onze à dix unités d'habitation),

effectuer des travaux de démolition,

construire une annexe au 6^{ème} étage,

modifier la toiture de l'étage en retrait au 6^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),

prévoir une toiture au-dessus du balcon supérieur au 5^{ème} étage (arrière), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),

rehausser les murs mitoyens (garde-corps), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) et 9 et 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse non-conforme/garde-corps),

revoir l'aménagement d'un duplex (5^{ème} et 6^{ème} étages),

fermer les balcons en façade arrière (par un dispositif amovible),

isoler :

les toitures

la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),

les pignons,

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1955 en vue de « construire un immeuble à appartements à 5 étages avec boxes de garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1956 en vue de « construire 5 boxes de garage » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0165/1) » ;

Vu la déclaration environnementale (classe 3) du 10 mars 2017 autorisant l'exploitation d'une chaudière au gaz (réf. 2016~240=081/137-139) ;

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

Bâtiment avant :

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

au rez-de-chaussée gauche : un logement,

au rez-de-chaussée droit : un logement/conciergerie et passage carrossable,

au 1^{er} étage : deux logements,

au 2^{ème} étage : deux logements,

au 3^{ème} étage : deux logements,
au 4^{ème} étage : deux logements,
aux 5^{ème} et 6^{ème} étages : un logement duplex,
Bâtiment arrière (entièreté) : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (onze emplacements de garage/parking en boxes, un local vélos et un local poubelles) ;

PREAMBULE :

Considérant que le bâtiment arrière (boxes de garage) est exclu de la présente demande ;
Considérant que le logement du concierge, situé au rez-de-chaussée côté droit, est donc supprimé et remplacé par des locaux communs (local vélos et local poussettes) ; que cela est bénéfique pour le fonctionnement quotidien de cet immeuble de dix logements (en situation projetée) ;
Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) exige, en cas de suppression de logement, de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitation ; que, dans le cas présent, la suppression de la conciergerie bénéficie à l'ensemble des autres logements du bâtiment, du fait de l'aménagement prévu ; que, dès lors, la prescription susvisée est bien respectée ;

REPARTITION :

Considérant que le projet vise à supprimer un logement dans bâtiment avant (conciergerie) et que la nouvelle répartition qui en résulte est la suivante :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
au rez-de-chaussée : un logement, un local vélo/poussettes et passage carrossable,
du 1^{er} au 4^{ème} étage : deux logements par étage,
aux 5^{ème} et 6^{ème} étage : un logement duplex ;

DEMOLITION :

Considérant que le projet prévoit la démolition de la toiture du dernier étage ;
Considérant que l'annexe non-couverte par un permis d'urbanisme valable à ce même niveau est également démolie ;

VOLUME :

Considérant que la démolition de la toiture du 6^{ème} étage en retrait donne lieu à la reconstruction d'une nouvelle toiture en pente à versant unique ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits mais qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins ; que les demandes dérogation sont dès lors acceptable ;
Considérant qu'une nouvelle annexe située devant celle en retrait du côté gauche (remise) est également construite au 6^{ème} étage ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
Considérant qu'une nouvelle toiture est prévue au-dessus du balcon supérieur du 5^{ème} étage ; que celle-ci nécessite une rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ; que ces rehausses dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles dépassent en profondeur et en hauteur les profils mitoyens des constructions voisines de gauche et de droite ; que, cependant, les dérogations ne sont pas importantes et que cette toiture permet de couvrir la terrasse du 5^{ème} étage ; que les demandes de dérogation sont donc acceptables ;
Considérant que des garde-corps sont installés au 6^{ème} étage, dont certains fixés sur les murs mitoyens de gauche et de droite ; que cela déroge au RRU en termes de gabarits et au RCU en ce qui concerne la rehausse de mur mitoyen, mais que cela est acceptable ;
Considérant que la demande vise par ailleurs à isoler les toitures de l'ensemble de l'immeuble ; que l'isolation de l'annexe en retrait se fait au-delà des gabarits autorisables ; que, cependant, cette intervention permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et que les demandes de dérogations sont dès lors justifiées ;

TERRASSES :

Considérant que la terrasse aménagée sur le toit plat de l'immeuble, côté rue, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits par rapport au voisin de droite (déassement en hauteur de plus de 3 m du profil mitoyen le plus bas) mais qu'elle ne porte pas atteinte à celui-ci et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
Considérant que la terrasse, côté jardin, est licite ;

AIRCO :

Considérant que l'architecte a précisé en séance de la commission de concertation que l'airco est supprimé vu les travaux d'isolation projetés ;

HABITABILITE :

Considérant que le nouvel aménagement du logement duplex aux 5^{ème} et le 6^{ème} étages est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ;

FACADE ARRIERE :

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ; que les dérogations ne sont néanmoins pas très importantes et que cette isolation améliore le confort des occupants de l'immeuble ; que, par conséquent, elles sont justifiées ;
Considérant que la fermeture des balcons est prévue au moyen d'un dispositif de châssis coulissants amovibles, que ce dispositif est acceptable, car ne faisant pas partie du volume fermé ;

PIGNONS :

Considérant que la demande vise également à isoler les pignons et à les recouvrir d'un enduit de teinte claire ; que cela s'accorde avec les caractéristiques du bâti environnant ;

FACADE AVANT :

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

Considérant que la demande vise à mettre en conformité certaines modifications par rapport à la situation de droit ;
Considérant en effet que le garde-corps du balcon au 5^{ème} étage diffère de celui des plans d'origine mais que cette modification semble dater de la construction de l'immeuble ;
Considérant que la division d'un châssis au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée, a été modifiée (division bipartite en lieu et place de tripartite) mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
Considérant que le reste de la façade ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ; que l'on constate cependant que des modifications y ont été apportées sans permis d'urbanisme valable (châssis, porte de garage...) et que celles-ci devront, si elles ont vocation à être maintenue, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur mise en conformité ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Considérant qu'au vu des plans fournis, l'immeuble dispose de onze emplacements de parking automobiles à ciel ouvert ; que ce parking représente une installation classée au sens de l'Ordonnance régionale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ; qu'une demande de permis de classe 2 visant à autoriser l'exploitation de ce parking (rubrique 68-A) et de la chaudière centralisée au gaz (rubrique 40-A) doit être introduite dans les plus brefs délais auprès du Département Urbanisme et Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

respecter les impositions du SIAMU en ce qui concerne l'escalier commun (la séparation entre l'escalier menant aux étages et celui desservant le sous-sol doit se faire au niveau du rez-de-chaussée).

RUE VONDEL 54

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

Réf. / Ref.: 2025/195=285/054

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (et l'isoler par l'extérieur), la division de l'immeuble en deux logements ainsi que les modifications en façade avant et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 :
mettre en conformité :

la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (et l'isoler par l'extérieur), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
la division de l'immeuble en deux logements, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale), 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond), 8 du Titre II du RRU (WC) et 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
les modifications en façade avant, en dérogation aux art.3 du Titre I du RCU (entretien des constructions : ensemble),
réaliser des travaux structurels ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 janvier 1950 (périmé) visant à « construire une annexe au 1^{er} étage » ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir un logement unifamilial ;

Vu l'avertissement du 30 août 2023 portant sur la situation infractionnelle suivante :

la modification du volume de l'immeuble par la construction d'une annexe de +/- 17 m² au rez-de-chaussée arrière, la fixation de deux auvents au rez-de-chaussée et d'un troisième au 1^{er} étage, tous trois au niveau du mitoyen arrière gauche,

l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin,

la modification de l'utilisation de la toiture plate du 1^{er} étage, côté mitoyen gauche, en terrasse,

la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (non-respect des matériaux d'origine, formes et divisions), le placement de caisson à volet, la mise en peinture de la pierre et le remplacement de la corniche ne respectant pas le modèle d'origine,

la modification du nombre de logements (deux en lieu et place de un) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 12 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0178/1);

VOLUME :

Considérant que l'annexe réalisée déroge à la réglementation en vigueur puisqu'elle dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes ; que, en outre, sa réalisation engendre un rez-de-chaussée composé de quatre pièces en enfilade,

sur une profondeur de 16,71 m ; que cette configuration peu qualitative au regard des objectifs de bon aménagement des lieux et limite l'apport en lumière naturelle au cœur de l'habitation ;

Considérant que cette annexe est isolée par l'extérieur au niveau du mur de façade arrière mais pas au niveau de la toiture ; que cela est regrettable, le confort et la réduction des déperditions énergétiques n'étant pas assurés de manière optimale pour cette habitation ;

Considérant que le traitement des eaux pluviales du nouveau volume n'est pas intégré à la demande ; qu'il convient, dans le cadre de toute densification du bâti, de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) et de favoriser leur infiltration naturelle ;

Considérant, par ailleurs, que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise prioritairement à développer des projets permettant d'améliorer en priorité les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et à favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre des intérieurs d'îlot ;

Considérant que les auvents illicites situés aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont supprimés ;

HABITABILITE :

Vu la ligne de conduite « Subdivisions des logements » approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que la répartition des deux logements est la suivante :

au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre de +/- 65 m² ayant la jouissance du jardin,

aux 1^{er} et 2^{ème} étages (sous combles) : un logement duplex 2 chambres de +/- 85 m² ;

Logement 1 :

Considérant que l'espace de séjour (cuisine comprise) déroge à la réglementation puisque la superficie éclairante est de 5,1 m² au lieu de 5,6 m² prescrits ;

Considérant que la pièce « salle TV » ne peut en aucun cas être une pièce habitable puisqu'elle ne bénéficie pas d'une ventilation naturelle directe ni d'un éclairage naturel ; que cette pièce se situe en effet entre la chambre nouvellement créée en pièce avant et le séjour qui prend place dans les deux pièces arrière ;

Considérant que la salle de bain est accessible depuis la cuisine ; que, ce faisant, les normes d'habitabilité ne sont pas respectées puisque la pièce où se situent les WC donne directement sur celle-ci ; qu'en outre, cette disposition ne répond pas aux exigences élémentaires relatives au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre à coucher présente une superficie inférieure à 14 m² (12,9 m²), ce qui ne permet pas de satisfaire aux normes d'habitabilité applicables aux logements disposant d'une seule chambre ;

Considérant que les différentes dérogations relevées ci-dessus portent sur plusieurs critères fondamentaux d'habitabilité du logement projeté et ne permettent pas de garantir un niveau de qualité résidentielle conforme aux objectifs poursuivis par la réglementation ;

Considérant, du reste, que le logement bénéficie d'un espace extérieur de 22,8 m², dont 12,6 m² en surface perméable et plantée ; qu'en ce sens, la réglementation en vigueur est respectée ;

Logement 2 :

Considérant que l'entrée vers le duplex est privatisée au niveau du palier de l'entresol ;

Considérant que les deux chambres, situées à l'étage sous combles, sont non-conformes aux normes d'habitabilité ; que la hauteur sous plafond n'est pas suffisante (2,23 m au lieu de 2,30 m) ; que la chambre située côté jardin est également en léger déficit en matière d'éclairage naturel (0,91 m² au lieu de 0,96 m²) ;

Considérant, une fois encore, que ces multiples dérogations ne sont pas admissibles dans le cadre d'une division d'immeuble visant à créer de nouveaux logements ;

Considérant par ailleurs que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur privatif ; que cette situation est particulièrement regrettable dès lors qu'il s'agit de l'unité présentant la plus grande superficie ainsi que le plus grand nombre de chambres, et par conséquent susceptible d'accueillir un ménage nécessitant un accès à un espace extérieur de qualité ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de stockage en cave et que les compteurs sont accessibles par tous les occupants ;

FACADE AVANT :

Vu que la façade forme, avec le n° 52, un ensemble qu'il convient de traiter de façon harmonieuse ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des modèles en PVC ne respectant ni les formes ni les divisions d'origine ;

