

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 18 juin 2026 /Zitting van donderdag 18 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

AVENUE ROGIER 7.....	2
AVENUE BRITSIERS 22.....	4
RUE DES PAVOTS 48.....	5
RUE DE L'AGRICULTURE 119	6
RUE FRAIKIN 37	7
RUE VERTE 233.....	9
AVENUE EUGÈNE PLASKY 208	11
RUE VANDENBUSSCHE 15.....	12
RUE MONROSE 3A.....	14
RUE DES PALAIS 17	16
RUE FRANS BINJÉ 11	19
PLACE DES BIENFAITEURS 30.....	20
CHAUSSÉE DE HAECHT 137.....	22
RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 93.....	24
AVENUE DES AZALÉES 23.....	26
CHAUSSÉE DE HAECHT 100.....	28
AVENUE DE L'EMERAUDE 43.....	31
AVENUE DE L'EMERAUDE 43.....	31

AVENUE ROGIER 7

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

Réf. / Ref.: 2025/451=233/007

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (accessoire au commerce), régulariser la construction d'une extension reliant le rez-de-chaussée avant au bâtiment arrière, la construction d'une annexe aux 1er et 2ème étages du bâtiment avant, mettre en conformité la construction d'une rehausse au 3ème étage arrière, la modification esthétique en façade avant et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 4

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 :

La rehausse du bâtiment arrière crée un important vis-à-vis sur la propriété voisine et porte atteinte à la vie privée ;

L'utilisation de l'espace arrière par la clientèle engendre des nuisances sonores, des fumées et des dépôts de mégots, préjudiciables au repos, à la santé, au bien-être et aux conditions d'étude des occupants ;

La pièce concernée devrait conserver une fonction de réserve et ne pas être affectée à l'accueil de