Considérant en effet qu'au sous-sol, le châssis à double-ouvrant est remplacé par un simple ouvrant ; qu'au rez-de-chaussée, un châssis à double-ouvrant remplace un châssis en bois mouluré à simple ouvrant ; qu'au 1^{er} étage, le léger cintrage des baies n'est pas respecté ; qu'il convient, conformément à la réglementation en vigueur, de traiter cet ensemble de manière cohérente ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la création de deux logements non conformes, sollicitant la régularisation d'une annexe non conforme, n'est pas admissible ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE VOLTAIRE 174

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

Réf. / Ref.: 2025/454=283/174

Objet / Betreft: dans un immeuble de cinq logements, étendre le logement du 4^{ème} étage dans les combles, réaliser des travaux structurels, construire une lucarne en toiture avant, démolir une partie de la toiture arrière et rehausser la façade arrière, placer une cheminée en toiture arrière (coté gauche), aménager une terrasse au 5^{ème} étage en partie arrière et rehausser les murs acrotères sur le pourtour de la terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 cinq logements, étendre le logement du 4^{ème} étage dans les combles, réaliser des travaux structurels (démolition de murs porteurs), construire une lucarne en toiture avant, démolir une partie de la toiture arrière et rehausser la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur du nouveau volume), placer une cheminée en toiture arrière (côté gauche), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du nouveau volume), aménager une terrasse au 5^{ème} étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du nouveau volume), rehausser les murs acrotères sur le pourtour de la terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du nouveau volume) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse de mitoyens) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 janvier 1936 visant à « bâtir une maison » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 4 mars 2026 et portant la référence : CP.2026.0151/1 ;

Vu le procès verbal du 7 avril 2010 et la mise en demeure du 23 avril 2010 portant sur la modification infractionnelle de l'aspect architectural de la façade avant avec le remplacement des châssis d'origine aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

Considérant toutefois que la façade avant est exclue de la présente demande ;

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

Au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,

Au rez-de-chaussée : un logement,

Du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par étage,

Dans les combles : des locaux accessoires aux logements ;

VOLUMES ET TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que le logement du 4^{ème} étage est étendu dans les combles ; que, à cette fin, des travaux structurels sont entrepris avec la démolition de murs au 4^{ème} étage et l'ensemble des murs au 5^{ème} étage ; que la charge de la toiture est répartie sur les murs mitoyens ;

Considérant qu'une lucarne est aménagée en partie basse de la toiture avant ; qu'elle est composée d'un châssis à division quadripartite en aluminium de ton naturel d'un encadrement en aluminium et d'une rive en bois de ton blanc ; que celle-ci est placée en retrait de la corniche et demeure peu visible depuis l'espace public ; qu'elle s'intègre de manière convenable avec le restant de la façade et permet d'augmenter la superficie habitable sous combles ; (membres communaux)

Considérant que la façade avant présente une composition architecturale cohérente et équilibrée, caractéristique du bâtiment existant ; (membres régionaux)

Considérant que la lucarne projetée en façade avant introduit un élément de volumétrie et de lecture architecturale étranger à cette composition ; (membres régionaux)

Considérant que l'intervention envisagée altère la perception de la toiture et modifie de manière significative la silhouette du bâtiment depuis l'espace public ; (membres régionaux)

Considérant dès lors que la lucarne proposée en façade avant ne répond pas aux objectifs de bonne intégration urbanistique et de préservation des qualités architecturales du bâtiment ; (membres régionaux)

Considérant que, en partie arrière, une partie de la toiture est démolie afin de rehausser la façade d'une hauteur de +/-2,20 m et créer ainsi une baie vitrée sur toute la largeur de la façade ; que le nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le mitoyen le plus profond et le plus haut du bâtiment voisin (Avenue voltaire n° 176) ; que, toutefois, la rehausse ne génère pas de nuisances, notamment en termes d'ombre portée sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;

Considérant qu'une cheminée est placée en partie arrière-côté gauche ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme

en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que, cependant, la cheminée s'élève à 1,56 m au-dessus de la toiture plate et que, par ailleurs, l'immeuble est le plus haut au sein de l'enfilade ; que, dès lors, les risques de nuisances (fumées, odeurs) sont limités et les dérogations accordables ;

LOGEMENT :

Considérant que le palier commun au 4^{ème} étage est privatisé afin de prévoir l'entrée au logement supérieur ;
Considérant que le nouveau duplex est composé d'espaces de nuit au 4^{ème} étage et d'espaces de jour au 5^{ème} étage ; que les espaces de nuit comprennent trois chambres, une salle de jeu et une salle de bain dont l'aménagement est qualitatif ; que l'accès au 5^{ème} étage se fait par l'escalier existant ; que la pièce de séjour est spacieuse, avec une hauteur sous plafond généreuse, et dispose d'un éclairage naturel et d'une ventilation traversante ;

TERRASSE :

Considérant qu'une terrasse est aménagée en partie arrière au 5^{ème} étage, sur la toiture plate de l'annexe arrière au 4^{ème} étage ; que l'implantation de celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond et le plus haut du bâtiment voisin (n° 176) ; que, par ailleurs, les murs acrotères et mitoyens sont réhaussés à 1,43 m de hauteur sur le pourtour de la terrasse ; que ces volumes dérogent également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles en dépassant le profil mitoyen du bâtiment le plus profond ; que cela entraîne également un dépassement en hauteur de 4,5 m du profil mitoyen le plus bas (n° 172) ;

Considérant que la création d'un espace extérieur améliore l'habitabilité du logement mais qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la terrasse afin de limiter les vues plongeantes sur les parcelles voisines ;

ESPACES COMUNS :

Considérant que le logement dispose de deux caves privatives au sous-sol ;

Considérant que les compteurs sont placés de manière à ce que l'accès y soit aisé et permanent pour l'ensemble des habitant·es de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

Considérant, pour rappel, que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande mais que, toutefois, le reportage photographique fourni indique que les châssis, du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, ont été remplacés par des modèles d'écartant de la situation licite (cf. plans de 1936) ; que la corniche d'origine a également été recouverte par un caisson en PVC ; qu'il y a lieu de rétablir la façade dans son pristin état afin d'en préserver les caractéristiques architecturales d'origine ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que le projet prévoit la création de deux nouvelles toitures plates dont les superficies cumulées dépassent les 20 m² ; qu'il n'est pas prévu de les végétaliser, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, pour rappel, les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ; qu'il est utile de prévoir des dispositifs de rétention et d'évapotranspiration des eaux pluviales afin de réduire leur renvoi le réseau d'égouttage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de végétaliser de manière extensives ou semi-intensives les nouvelles toitures plates ainsi que les zones de retrait de la toiture plate au 4^{ème} étage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

pour la terrasse au 5^{ème} étage, ne pas rehausser les murs acrotères et mitoyens, placer un garde-corps et prévoir un retrait latéral de 60 cm en partie arrière et se conformer au code civil :

soit assurer un retrait latéral de 1,9m par rapport aux limites mitoyennes,

soit fournir un acte notarié de servitude de vue avec les immeubles mitoyens sis aux n° 172 et 176 ;

végétaliser les toitures plates non-accessibles de manière extensive (a minima) ou semi-intensive (de préférence) ;

supprimer la lucarne en façade avant (membres régionaux)

RUE JULES LEBRUN 27

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

Réf. / Ref.: 2025/181=161/027

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) : mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin ; pour le bâtiment avant, régulariser la réalisation de travaux structurels, les modifications de volume en partie arrière ainsi que les modifications en façade avant, construire une annexe au 1er étage en partie arrière et revoir l'aménagement intérieur ; pour le bâtiment arrière, régulariser la réalisation de travaux structurels, isoler les façades par l'extérieur et rehausser la toiture plate en vue de la végétaliser

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au logement) :

mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cour et de jardin),

pour le bâtiment avant,

régulariser :

la réalisation de travaux structurels,

des modifications de volume en partie arrière,

des modifications en façade avant,

construire une annexe au 1^{er} étage en partie arrière,

revoir l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),

pour le bâtiment arrière :

régulariser la réalisation de travaux structurels,

isoler les façades par l'extérieur et rehausser la toiture plate en vue de la végétaliser, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne - dépassement des $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 1^{er} décembre 1905 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 décembre 1924 visant à « construire une remise » ;

Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 7 août 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

Au niveau du bâtiment avant, la construction en façade arrière d'une annexe de +/- 14 m² au rez-de-chaussée ;

Au niveau du bâtiment avant, la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :

Le remplacement des châssis de fenêtres en bois de la cave, du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage par des châssis en PVC, ce qui ne respecte pas L'article 7, section 1, chapitre 4 du RCU,

La pose d'un caisson à volets au niveau de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée, masquant une partie du châssis, ce qui ne respecte pas L'article 24, section 5, chapitre 4 du RCU ;

Au niveau du bâtiment avant, la réalisation de travaux structurels par :

Au niveau des mansardes, le percement d'une nouvelle baie de porte dans le mur porteur aligné à la ligne de faîte,

Au niveau des combles, la réalisation d'une mezzanine d'une emprise de +/- 15 m² ;

Au niveau du bâtiment avant :

En façade avant, la réalisation d'une lucarne du côté du mitoyen gauche d'une emprise de +/- 3 m²,

En façade arrière, la réalisation d'une lucarne du côté du mitoyen gauche d'une emprise de +/- 2,3 m² ;

Au niveau du bâtiment avant, la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la suppression des décors de la corniche en bois (modillons, denticules), ce qui ne respecte pas L'article 7, section 1, chapitre 4 du RCU et l'article 21, section 4, chapitre 4 du RCU ;

Au niveau du bâtiment avant, la réalisation de travaux structurels par, au 1^{er} étage, l'élargissement d'une baie dans un mur porteur aligné à la ligne de faîte entre la pièce avant et arrière de 1,7 m ;

Au niveau du bâtiment arrière, la réalisation de travaux structurels par :

En façade avant, la modification des baies reprises dans les plans de 1924 par le percement en façade arrière d'une nouvelle baie de porte et d'une nouvelle baie de fenêtre,

En façade arrière, réalisation d'une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière (côté mitoyen droit) ;

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 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 ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir :

un bâtiment avant affecté au logement (une unité),

un bâtiment arrière affecté à des locaux accessoires au logement du bâtiment avant ;

Considérant que la superficie du bâtiment avant, en situation de droit, est de +/- 169m² ; que cette superficie est projetée à +/- 204 m² dans le cadre de la présente demande ;

VOLUMES :

Situation de fait :

Considérant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée en partie arrière afin d'aménager des espaces de vie, sur l'entièreté de ce niveau, adaptés pour une personne à mobilité réduite (PMR) se déplaçant en chaise roulante ; que le nouveau volume s'aligne au profil mitoyen le moins profond du bien sis rue Jules Lebrun n° 29 et ne génère pas de nuisances pour les bâtiments voisins ; que, dès lors, la régularisation est envisageable ;

Considérant par ailleurs qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe mais que celle-ci a été supprimée et ne fait donc plus partie de la demande ;

Considérant que des lucarnes ont été réalisées dans les versants avant et arrière de la toiture ; que, bien que celles-ci ne

soient pas implantées dans le pan de la toiture, les volumes sont peut conséquents, s'inscrivent dans les gabarits admissibles et améliorent l'éclairage des chambres ; que, partant, leur régularisation est acceptable ;

Situation projetée :

Considérant qu'une nouvelle annexe est construite en partie arrière sur toute la largeur de la façade ; que le volume rentre dans les gabarits admissibles, qu'il serait opportun de prévoir une végétalisation de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que la toiture du bâtiment arrière est végétalisée, ce qui entraîne une légère rehausse, en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le nouveau volume dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que, cependant, la rehausse ne dépasse pas les murs acrotères existants et ne génère pas de nuisances ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

HABITABILITE :

Considérant que l'espace au rez-de-chaussée est aménagé afin qu'il soit accessible aux PMR (cf. supra) ; qu'une rampe d'accès est aménagée dans le hall d'entrée, menant au nouvel accès principal situé dans la pièce centrale ; que le projet vise à créer un logement intergénérationnel au rez-de-chaussée, tout en maintenant le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que des travaux structurels sont entrepris avec la démolition de baies porteuses afin de décroisonner les espaces et permettre un meilleur apport lumineux ;

Considérant que l'immeuble arrière est utilisé comme bureau accessoire au logement, ce qui est autorisable selon la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) en ce que la superficie du local est inférieure aux 45 % de la superficie totale du logement ;

Considérant que des nouvelles baies ont été réalisées en façades avant et arrière ; que les maçonneries de façade sont reconstruites et isolées par l'extérieur ; que le volume engendré par l'isolant déroge à la réglementation urbanistique en vigueur mais ne génère aucune nuisance ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble sont aménagés avec des espaces de jour au 1^{er} étage et les espaces de nuit au 2^{ème} étage ; que des travaux structurels sont réalisés avec l'ouverture d'une baie entre la cuisine et la salle à manger, ainsi que la construction d'un nouvel escalier et d'une trémie pour accéder au grenier à partir du couloir ;

Considérant que la hauteur sous plafond des chambres déroge à la réglementation urbanistique en ce qu'elle est inférieure à la norme requise (2,47 au lieu de 2,50) ; que, toutefois, la dérogation est minime et que celle-ci est accordable ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

Considérant que le zone de cour et de jardin en situation de droit est entièrement perméabilisée (cf. permis de 1924) ; que le projet vise à imperméabiliser une grande partie de cette zone, ce qui contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur ainsi qu'à la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer en priorité la végétalisation des intérieurs d'îlot ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ; que, dès lors, les demande de dérogation ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de remédier à la situation ; qu'en outre, il est envisageable de prévoir un chemin d'accès vers le bâtiment arrière tout en maintenant des zones en pleine terre ;

Considérant l'importance du choix des espèces en vue d'améliorer la biodiversité en ville ; que dans cet objectif, les aménagements végétalisés devront être composés d'espèces indigènes, en s'inspirant par exemple de la liste des espèces locales et adaptées dressées par Bruxelles Environnement ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et de minimiser le renvoi vers les égouts ;

Considérant qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 5 m³, est installée sous terre dans la zone de cour et de jardin ; que celle-ci est connectée aux WC du logement, ce qui est qualitatif ; que, cependant, il y a lieu de la placer sous une zone imperméable afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que la végétalisation extensive de la toiture plate du bâtiment arrière permet de créer un dispositif de rétention favorisant l'évapotranspiration, ce qui contribue à une amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bien ne se situe pas en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; que, dès lors, le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC de ton noir ainsi que les divisions proposées sont acceptables ;

Considérant que la porte d'entrée en bois de ton brun foncé (d'après les photographies) est maintenue ; que, cependant, celle-ci est simplifiée sur les plans et qu'il y a lieu de représenter les moulures existantes ;

Considérant que la corniche en bois est conservée et restaurée en son état d'origine, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

représenter les moulures de la porte d'entrée en bois sur les plans finaux ;

revenir à une superficie de minimum 50 % de surface perméable en pleine terre et plantées au niveau de la zone de cour et de jardin et prévoir un chemin d'accès en « L » inversé depuis le bâtiment avant vers le bâtiment arrière ;

placer la citerne sous des surfaces imperméabilisées (hors pleine terre et plantées) afin de maximiser les zones infiltrantes ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE L'OLIVIER 10

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

Réf. / Ref.: 2024/511=174/008-010

Objet / Betreft: sur une parcelle référencée 350L8 et comprenant deux bâtiments (n° 8 : un immeuble de deux logements ; n° 10 : un logement unifamilial), mettre en conformité des modifications en façade avant, régulariser des travaux structurels, des modifications de volume à l'arrière ainsi que des modifications en façade avant, modifier la volumétrie, réaliser des travaux structurels et revoir l'aménagement des logements existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 11 décembre 2024 et visant à « sur une parcelle référencée 350L8 et comprenant deux bâtiments (n° 8 : un immeuble de deux logements ; n° 10 : un logement unifamilial), mettre en conformité des modifications de volume avec la rehausses des toitures arrière et des modifications en façade avant, régulariser des travaux structurels, des modifications de volume à l'arrière, le réaménagement des trois logements existants et des modifications en façade avant » ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 23 octobre 2025 sur cette demande, et ce pour les motifs principaux suivants :

le projet maintien des volumes illicites qui ne s'intègrent pas au contexte bâti et, d'autre part, en ajoute de nouveaux qui suppriment les espaces extérieurs au rez-de-chaussée et rendent les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage mono-orientés au nord, ce qui n'est pas qualitatif,

le projet comporte de trop nombreuses dérogations et, en l'état, ne répond pas au bon aménagement des lieux bien que les parcelles soient relativement étroites et complexes à aménager de par leur localisation au sein de cet intérieur d'îlot fort densifié ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative un projet modifié en date du 2 janvier, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 mars 2026 sur le projet modifié (réf. CP.2025.0498/2) ;

Considérant que la demande vise désormais à, sur une parcelle référencée 350L8 et comprenant deux bâtiments (n° 8 : un immeuble de deux logements ; n° 10 : un logement unifamilial) :

mettre en conformité des modifications en façade avant avec la pose d'un tuyau de descente d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

régulariser :

des travaux structurels avec la pose de nouveaux planchers, le percement de trémies, la construction d'un escalier et la création de baies dans des murs porteurs,

des modifications de volume à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, dépassement en hauteur du profil mitoyen le plus bas et en profondeur du profil mitoyen le plu profond) avec :

au n° 8 :

la fermeture de la cour au rez-de-chaussée,

la construction d'une annexe en partie arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

au n° 10 :

la construction d'une annexe au 1^{er} étage en partie arrière,

des modifications en façade avant avec le remplacement des châssis, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU

(remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),

modifier la volumétrie en démolissant les toitures arrière et en reconstruisant les versants arrière,

réaliser des travaux structurels avec le percement de trémies, la construction d'un escalier et la création de baies dans des murs porteurs,

revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables, superficie nette éclairante) et à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) ;

Considérant les deux immeubles font partie d'une enfilade de maisons de typologie unifamiliale qui s'étend du n° 4 au n° 12 de la rue l'Olivier ; que les superficies habitables de chaque immeuble sont d'environ 60 m² ;

Considérant que, en situation de fait, les logements ont été aménagés par plateau au sein des deux immeubles avec la répartition suivante :

au rez-de-chaussée : un studio d'une superficie de +/- 49 m²,

au 1^{er} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 53 m²,
au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 57 m² ;
Considérant que la situation projetée prévoit la répartition suivante :
au n° 8 :
un studio d'une superficie de +/- 19m² au 1^{er} étage,
un studio d'une superficie de +/-19m² au 2^{ème} étage,
au n° 10 : une maison unifamiliale d'une superficie de +/- 73 m² ;

VOLUMES :

Considérant que les rehausses arrière des deux toitures ne datent pas de l'époque de la construction d'origine ; que, d'après les orthophotoplans disponibles sur la plateforme « Brugis », celles-ci apparaissent à partir des années 1950 ; que les rehausses ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles prévus par la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent les profils mitoyens les plus profonds des biens sis aux n° 6 et 12 ;
Considérant que les volumes des toitures en partie arrière sont démolis et que des nouveaux versants sont reconstruits ; que ceux-ci sont simplifiés et s'intègrent de manière harmonieuse avec le cadre bâti ;
Considérant qu'une annexe a été construite sur trois niveaux à l'arrière du bâtiment au n° 8 afin de créer un nouvel accès commun vers les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que le volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les profils mitoyens les plus profonds et les plus bas des biens sis aux n° 6 et 12 ;
Que, par ailleurs, le volume dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle ;
Considérant de plus que cette annexe s'élève à plus de 4,90 m du profil du mur mitoyen licite avec le bien sis chaussée de Haecht n° 126, ce qui est très conséquent ; que, bien que le mur mitoyen ait été réhaussé au même niveau en situation de fait, cela relève d'une situation non-licite ;
Considérant que, au vu de la configuration de l'immeuble qui est fort étroit (3,60 m de largeur), il est difficilement envisageable de prévoir une circulation à un autre emplacement sans diminuer drastiquement les superficies des deux logements licites, ce qui n'est pas souhaitable ; que, dès lors, les dérogations pour la régularisation de cette annexe ainsi que la hausse du mur mitoyen le long de celle-ci sont accordables ;

Logement au n° 10 :

Considérant que ce logement est restitué en maison unifamiliale ; que l'espace de séjour est aménagé au rez-de-chaussée et qu'une partie de celui de l'immeuble au n° 8 y est annexée afin d'agrandir le séjour, ce qui est acceptable ;
Considérant que l'ancien escalier droit est supprimé et qu'un nouvel escalier hélicoïdal est aménagé pour relier le rez-de-chaussée aux deux étages ; que cela permet d'optimiser les superficies habitables au sein de cet immeuble très étroit ; que, par ailleurs, une fenêtre de toit pourrait être installée par-dessus l'escalier afin de créer un puit de lumière pour améliorer l'éclairage du rez-de-chaussée, en complément du châssis au 2^{ème} étage ;
Considérant qu'une chambre est aménagée au 1^{er} étage en partie avant ; qu'une nouvelle salle de bain prend place dans l'annexe en partie arrière ; que ce volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que, cependant, il ne génère pas de nuisances vis-à-vis des parcelles voisines et ne vient pas non plus imperméabiliser une zone en pleine terre ; qu'il permet l'aménagement d'une salle de douche qualitative pour la maison ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
Considérant qu'une chambre spacieuse est aménagée au 2^{ème} étage ;

Logements au n° 8

Considérant que deux studios identiques sont aménagés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que ceux-ci disposent de superficies respectives de 13,6 m² et 14,2 m² (salles de douche exclues), ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que leurs superficies n'atteignent pas le seuil minimal prescrit pour un studio (22 m²) ; que ces deux logements sont licites et qu'au de la configuration existante contraignante, les dérogations sont acceptables ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les compteurs sont accessibles de manière aisée et permanente pour les habitants des deux logements au n° 8 ; que, toutefois, il n'est pas précisé si la maison au n° 10 dispose de ses propres compteurs mais que le demandeur indique en séance de la commission de concertation que c'est bien le cas et qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;
Considérant que les logements au n° 8 disposent de deux espaces de rangements privatifs au rez-de-chaussée ;

FACADES AVANT :

Considérant que des modifications ont été réalisées en façade avant avec le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en bois de ton brun ;
Considérant que les détails des portes d'entrée sont simplifiés, sans pour autant nuire à l'esthétique des façades ;
Considérant que tous les châssis, mis à part celui du rez-de-chaussée du n° 8, ont un seul ouvrant ; que cette division s'écarte des caractéristiques architecturales d'origine qui prévoyait des châssis à double ouvrant ; que la demande de dérogation n'est acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que les impostes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont conservées, ce qui est qualitatif ;
Considérant que la corniche est en bois et que celle-ci a été restaurée, ce qui est qualitatif également ;
Considérant que, d'après les photographies fournies, un conduit d'évacuation de ventilation est visible depuis l'espace public, à gauche du châssis du rez-de-chaussée au n° 8 ; que cela contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de le supprimer ;
Considérant qu'un tuyau de descente d'eau pluviale en façade avant au n° 8 est repris sur les plans ; que celui est constitué de zinc avec une souche en fonte mais qu'il n'est pas raccordé à l'égout via voie privative, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet modifié prévoit une nouvelle répartition des logements licites en réduisant l'impact des modifications volumétriques et tend vers une amélioration de l'habitabilité des logements, ce qui est qualitatif, compte tenu des conditions spatiales contraignantes et moyennant quelques améliorations précitées ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

représenter sur les plans les compteurs de la maison au n° 10 ;

prévoir des châssis en bois à division bipartite pour les deux façades avant ;

prévoir un raccord à l'égout du tuyau de descente d'eau pluviale conforme au RCU ;

supprimer le conduit d'évacuation de ventilation en façade avant au rez-de-chaussée du n° 8.

RUE RASSON 107

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

Réf. / Ref.: 2025/402=231/107

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, démolir le versant arrière de la toiture, rehausser la façade arrière au 4^{ème} étage et construire une nouvelle toiture, réaliser des travaux structurels et étendre le logement au 3^{ème} étage dans les combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

L'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée privative au R+2 empiéterait fortement sur le palier commun, réduirait l'espace de circulation et compliquerait le passage de meubles volumineux dans la cage d'escalier ;

L'espace restant entre les deux portes serait inférieur à un mètre ;

La terrasse présentée comme existante en situation de droit correspondrait en réalité à une plateforme nécessitant un permis spécifique selon l'acte de base ;

Des craintes sont émises quant à la stabilité de la plateforme et au poids des matériaux durant les travaux, une pièce habitable étant située directement sous le toit plat concerné ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, démolir le versant arrière de la toiture et une annexe au 3^{ème} étage, rehausser la façade arrière au 4^{ème} étage et construire une nouvelle toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, pose d'un escalier, démontage du plancher du grenier en partie avant), étendre le logement au 3^{ème} étage dans les combles ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 7 septembre 1909 visant à "construire une maison" ;

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*) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.2026.0179/1) ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre 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,

Au 2^{ème} étage : un logement,

Au 3^{ème} et dans les combles : un logement ;

VOLUMES :

Considérant que le projet prévoit de démolir la partie arrière de la toiture à versants ainsi que la façade arrière au 3^{ème} étage afin de rehausser la façade arrière au 4^{ème} étage et construire une nouvelle toiture à versants ; que les nouveaux volumes dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la rehausse dépasse la hauteur du profil mitoyen du bâtiment le plus haut (n° 105) et dépasse de 4 m le profil mitoyen du bâtiment le plus bas (n° 109) ; que le nouvel étage dépasse également en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que la rehausse est conséquente et vient enclaver le bâtiment voisin au n° 109, qui est bien plus bas ; que, par ailleurs, la note d'ensoleillement démontre qu'une telle rehausse génère des ombres portées sur l'immeuble mitoyen de droite (n° 105) ainsi que sur le jardin de la parcelle au n° 101 ; que, de surcroît, l'immeuble est l'un des bâtiments les plus

haut dans l'enfilade de la rue et qu'une telle rehausse viendrait déséquilibrer l'ensemble ;
Considérant, enfin, que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional et que ces transformations altèrent de manière conséquente le style de ce bâtiment ;
Considérant qu'une proposition de lucarne implantée dans le pan de la toiture existante au 4^{ème} étage pourrait offrir des conditions d'habitabilité tout aussi convenables avec un moindre impact volumétrique ;
Considérant dès lors que les demandes de dérogation ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revoir la proposition en conséquence ;
Considérant que, d'après les plans de la situation de droit de 1909, la toiture plate au 3^{ème} étage est indiquée comme « plateforme » ; que, toutefois, celle-ci est bordée des murs mitoyens dont la hauteur est de 1,90m ainsi que d'un garde-corps en partie arrière ; qu'en situation de fait (cf. reportage photographique), ces murs sont moins hauts ; que la création d'un espace extérieur au profit du logement est qualitatif ; que, toutefois, la terrasse doit se conformer au Code civil ; qu'il y a lieu de soit rehausser les murs mitoyen à 1,90 m de hauteur tel qu'indiqué sur les plans de la situation de droit, soit de prévoir des servitudes de vues par acte notarié ;

HABITABILITE :

Considérant que la répartition du logement en situation de droit n'est pas spécifiée ; que, d'après les plans de la situation licite (cf. AAB de 1909), le 3^{ème} étage est divisé en trois espaces mansardés distincts sur une superficie de +/- 46 m² ;
Considérant qu'en situation de fait, l'étage est aménagé en logement 1 chambre non-conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
Considérant que le projet prévoit l'extension du logement dans l'espace du grenier, venant ainsi créer un duplex d'une superficie +/- 81 m² ; que, par ailleurs, l'entrée au logement est déplacée au palier du 2^{ème} étage ;
Considérant que le 3^{ème} étage est aménagé en espace de jour avec la cuisine et le salon ; que le plancher entre les deux niveaux en partie avant est supprimé afin d'agrandir la hauteur sous plafond ; qu'un nouvel escalier suspendu est placé au niveau de la trémie existante ; que l'annexe extérieure abritant un WC est démolie et qu'une nouvelle baie est placée ;
Considérant que les espaces de nuit sont aménagés au 4^{ème} étage, avec deux chambres convenables, mais que, au vu des dérogations non accordables pour les transformations volumétriques, il y a lieu de revoir l'aménagement du 4^{ème} étage tout en prévoyant des espaces habitables conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
Considérant que le local compteurs est accessible de manière aisée et permanente pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;
Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'il est donc inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style [Beaux-Arts](#) d'inspiration [rococo](#), de [composition asymétrique](#), signée au rez-de-chaussée «*H^{(en)ri} Lafontaine / arch^{te}. géom^{te}.*» (1909) ; qu'elle clôture une enfilade particulièrement cohérente de maisons de même époque, débutant au n° 101 ;
Considérant que la façade telle que réalisée diffère du dessin des plans de la situation de droit ; que, en effet, la symétrie a été inversée, ce qui n'altère néanmoins pas le style de cette façade ; que, par ailleurs, la lucarne en toiture avant n'est pas identique non plus, celle-ci ayant une forme en arche tandis que les plans de droit représentent une lucarne ronde avec des moulures et ornements qui se rapprochent du style d'inspiration rococo ; que la simplification de la lucarne ne nuit cependant pas à l'esthétique de la façade ;
Considérant que les ferronneries du balcon au 2^{ème} étage sont simplifiées et que celles-ci sont censées être ouvragées ; que ces modifications tendent à dévaloriser l'esthétique de l'immeuble, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

conserver le volume existant de la toiture, prévoir une lucarne conforme dans le pan de la toiture arrière et proposer un aménagement conforme ;
rehausser les murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse afin de revenir à la situation de droit ou prévoir des servitudes de vue par actes notariés ;
déplacer la porte d'entrée du duplex sur le palier entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage ;

RUE DE LINTHOUT 25

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

Réf. / Ref.: 2024~174=173/025

Objet / Betreft: Exploitation du centre technique de Vivaqua (bureaux, magasins, dépôts, garages, ateliers)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/04/2026 > 28/05/2026

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

Considérant que le projet porte sur la régularisation de l'exploitation du centre technique de VIVAQUA (comprenant notamment des bureaux, magasins, dépôts, garages, ateliers) ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B, du 28 avril 2009, visant à exploiter un atelier-dépôts de VIVAQUA comprenant diverses installations classées, délivré pour une période de 15 ans ;

Vu le permis d'environnement temporaire de classe 2, du 4 mai 2025, visant à exploiter des citernes à mazout d'un total de 15.000 litres (rubrique 88-3B), délivré pour une période de 1 an ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 avril 2026 sur la présente demande (réf. CI.1991.0942/13) ;

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que la demande porte sur les installations classées suivantes :

Etablissements de lavage de véhicules pour moins de 10 véhicules/jour (rubrique 12A) ;

Ateliers d'entretien automobiles de 4.7 et 32.15 kW (rubriques 13-A et 13-B) ;

Dépôt de bitume, brai, goudron ou asphalte pour un total de 20 tonnes (rubrique 17-A) ;

Des chaudières au gaz et des installations de combustion (rubrique 40-A) ;

Des dépôts de déchets dangereux de 22 m², des dépôts de déchets dangereux liquides de 3780 litres et des dépôts de déchets non dangereux de 367 m² (rubriques 45-1B et 45-3A) ;

Des dépôts de substances, produits, matériel de 2250 m² (rubrique 53-A) ;

Des emplacements de parking pour un total de 305 emplacements (rubrique 68-B) ;

Un compresseur d'air de 30 kW (rubrique 71-B) ;

Des dépôts de gaz en réservoirs fixes dans un local spécifique au sein du bâtiment (rubrique 72-1A) ;

Des dépôts de récipients mobiles de gaz comprimés pour un total de 6500 litres (rubrique 74-1B) ;

Un dépôt d'aérosol de 224.9 litres (rubrique 74-2A) ;

Des dépôts de liquides inflammables (rubriques 88-1B, 88-2B, 88-3C 88-4A) ;

Un dépôt de matières synthétiques d'objets en matière plastique de 647 m² (rubrique 94-A) ;

Des installations de traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques pour un total de 130 litres (rubrique 97-A) ;

Un atelier de soudure composé de 15 postes (rubrique 98-A) ;

Des installations de dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion (rubrique 99-A) ;

Des dépôts de matériaux métalliques pour un total de 340 m² (rubrique 100-A) ;

Des ateliers pour le travail des métaux de 14,66 et 138,77 kW (rubrique 101-a et 101-B) ;

Des moteurs à combustion interne de 60 kW (rubrique 104-A) ;

Des dépôts de substances ou préparations dangereuses pour un total de 405,08 kg (rubrique 121-B) ;

Des dépôts de produits minéraux ou de minerais non énergétiques pour un total de 120 m² (rubrique 123-A) ;

Des transformateurs statiques de 3 X 400 kVA (rubrique 148-A).

Considérant que la majorité des installations reprises dans la demande sont en place, mis à part les installations de chauffage qui sont en cours de rénovation ;

Considérant que les déchets produits par l'entreprise sont évacués via des filières de reprise spécifiques avec des sociétés agréées en Région de Bruxelles-Capitale et que des documents de traçabilité ont été fournis ;

Considérant que, suite à l'avis du SIAMU susvisé, l'exploitant a fourni une localisation alternative au conteneur « papier/carton » ; que cette localisation a reçu l'aval du SIAMU ; que cette modification n'affecte pas l'objet de la présente demande de permis d'environnement et permet d'augmenter la sécurité du site ;

Considérant que l'avis du SIAMU reprend également une série de conditions à respecter en matière de sécurité et qu'il y a lieu d'y donner une suite favorable ;

Considérant que les installations électriques haute tension sont bien conformes au Règlement général sur les installations électriques (RGIE) mais que les installations électriques basse tension ne sont pas conformes au RGIE ; qu'il y a lieu d'y remédier rapidement afin d'assurer la sécurité au sein du site et prévenir tout incident éventuel ;

Considérant que les installations de traitement des métaux sont équipées de ventilations munies de système de filtration ;

Considérant que l'exploitation comporte notamment divers ateliers liés à l'activité de l'entreprise (entretien automobile, menuiserie, travail des métaux, ...) ainsi que des dépôts de produits dangereux de différents types ; que ces produits doivent être stockés dans le strict respect des normes de sécurité en vigueur ;

Considérant que les chaudières en place ont bien fait l'objet de contrôle périodique PEB et satisfont à la réglementation en vigueur ;

Considérant qu'un permis temporaire a été délivré par Bruxelles Environnement pour exploiter temporairement des installations de chauffage au mazout dans le cadre d'un chantier de rénovation des installations de chauffage visant à passer à une alimentation au gaz ; que les obligations en matière de reconnaissance de l'état du sol ont bien été respectées (réf.: SOL/00501/2024) et que les installations obsolètes couvertes par le précédent permis ont bien été neutralisées ;

Considérant que les installations de chauffage reprises dans la présente demande constituent donc les installations de

chauffage sur le long terme ;

Considérant que le site n'est pas soumis à un audit énergétique étant donné sa faible consommation ;

Considérant que le site est repris à l'inventaire de l'Etat du Sol en catégorie 0, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une parcelle potentiellement polluée par les installations à risque encore actuellement présentes ;

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la surcharge du réseau d'égouttage est notamment liée au renvoi direct des eaux pluviales vers celui-ci ; que, étant donné les activités du demandeur sur le site et le fait que les eaux pluviales provenant des toitures (8700 m²) sont directement renvoyées à l'égout, il serait nécessaire de mettre en place de la réutilisation de ces dernières ; que cette option n'est pas analysée dans le dossier, qui estime néanmoins une consommation annuelle d'environ 114,5 m³ (environ 10 véhicules par jour) ; que le renouvellement du permis d'environnement constitue une opportunité afin de faire évoluer cela, ce qui paraît tout à fait envisageable à l'échelle du site ;

Considérant que cette station de lavage est munie d'un séparateur d'hydrocarbures afin d'éviter les rejets de polluants en dehors du site ;

Considérant que le site dispose d'un parking souterrain s'étendant sur deux étages ainsi que d'emplacements extérieurs et intérieurs autour et dans les zones et blocs composant le site ; que les activités qui s'y déroulent impliquent l'utilisation quotidienne de camions et engins imposants disposant d'emplacements spécifiques ;

Considérant qu'un espace de stationnement pour vélos de 48 m², permettant le stationnement de 40 vélos, est aménagé au niveau -1 du parking, tandis que deux emplacements pour les visiteurs sont situés à l'entrée du site ;

Considérant que les emplacements de parking automobile réservés aux membres du personnel sont de 82 à l'extérieur et de 92 à l'intérieur, soit un total de 174 emplacements pour les travailleurs ; que, étant donné l'évolution vers l'électrification du parc automobile, il est pertinent de disposer de bornes de recharge pour véhicules électriques au sein de l'entreprise ;

Considérant en outre que, concernant la flotte des véhicules de l'exploitant, il convient de prévoir les infrastructures nécessaires permettant d'assurer également à court terme cette transition ;

Considérant qu'aucune borne de recharge n'est présente au sein du site alors que, conformément à la réglementation, l'exploitant est tenu de respecter les ratios de point de recharge prévus par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;

Considérant que la demande ne comporte pas d'évaluation des « incidences CoBrACE » (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) car l'activité administrative présente sur le site est accessoire à l'activité principale ;

Considérant que l'ensemble de livraisons s'effectue au sein du site d'exploitation, environ deux fois par jour, sans incidence notable sur le trafic ;

Considérant que l'air vicié des deux niveaux du parking est extrait, canalisé et rejeté en toiture ; que l'ensemble des points de rejet dans l'air des systèmes de ventilation de l'exploitation sont repris en plans ;

Considérant qu'aucune incidence notable en matière de bruit et de vibrations n'est à craindre selon le rapport d'incidences ; que les normes de bruit relatives aux installations classées en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public doivent néanmoins, de tout temps, être respectées ;

Attendu qu'aucune remarque n'a été formulée durant l'enquête publique et qu'aucune plainte n'a été réceptionnée durant la précédente période d'exploitation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

Localiser dans la demande le conteneur « papier/carton » comme repris sur les plans de la proposition alternative validée par le SIAMU ;

Remédier aux autres remarques/infractions reprises dans l'avis du SIAMU ;

Equiper le site de bornes de recharge pour véhicules électriques conformément à la législation et afin d'assurer la transition vers l'électrification du parc automobile de l'exploitant ;

Assurer un usage rationnel des ressources en eau à disposition sur la parcelle en mettant en place de la réutilisation des eaux pluviales provenant de toitures pour certaines activités présentes sur le site.

RUE HENRI STACQUET 22

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

Réf. / Ref.: 2025/432=136/022

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture d'un niveau et installer un balcon au 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture d'un niveau et installer un balcon au 2^{ème} étage ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 9 juillet 1907 visant à construire une maison ;

Vu le permis d'urbanisme du 18 février 2020 visant à, dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture et les façades d'un niveau et installer un balcon au 2^{ème} étage ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction relative au permis susvisé, le projet a fait l'objet d'un avis de la Commission de concertation, en date du 21 novembre 2019, favorable aux conditions suivantes :

intégrer des linteaux métalliques visibles dans les nouveaux châssis,

proposer une corniche se rapprochant du style d'origine,

proposer pour le châssis au 2^{ème} étage gauche la même composition qu'au 1^{er} étage gauche (simple ouvrant et petits-bois),

revoir la proposition du châssis du 2^{ème} étage droit de manière à reprendre un double-ouvrant en partie centrale et des joues avec petit-bois,

prévoir des ardoises sur la partie inférieure de la toiture avant ;

Considérant que des plans modifiés conformes à ces conditions ont été déposés en date du 11 février 2020, ce qui a donc conduit à la délivrance du permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Echevins ; que celui-ci n'a finalement pas été mis en œuvre, entraînant sa péremption ;

Considérant que la présente demande correspond en tous points au projet précédent ; que les plans sont ceux approuvés par la Commune en date du 18 février 2020 ;

VOLUME :

Considérant que la nouvelle toiture tend à s'aligner sur le voisin de droite ;

Considérant qu'un petit balcon est prévu et accessible depuis le bureau au 2^{ème} étage ;

Considérant que, après analyse, il s'avère que le profil du mitoyen est erroné, et ce depuis la demande de permis d'urbanisme précédente, l'erreur n'ayant alors pas été relevée ;

Considérant que la rehausse de la toiture et l'installation du balcon vont entraîner des dépassements de gabarit impossibles à contrôler avec les plans fournis ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de redessiner le profil du mitoyen de droite (n° 24) en se basant sur la situation de droit ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE :

Considérant que la rehausse de la façade à rue est traitée dans le même style que celui de la partie existante (briques et châssis bois), ce qui respecte donc l'esthétique de la maison ;

Considérant que les châssis suivent le caractère éclectique de la façade et disposent de linteaux métalliques ainsi que de petit-bois ; que la corniche est en bois et reprend le style de celle d'origine ; que le brisis est couvert d'ardoises ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

redessiner le profil du mitoyen de droite (n°24) en se basant sur la situation de droit.

AVENUE DU DIAMANT 91

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

Réf. / Ref.: 2025/428=070/091-093

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (activité de production de biens immatériels et neuf logements), mettre en conformité l'extension de l'activité de production au sous-sol sur les espaces accessoires aux logements (suppression de quatre caves et de onze emplacements de parking), changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité de production en deux logements (passer de neuf à onze unités d'habitation) et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 5

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

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

Les réactions s'opposent à l'extension d'une activité de production en sous-sol, à la suppression de 11 parkings et caves ainsi qu'à la création de logements au rez-de-chaussée, ces interventions étant jugées incompatibles avec le caractère résidentiel de l'immeuble ;

Les occupants craignent une forte augmentation des nuisances sonores, des vibrations, des poussières, des odeurs et des passages liés tant aux travaux déjà en cours depuis octobre/novembre 2025 qu'à l'exploitation future du site ;

Plusieurs réactions dénoncent également l'éclairage nocturne permanent du garage ainsi que les livraisons et activités susceptibles de perturber le repos des habitants en dehors des heures de bureau ;

Les habitants craignent une augmentation importante des allées et venues, des livraisons et des sollicitations aux portes d'entrée ;

La suppression des places de stationnement est considérée comme problématique dans un quartier déjà saturé, avec des craintes de congestion accrue et de stationnements gênants dans les rues avoisinantes ;

Les habitants estiment que l'immeuble n'est pas adapté à une intensification de l'activité professionnelle, notamment en raison des escaliers et ascenseurs étroits, de l'augmentation attendue des allées et venues et des risques accrus pour la sécurité, l'hygiène et les espaces communs ;

Les travaux structurels entrepris suscitent des inquiétudes quant à la stabilité du bâtiment, avec des craintes de fissures, de dommages aux structures porteuses et d'insuffisance des infrastructures techniques ;

L'absence d'information et de concertation avec les copropriétaires et le syndic est fortement critiquée, plusieurs réactions soulignant que les travaux auraient débuté sans assemblée générale ni accord préalable de la copropriété ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité de production de biens immatériels et neuf logements) :

mettre en conformité l'extension de l'activité de production au sous-sol sur les espaces accessoires aux logements (suppression de quatre caves, de onze emplacements de parking et du double niveau),

changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité de production en deux logements (passer de neuf à onze unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 3 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (caves insuffisantes et local vélos/poussettes difficile d'accès),

réaliser des travaux structurels (suppression de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 17 novembre 1972 visant à "construire un immeuble de 4 étages et 1 étage technique" ;

Vu la mise en demeure du 27 mars 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la modification de la destination vers de l'activité de production de biens immatériels en lieu et place de logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages,

la réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage,

la pose d'installations techniques et d'antennes au niveau des toitures plates,

la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC ;

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 3 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13/04/2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0156/1) » ; que suivant cet avis, chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation et qu'un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit se situer de préférence à l'opposé ;

REPARTITION :

Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations (dont onze emplacements de parking),

au rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels,

du 1^{er} au 4^{ème} étage : deux logements par étage,

au 5^{ème} étage : un logement ;

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

au sous-sol : activité de production de biens immatériels et locaux accessoires aux affectations (caves, local compteur et vélos),

au rez-de-chaussée : deux logements (un studio et un appartement 2 chambres),

du 1^{er} au 4^{ème} étage : deux logements par étage (inchangé),

au 5^{ème} étage : un logement (inchangé) ;

REZ-DE-CHAUSSEE :

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

Considérant que la demande prévoit de changer l'affectation de l'activité de production de biens immatériels au rez-de-chaussée en logement afin d'y aménager deux nouvelles unités d'habitation ;

Considérant que cette modification n'entraîne pas de grandes transformations car ce bâtiment était déjà, à l'origine, destiné à de l'habitation ; que l'aménagement prévu correspond globalement à un retour à la situation de droit émanant du permis d'urbanisme initial de 1972 ;

Considérant que l'appartement 2 chambres aménagé en partie arrière est reproduit comme à l'origine ; que le studio en partie avant est agrandi et réaménagé en un studio ouvert et sans cloison ;

Considérant que ces deux logements sont mono-orientés ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ni aux exigences du SIAMU en ce qui concerne les voies d'évacuation ; que, au vu de la configuration du bâtiment, il y a lieu de proposer au moins un logement traversant en revoyant les circulations, voire un seul grand appartement traversant au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu, en complément, d'aménager un espace extérieur pouvant servir de jardin en prévoyant une végétalisation de la toiture plate du sous-sol ;

Considérant que suivant l'aménagement final privilégié, il y a lieu d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

SOUS-SOL :

Considérant que, en situation licite, une activité productive de biens immatériels est établie sur tout le rez-de-chaussée et dispose de locaux accessoires sur une partie du sous-sol ; que la demande vise à scinder sa partie principale au rez-de-chaussée pour du logement et à ne maintenir que sa partie secondaire au sous-sol ;

Considérant que cette activité productive au niveau inférieur s'est étalée sur les parties accessoires des logements, comme le parking ou une partie des caves ;

Considérant que, d'après la note explicative versée au dossier, l'activité productive est présente depuis les années 1990 ; qu'un reportage photographique et un état des lieux d'entrée établi en 2020 montrent que le sous-sol a effectivement été modifié et ne comporte plus d'emplacements de parking ;

Considérant que, bien que la situation licite actuelle permette l'occupation de locaux accessoires au sous-sol à destination de l'activité de production, elle ne signifie pas la suppression totale des emplacements de parking ni celle des caves privatives dévolues aux logements ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que, selon l'art. 2.5/1° du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant par conséquent que l'affectation proposée n'est pas conforme aux prescriptions applicables à la zone d'habitation, ce qui déroge à la prescription 28 du PRAS qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

Considérant que ces parkings et caves sont des espaces accessoires aux logements et ne peuvent être cédés totalement au profit de l'activité de production ; que ce changement d'affectation n'est pas autorisable ;

Considérant que, de plus, toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'il y a donc lieu de végétaliser la toiture plate du parking avec un substrat d'une épaisseur de 10 cm au minimum, ce qui améliore par la même occasion les qualités visuelles et paysagères des logements ;

Considérant que, par rapport aux plans d'origine de 1972, un escalier descendant jusqu'au niveau de cave a été ajouté dans le noyau central, à côté de l'ascenseur ;

Considérant que les plans de 1972 indiquaient une capacité de onze emplacements de parking ; que, dans les faits, la superficie de ce parking souterrain n'est pas suffisante pour accueillir 11 véhicules et qu'il s'agissait donc probablement d'une erreur d'annotation ; que sa capacité réelle correspond davantage à dix emplacements ;

Considérant que, initialement, le parking comprenait deux niveaux en partie arrière et permettait d'accueillir jusqu'à huit véhicules ; que, depuis l'extension de l'activité productive en sous-sol, ce double niveau a été supprimé ;

Considérant que, au vu de l'espace disponible restant, il serait encore possible d'aménager un parking de quatre places répondant aux normes actuelles en matière d'accessibilité ;

Considérant que l'immeuble comprenait également douze caves au sous-sol mais que seules huit cavettes sont conservées à la suite de cette extension sur la partie avant de l'immeuble ; que le projet prévoit d'en ajouter deux dans l'axe de la rampe de garage ;

Considérant que les deux caves proposées (n° 9 et 10) réduisent la hauteur de la rampe et ne sont de toute manière pas suffisante par rapport au nombre projeté de logements (onze), ce qui déroge à la réglementation en vigueur ; qu'il y a lieu, dès lors, de rétablir au minimum trois caves à leur emplacement d'origine (partie avant droite du bâtiment) ;

Considérant que l'endroit prévu pour le local vélos, à savoir là où débouche la rampe de garage, s'avère inadapté et dangereux ; qu'il y a lieu de revoir son emplacement, de préférence en milieu de bâtiment sur la partie droite, afin de le rendre plus accessible et qu'il puisse accueillir davantage de vélos (un par logement, soit onze emplacements au total) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'en rétablissant les caves en partie avant et en créant un local vélos en partie centrale, ainsi que quatre emplacements automobiles, le maintien de l'activité de production au sous-sol comme unité indépendante est compromis ; qu'il s'avère dès lors préférable de dédier l'entièreté du sous-sol aux logements, comme à l'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir au moins un logement traversant au rez-de-chaussée ou ne proposer qu'un seul grand logement ;
dédier l'entièreté du sous-sol aux logements (supprimer l'activité de production) ;

rétablir au minimum trois caves en partie avant droite du sous-sol ;

prévoir un local vélos proportionné au nombre de logements (onze emplacements) et qui ne soit pas dans la continuité de la rampe d'accès du garage ;

aménager un parking automobiles pourvu de quatre emplacements au sous-sol ;

végétaliser la toiture plate du parking avec un substrat de min. 10 cm d'épaisseur et prévoir une partie accessible au profit du logement du rez-de-chaussée (jardin) ;

remettre les formulaires de demande de prévention incendie en vue d'obtenir un avis favorable sur la demande modifiée conforme ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les

achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision.

CHAUSSÉE DE HAECHT 87

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

Réf. / Ref.: 2025/435=129/087

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce [restaurant] et un logement), supprimer la toiture à versants pour rehausser le bâtiment d'un niveau + toiture à versants, installer un dôme de lumière dans le volume central du restaurant, installer une terrasse au 1er étage arrière, créer une terrasse rentrante au 3ème étage arrière, placer un conduit d'évacuation pour hotte professionnelle en fond de parcelle, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités d'habitation), modifier l'aspect architectural de la façade avant et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

L'ampleur du chantier et la surélévation projetée risqueraient de perturber fortement l'activité commerciale voisine en raison des nuisances sonores, de la poussière, des échafaudages, de l'encombrement de la voirie ainsi que d'une perte de visibilité et d'accessibilité du commerce ;

La création d'un logement supplémentaire et l'exploitation d'un restaurant accentueraient la pression déjà importante sur le stationnement et les zones de livraison de la Chaussée d'Haecht ;

L'installation d'un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle en fond de parcelle et l'aménagement d'une terrasse rentrante au troisième étage feraient craindre des nuisances olfactives et sonores pour la propriété mitoyenne ;

Une opposition est formulée à l'encontre des dérogations sollicitées concernant la profondeur de construction, la construction mitoyenne et les prescriptions du PRAS, en raison de leur impact direct sur la parcelle voisine ;

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce [restaurant] et un logement) :

supprimer la toiture à versants pour rehausser le bâtiment d'un niveau + toiture à versants,

installer un dôme de lumière dans le volume central du restaurant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

installer une terrasse au 1^{er} étage arrière,

créer une terrasse rentrante au 3^{ème} étage arrière,

placer un conduit d'évacuation pour hotte professionnelle en fond de parcelle,

aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités d'habitation),

modifier l'aspect architectural de la façade avant (nouvelle devanture commerciale),

réaliser des travaux structurels (agrandissement de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1930 en vue de surélever [l'] arrière-bâtiment ;

Vu le permis de bâtir du 18 février 1986 en vue d'établir un débit de boissons au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un commerce de tapis ;

Vu le permis d'urbanisme du 4 septembre 2003, accordé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en vue de couvrir une cour, transformer le débit de boisson en restaurant et installer les cuisines au 1^{er} étage de l'arrière-bâtiment ;

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.1985.2470/18) » ; que suivant cet avis, la nouvelle verrière doit être prévue à une distance de min. 5 m. de la façade arrière de l'immeuble à front de rue ;

REPARTITION :

Considérant que, en situation licite, l'immeuble comprend deux unités réparties de la manière suivante :

aux rez-de-chaussée et étages arrière : un commerce (restaurant),

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage (sous combles) : des locaux accessoires au logement du bâtiment ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble comprend trois unités réparties de la manière suivante :

aux rez-de-chaussée et étages arrière : maintenir un commerce (restaurant),

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

aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex 3 chambres (+/- 122 m²) ;

Considérant que le sous-sol reste inchangé ; qu'il abrite des sanitaires à destination des clients du restaurant ainsi qu'un

nombre suffisant de caves privatives et que l'accès aux compteurs y est inchangé ;

COMMERCE/RESTAURANT (RDC) :

Considérant que la demande prévoit de remplacer la devanture commerciale actuelle, munie de deux baies et d'une porte centrale, par un ensemble constitué d'une grande baie à quatre vantaux, dont deux sont coulissantes, d'un enduit de façade de teinte gris clair, assurant la démarcation par rapport aux étages, et par un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la vitrine à quatre vantaux altère les qualités architecturales de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir un soubassement en pierre bleue au niveau des vantaux fixes ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine, permettant l'accès au logement à l'étage, a entretemps été remplacée par une porte pleine sans détails et de style « quelconque » ; que la demande prévoit le placement d'une porte en bois moulurée de teinte anthracite, identique à celle de la nouvelle vitrine, et composée de trois panneaux pleins et d'une imposte vitrée ; que sa composition est plus qualitative que celle en place actuellement ;

Considérant que la baie vitrée commerciale est en aluminium ; qu'elle ne correspond pas au style originel du bâtiment mais améliore l'accessibilité de l'activité commerciale, à l'image des transformations récentes des autres vitrines dans cette rue commerçante ; que la proposition est cohérente tant en termes de teinte que de fonction ;

Considérant qu'un dôme vitré de forme pyramidale à douze arêtes est prévu en milieu de parcelle, sur la toiture plate du restaurant ; que celui-ci vient remplacer la série de puits de lumière précédemment autorisée ;

Considérant que cette verrière centrale déroge aux gabarits admissibles en termes de dépassement des profils mitoyens ; que, toutefois, elle offre un apport en lumière naturelle plus conséquent que les anciens puits ; que sa hauteur est limitée et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;

Considérant que pour se conformer à l'avis du SIAMU, il y a lieu de revoir sa disposition et sa taille ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser de manière semi-intensive (épaisseur de substrat de 10 cm) une partie de la toiture au 1^{er} étage et la totalité de celle au 2^{ème} étage en fond de parcelle ; que, toutefois, le plan de coupe indique que la terrasse du logement au 1^{er} étage sera également végétalisée ; que cela relève probablement d'une erreur de dessin ;

Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée ; qu'il est donc fort appréciable que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates, participant ainsi 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, en matière de plantations, il est recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement (cf. *Info-fiche 2017*) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives telles que reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, dite « Ordonnance Nature » ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est toujours maintenu en fonction accessoire au commerce et abrite les cuisines du restaurant ;

Considérant qu'un conduit d'évacuation (four professionnel) débouche en toiture du bâtiment arrière ; que celui-ci est conforme à la réglementation applicable et s'élève à 2 m au-dessus de la corniche ;

Considérant par contre que ce four représente potentiellement une installation classée au sens de l'Ordonnance régionale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ; qu'il convient de vérifier ses caractéristiques techniques et de prendre contact avec le Département Urbanisme et Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire en vue de son utilisation ;

Considérant que le local compteurs doit être accessible à tout moment par tous les résidents de l'immeuble ;

LOGEMENTS :

Considérant que le bâtiment est rehaussé de 3 m par rapport au gabarit mitoyen le plus bas (n° 89-91, à droite) ; qu'il se développe sur un niveau plein surmonté d'une nouvelle toiture à double versants et s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;

Considérant que la partie rehaussée débute au niveau du 2^{ème} étage et reprend la même typologie de baies en façade avant que celle du 1^{er} étage, à savoir trois baies cintrées ;

Considérant que la rehausse engendre un entablement trop élevé ne correspondant pas à la typologie néo-classique de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'y reproduire des moulurations d'entablement afin de respecter la trame de la façade néo-classique ;

Considérant que les châssis existants sont remplacés par des modèles en bois de ton anthracite ; que la façade est revêtue d'un crépi de teinte blanc cassé, correspondant au traitement réservé aux bâtisses de type néo-classique ;

Considérant que la surélévation de l'immeuble permet de créer un grand logement au-dessus de celui existant au 1^{er} étage ; que, plus précisément, ces deux derniers niveaux sont destinés à un logement duplex de trois chambres ;

Considérant que ce logement offre des espaces généreux avec des chambres ayant toutes une surface de plus de 14 m² ; que, en outre, l'évidement prévu sur le versant arrière de la toiture permet de créer une terrasse rentrante et fournir ainsi un espace extérieur au logement ; que, dès lors, ce dernier offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage est, quant à lui, maintenu et dispose toujours de deux chambres ; qu'il est cependant remanié afin de répondre aux normes actuelles, ce qui se traduit par chambre principale de 14m² en lieu et place des 10,7 m² de celle existante ;

Considérant qu'une partie de la toiture plate du 1^{er} étage arrière est réaménagée en terrasse (+/- 13 m²) ; que celle-ci est conforme aux gabarits admissibles et améliore le confort de ce logement sans nécessiter de rehausse mitoyenne ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Rectifier l'erreur de dessin au niveau du revêtement de la terrasse au 1^{er} étage;

En façade avant, reproduire des moulurations au niveau de l'entablement ;
Proposer une vitrine avec un soubassement en pierre bleu pour les vantaux fixes en façade avant ;
Revoir la taille et la disposition du dôme de lumière afin de se conformer à l'avis du SIAMU ;
Rendre le local compteurs accessible à tout moment pour tous les résidents de l'immeuble.

AVENUE SLEECKX 3

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

Réf. / Ref.: 2025/455=244/003

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la couverture de la cour arrière ainsi que le remplacement de la porte d'entrée et modifier la porte de garage en baie de fenêtre afin d'aménager un local habitable au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 :
mettre en conformité :

la couverture de la cour arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

le remplacement de la porte d'entrée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),

modifier la porte de garage en baie de fenêtre afin d'aménager un local habitable au rez-de-chaussée ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juillet 1923 en vue de construire une maison [et] un garage ;

Considérant que, suivant ce permis, la parcelle était à l'origine divisée en deux bâtiments donnant chacun dans une rue différente, à savoir le boulevard Lambermont et l'avenue Sleeckx ; que la parcelle a entretemps été scindée en deux parties indépendantes, de même que la cour qui les reliait ; qu'il en résulte, pour le bâtiment sis avenue Sleeckx, une petite cour intérieure de +/-1,47 m de profondeur ;

SITUATION EN PLACE/MISE EN CONFORMITE :

Considérant que la fermeture de la cour constitue un volume qui dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle, ce qui déroge à la réglementation applicable ; que cependant, compte tenu de sa position enclavée, de ses faibles dimensions et de son caractère imperméable, les demandes de dérogation sont acceptables ; que la zone couverte permet par ailleurs d'aménager des sanitaires supplémentaires ;

Considérant que la porte d'entrée en place ne respecte pas le dessin d'origine mais que, néanmoins, celle-ci est en bois mouluré et s'harmonise avec le reste de la façade avant ; qu'elle est dès lors autorisable ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande prévoit de modifier le garage en pièce de séjour ; que, dans sa configuration actuelle, ce logement ne dispose que d'un espace de vie de 18,8 m² au 1^{er} étage ; que la transformation du garage en pièce habitable permet de créer un espace salon complémentaire, portant ainsi la superficie des espaces de vie à 38 m², soit un doublement synonyme d'amélioration du confort de cette habitation ;

Considérant que, en façade avant, la baie avec son arc en clé de voûte est maintenue pour être transformée en baie de fenêtre via l'ajout d'une allège en partie basse ; que le châssis proposé est en bois mouluré et de style et teinte identiques à ceux des menuiseries existantes, favorisant une meilleure intégration avec le bâti présent ;

Considérant que la corniche en façade avant est indiquée comme étant réalisée en PVC ; qu'au vu des photos, elle semble être réalisée en bois et qu'il convient de corriger la légende des matériaux ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la transformation du garage permet donc dédier l'intégralité du bâtiment en locaux habitables, améliorant de ce fait l'habitabilité de cette maison aux dimensions modestes ;

Considérant que le reportage photo montre la présence d'une installation technique sur la toiture plate arrière; bien qu'elle représente un volume supplémentaire, cette installation n'est pas reprise dans l'objet de la demande, ni sur les plans ; qu'il convient d'adapter la demande en conséquence ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Corriger la légende des matériaux en ce qui la corniche en façade avant;

Si le volume technique sur la toiture plate arrière est maintenu ou supprimé, adapter la demande en conséquence.

AVENUE MILCAMPS 95

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

Réf. / Ref.: 2025/486=194/095

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'annexion du demi-sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, la réalisation de modifications structurelles, le remplacement des châssis au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée en façades avant et arrière, la suppression de la citerne d'eau pluviale et la modification de la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 :

l'annexion du demi-sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée,

la réalisation de modifications structurelles par :

la suppression de la trémie et de l'escalier reliant la laverie du sous-sol à la véranda du rez-de-chaussée

la création d'une nouvelle trémie et d'un nouvel escalier reliant le passage/dressing au sous-sol au séjour

le murage de certaines baies de porte pour modifier le compartimentage incendie,

le remplacement des châssis au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée en façade avant et arrière,

la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'article 35 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

la modification de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'article 39 du titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 5 juin 1908 visant à : "construire deux maisons" ;

Vu l'affectation licite et régulière du bien, à savoir :

caves et demi-sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée : un logement,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement,

combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

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) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (ref T.2026.0166/1) du 8 mars 2026 favorable conditionnel dont les conditions sont à respecter ;

AFFECTATIONS :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'annexion du demi-sous-sol au profit du logement du rez-de-chaussée, et ce afin de le transformer en duplex de 2 chambres ;

Considérant que chaque logement présent au sein du bâtiment dispose toujours d'une cave privative au niveau situé sous celui du demi-sous-sol et que les compteurs sont aisément accessibles, par tous les occupants de l'immeuble, depuis les espaces communs ;

HABITABILITE :

Considérant que les modifications structurelles améliorent l'habitabilité du logement en améliorant le sentiment de sécurité objective et subjective en limitant à un seul accès vers l'appartement depuis les communs de l'immeuble ;

Considérant que le logement duplex possède de bonnes conditions d'habitabilité ; que les minima en termes d'éclairage naturel prescrits sont rencontrés ;

Considérant cependant que la chambre à coucher dans le sous-sol en façade avant est directement exposé aux nuisances de l'espace public et qu'il ne convient pas d'aménager une chambre à coucher à cet endroit ;

FACADE AVANT :

Considérant que cet immeuble, constitutif avec le n° 95 d'un ensemble de deux maisons bourgeoises analogues de style éclectique et signé au rez-de-chaussée «*L. Depuits / architecte*», se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, de plus et pour rappel, il est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine du demi-sous-sol et du rez-de-chaussée par des modèles en PVC structuré de teinte bleue ; que cela nuit aux caractéristiques patrimoniales de

l'immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

Considérant que la zone de cour et jardin mesure 20,3 m², hors cour anglaise ;

Considérant que les plans et les photographies jointes à la demande indiquent que la zone de cour et jardin est recouverte de gravier, en dérogation aux règlements applicables qui impose une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de la superficie totale de la zone ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a bien lieu de se conformer à la réglementation ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GiEP) :

Considérant que les plans de la situation de droit (permis de 1908) indiquent la présence d'une citerne d'eau pluviale en zone de cour et jardin ;

Considérant que cette dernière n'est pas reprise sur les plans de la présente demande ; qu'une telle suppression est non-conforme à la réglementation applicable et qu'il convient de proposer des moyens d'infiltration (noues, dispositifs infiltants, ...) ou de réutilisation (nouvelle citerne de eaux pluviales, ...) pour compenser sa suppression ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas aménager de chambre à coucher dans le sous-sol en façade avant ;

modifier la zone de cour et jardin de manière à ce que la moitié au moins de sa superficie soit en pleine terre et plantée ;

proposer en façade avant des châssis en bois mouluré respectant les divisions d'origine (pour le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée) ;

compenser la suppression de la citerne d'eaux de pluie en proposant des moyens d'infiltration (noues, dispositifs infiltants, ...) ou de réutilisation (nouvelle citerne de eaux pluviales, ...).

RUE RASSON 107

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

Réf. / Ref.: 2025/434=231/107

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, reconstruire et agrandir un balcon au 1er étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met 4 woningen, een balkon op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel te herbouwen en te vergroten, in afwijking op de art. 9 en 29, titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV);

HISTORIEK :

Gelet de bouwtoelating van 7 september 1909 voor "bouwen van een huis";

Gelet op de wettige en erkende status van het gebouw, zijnde een gebouw met 4 appartementen;

Overwegende dat het gebouw is opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 augustus 2024 waarin ze als volgt wordt beschreven: "*Burgerhuis in Schone Kunstenstijl met rococo-invloeden en asymmetrische compositie, gesigeneerd op benedenverdieping* "H(en)ri. Lafontaine / architecte. géomètre.", 1909." (cf. monument.heritage.brussels);

Overwegende dat het gebouw vanaf het begin is gebouwd als een spiegelbeeld van de archiefplannen van 7 september 1909;

BOUWVOLUMES :

Overwegende dat het nieuwe balkon 105cm breder is dan in de bestaande toestand;

Overwegende dat het nieuwe balkon binnen de toegestane afmetingen valt en een aangename buitenruimte biedt aan de bewoners van de woning op de eerste verdieping;

Overwegende dat het gebruik van dit balkon geen afbreuk doet aan het genot van de naburige eigendommen;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een zichtscherm op de linker gemene muur met een hoogte van 30cm, zodat deze vanaf het terrasniveau een hoogte van 1,90m bereikt;

Overwegende dat deze ingreep afwijkt van de GemSV;

Overwegende echter dat in de plannen van de oorspronkelijke bouwtoelating een gemene muur werd vermeld die hoger was dan in de bestaande toestand (+200cm); dat bovendien de verhoging van de gemene muur tot 1,9m zeer minimaal is (34cm);

Overwegende dat dit gerechtvaardigd is, maar dat deze gemene muur dan moet worden verhoogd tot 1,90m in volle

baksteen over een breedte van 28cm of anderhalve baksteen en afgewerkt met geglazuurde muurpannen;

ANDERE :

Overwegende dat uit de plannen blijkt dat er een terras is aangelegd op het platform van het bijgebouw op de derde verdieping zonder dat daarvoor een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd; dat er een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd teneinde dit terras te trachten te regulariseren;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

verhogen van de gemene muur langs het balkon tot 1,90m in in volle baksteen over een breedte van 28cm of anderhalve baksteen en ze afwerken met geglazuurde muurpannen;

RUE HENRI BERGÉ 67

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

Réf. / Ref.: 2025/212=133/067

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, modifier le nombre de logements (trois au lieu de deux), démolir une annexe au 1er étage, construire une lucarne en versant arrière, aménager une terrasse au 2ème étage, construire un escalier extérieur, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la rehausse d'une partie des murs mitoyens droit et gauche, la suppression de la citerne de collecte des eaux pluviales ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

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 deux logements :

modifier le nombre de logements (trois au lieu de deux), en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale, hauteur sous-plafond et éclairage naturel),

démolir une annexe au 1^{er} étage,

construire une lucarne en versant arrière,

aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

construire un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

réaliser des travaux structurels,

mettre en conformité :

la rehausse d'une partie des murs mitoyens droit et gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

la suppression de la citerne de collecte des eaux pluviales, 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 ;

Historique :

Vu l'autorisation du 5 septembre 1905 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 29 mai 1914 visant à « [construire une] annexe » ;

Vu la situation de droit du bien, à savoir deux logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 mars 2026 sur la présente demande (réf.

CP.2026.0177/1) ;

Volumes :

Considérant que la demande vise à démolir une annexe de 4 m² située au 1^{er} étage, en façade arrière, côté gauche ; que cette suppression permet de dégager l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne en versant arrière ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits admissibles par les règlements d'urbanisme en vigueur et permet d'offrir au dernier étage une vue droite ainsi qu'une habitabilité optimisée ;

Considérant que la demande vise à construire un escalier extérieur au rez-de-chaussée afin d'assurer la liaison avec le jardin ; que cette intervention déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) et au Code civil ; que, en outre, une partie du mur mitoyen droit a été rehaussée 1,52 m sans autorisation préalable ; que, si le principe de l'escalier peut être admis, son implantation actuelle porte atteinte aux constructions voisines et doit être rectifiée ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; qu'elle dépasse les gabarits réglementaires autorisables mais respecte le Code civil ; qu'elle est implantée de manière centrale et n'occasionne pas de préjudice disproportionné pour le voisinage ; que sa création offre un espace extérieur qualitatif au logement attenant et que, dès lors,

la dérogation sollicitée peut être accordée ; qu'il serait néanmoins opportun d'améliorer les qualités végétales et environnementales de l'intérieur d'îlot, et ce de par la végétalisation des parties non-accessibles de la toiture plate ;

Répartition :

Considérant que le projet augmente le nombre de logements au sein de l'immeuble, à savoir de deux à trois unités ;

Considérant que la superficie totale de l'immeuble est de 307 m² ;

Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :

sous-sol avant locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée et sous-sol arrière : un logement souplex 3 chambres avec jardin (113,64 m²),

1^{er} étage : un logement 2 chambres avec balcon (72,48 m²),

2^{ème} étage et combles : un logement duplex 3 chambres avec terrasse et balcon (103,83 m²),

Logements :

Considérant que le logement 'souplex' comporte trois chambres, dont deux situées au sous-sol arrière ; que celles-ci présentent une hauteur sous plafond insuffisante (2,34 m au lieu de 2,50 m) ; qu'une partie de la chambre 2 a été déjà excavée pour obtenir un niveau uniforme mais que des efforts supplémentaires doivent encore être réalisés ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage comprend deux chambres, chacune disposant d'une salle de douche attenante ; que la chambre annoncée à 15 m² présente en réalité une superficie utile de 13,2 m², en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'aucun espace d'eau commun n'est prévu, hormis la toilette attenante à la salle de douche de cette chambre et qu'il est préférable de créer un espace d'eau indépendant ;

Considérant que la deuxième chambre ne présente pas la hauteur sous plafond minimale requise (2,37 m au lieu de 2,50 m), ce qui compromet son habitabilité ; que la démolition de l'annexe supérieure permet néanmoins d'envisager une rehausse de toiture afin d'atteindre la hauteur de 2,50 m réglementaire ;

Considérant toutefois que le mur mitoyen gauche a été rehaussé de +/-1,63 m sans autorisation préalable, couvrant une annexe illicite du voisin de gauche ; que cette rehausse déroge en termes de volumétrie, est très imposante et ne peut dès lors être autorisée ;

Considérant que le séjour présente un déficit en éclairage naturel (5,4 m² au lieu de 6,8 m²) mais que la configuration de la façade ne permet pas un agrandissement des baies ; que l'habitabilité reste néanmoins préservée compte tenu des dimensions généreuses du local et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le logement duplex comporte trois chambres, situées au dernier niveau ; que la séparation entre espaces de jour et de nuit est qualitative ;

Considérant que la chambre 1 présente un léger déficit de superficie (13,6 m² au lieu de 14 m²) mais que cette différence est minime et acceptable ;

Considérant que la chambre 3 présente un léger déficit en éclairage naturel (0,8 m² au lieu de 0,83 m²) mais qu'il est infime et acceptable également ;

Espaces communs :

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ; que, toutefois, celui situé au rez-de-chaussée sous l'escalier est sous-dimensionné et nécessite la création d'un espace complémentaire à l'intérieur du logement disposant de cet espace ;

Considérant qu'un espace pour vélos est prévu au sous-sol ; que les plans indiquent une capacité de huit vélos et un vélo-cargo alors que le « *Vademecum vélo* » édité par Bruxelles Mobilité recommande un espace de 2 m² par véhicule deux-roues ; qu'il convient également de garantir un accès sécurisé aux caves et aux compteurs ; que, dès lors, une capacité maximale de quatre vélos apparaît plus réaliste pour cet espace ;

Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales (6 m³) figurant sur les plans d'archives est supprimée sans être remplacée, en dérogation au RCU ; qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales rejetés hors de la parcelle et que, dès lors, il y a lieu de prévoir, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (de préférence à au moins un WC), soit un système d'infiltration *in situ* ;

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 ;

Façade :

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), impliquant une attention particulière portée à la façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée diffère de celle figurant sur les plans d'origine mais qu'elle s'accorde avec la façade ;

Considérant que les châssis présentent des différences en ce qui concerne la division verticale des impostes ainsi que leur couleur ; que cette hétérogénéité nuit à l'harmonie de cette façade remarquable et qu'il convient d'y remédier ;

Considérant qu'il en va de même pour la corniche ;

Considérant que les plans montrent une modification de la frise à entablement alors que le demandeur confirme son maintien ; qu'il convient dès lors de corriger les plans ;

Considérant que ce traitement doit également s'appliquer aux plates-bandes jointes en éventail ;

Considérant que les plans sont lacunaires quant au placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ; qu'elle se voit dès lors exclue de la présente demande et devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

replacer l'escalier extérieur conformément au Code civil et supprimer la rehausse illicite du mur mitoyen

droit ;

aménager en toiture végétalisée les parties non-accessibles de la toiture du 2ème étage ;

garantir la conformité aux règlements d'urbanisme en vigueur des locaux habitables du sous-sol en termes de hauteur sous plafond (2,50 m);

séparer la salle de douche de la chambre 1 du logement du 1er étage afin de créer un espace d'eau indépendant ;

rehausser la toiture de l'annexe du 1er étage afin de garantir la conformité de la chambre 2 du logement du 1er étage en termes de hauteur sous plafond et démolir la rehausse illicite du mur mitoyen gauche ;

prévoir un espace de stockage par appartement, l'indiquer dans les plans et prévoir un espace de rangement supplémentaire à l'intérieur du logement disposant du rangement au rez-de-chaussée sous l'escalier ;

réaménager les local vélos en prévoyant un espace de min. 2 m² par emplacement et en s'assurant de l'accès aisé aux caves et aux compteurs ;

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

prévoir des menuiseries homogènes en termes de divisions verticales et de couleur (rouge-bordeau) ;

maintenir la frise à entablement et les plates-bandes jointes en éventail dans leur configuration d'origine.

RUE JOSSE IMPENS 52

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

Réf. / Ref.: 2025/347=159/052

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (commerce de gros), changer l'affectation du commerce de gros en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet de kinésithérapie), isoler la toiture du bâtiment arrière, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (en ce compris l'aménagement de trois places de parking automobile et de sept emplacements vélos à l'air libre) et mettre en conformité la couverture totale du patio

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 > 28/05/2026

Réactions / Reacties: 10

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (commerce de gros) :
- 1) changer l'affectation du commerce de gros en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet de kinésithérapie),
- 2) isoler la toiture du bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions),
- 3) revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (en ce compris l'aménagement de trois places de parking automobile et sept emplacements vélos à l'air libre), en dérogation à l'art. 4 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking),
- 4) mettre en conformité la couverture totale du patio, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1929, visant à « construire un atelier » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mai 1932 visant à « bâtir une annexe » ;
3. Vu l'autorisation du 9 août 1943 visant à « agrandir une partie des bureaux » ;
4. Vu l'autorisation du 3 décembre 1943 visant à « construire des dépendances dans la cour » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 février 1951 visant à « agrandir l'arrière-bâtiment » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 juillet 2021 suite à la demande visant à « sur une parcelle avec un bâtiment à rue (4 logements) et un arrière-bâtiment (commerce de gros), changer l'affectation de l'arrière-bâtiment en équipement d'intérêt collectif de type culturel et mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins » ;
7. Vu la confirmation du 30 octobre 2021 attestant de l'existence d'un commerce de gros dans le bâtiment arrière ;
8. Vu la servitude de passage grevant la parcelle du bien sis au n° 50, telle que stipulée dans l'acte de vente du 9 août 2022 ;

9. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.1998.1717/3) ;

VOLUME :

1. Considérant qu'un patio de 4,29 m² a été couvert, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) ; que, toutefois, ce volume présente de faibles dimensions ; qu'il est isolé du reste de la zone de cours et jardins et que, dès lors, la demande de dérogations peut être rencontrée favorablement ;
2. Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
3. Considérant que la toiture du bâtiment arrière est rehaussée (12 cm) afin de permettre une isolation par l'extérieur, ce qui engendre une dérogation en termes de volumétrie ; que, toutefois, ce dépassement est minime et ne requiert pas la rehausse des murs mitoyens ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

EQUIPEMENT :

1. Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation du commerce de gros en équipement d'intérêt collectif de type santé, occupant un bâtiment arrière de 567 m² ;
2. Considérant que la prescription 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet l'aménagement d'un équipement dont la superficie dépasse le seuil autorisé de 250 m², pour autant qu'il soit compatible avec la vie de quartier ; que cette affectation ne génère aucune nuisance sonore ou visuelle nouvelle par rapport à la situation existante et qu'elle favorise les activités d'intérêt collectif dans la zone ;
3. Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; que, sur cet aspect les aménagements intérieurs proposés répondent pleinement aux prescriptions du Titre IV du RRU ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. *Considérant que la demande prévoit trois places de stationnement automobile en intérieur d'îlot et à l'air libre ; que cette configuration est de nature à générer des nuisances sonores et environnementales ; que, de plus, le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, classée en zone de type 1 par l'Arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ; qu'il y a toutefois lieu, au regard de la proportionnalité du nombre de cabinets projetés et de la distance considérable séparant la voirie du bâtiment arrière, de garantir une accessibilité adéquate aux bénéficiaires PMR ; qu'à cette fin, il convient d'autoriser la mise en place d'une zone d'arrêt temporaire pour trois véhicules, strictement réservée à la dépose, à la prise en charge ou à l'accès facilité des personnes à mobilité réduite ; (membres communaux)*
2. *Considérant que la demande prévoit trois places de stationnement automobile en intérieur d'îlot et à l'air libre ; que cette configuration est de nature à générer des nuisances sonores et environnementales ; que, de plus, le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, classée en zone de type 1 par l'Arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ; qu'il convient toutefois, au regard de la nature de l'équipement, de garantir l'accessibilité du site aux bénéficiaires PMR, au moyen d'une zone d'arrêt temporaire destinée à un seul véhicule et réservée exclusivement à la dépose, à la prise en charge ou à l'accès facilité de ces bénéficiaires ; (membres régionaux - B.U.P. Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement)*
3. Considérant que la demande prévoit également le placement de 7 emplacements vélos à l'air libre ; que ce type d'aménagement présente des faiblesses importantes en matière de sécurité, de confort et de durabilité ; que de plus, la configuration du bâtiment permet aisément l'intégration d'un local vélo sécurisé à l'intérieur du volume bâti ou dans une dépendance existante ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 sur la carte de l'état du sol (parcelle légèrement polluée sans risques) ;
2. Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS impose que les actes et travaux améliorent prioritairement les qualités végétales, puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot, et favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
3. Considérant que la zone de parking prévoit un revêtement en dalles engazonnées ; que ce dispositif ne compense pas l'absence de pleine terre ; qu'il est impératif de retrouver des surfaces en pleine terre et plantées pour favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; qu'il est, au surplus, fortement recommandé de planter des espèces indigènes ;
4. Considérant que, au vu de la configuration de la zone de cours et jardins, un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) (par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit) pourrait être mis en place afin de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel ;
5. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ces ouvrages en fonction des caractéristiques du projet et des surfaces de récolte ;
6. Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est fourni dans la composition de dossier et que celui-ci doit impérativement être réalisé (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500 m²) avant l'exécution des travaux projetés ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- supprimer les emplacements de vélos dans la zone de cours et jardins et prévoir un local vélo sécurisé,

couvert et aisé d'accès à l'intérieur du bâtiment ;

- transformer la zone en dalles engazonnées en zone de pleine terre et plantée (de préférence avec des espèces indigènes) ;
- prévoir un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) (par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit) au sein de la parcelle ;
- prévoir une zone d'arrêt temporaire pour trois véhicules, strictement réservée à la dépose, à la prise en charge ou à l'accès facilité des personnes à mobilité réduite les emplacements de parking automobile dans la zone de cours et jardins ; (membres communaux)
- prévoir une zone d'arrêt temporaire destinée à un seul véhicule et réservée exclusivement à la dépose, à la prise en charge ou à l'accès facilité des bénéficiaires PMR dans la zone de cours et jardins ; (membres régionaux - B.U.P. Direction Urbanisme, B.U.P. Direction Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement)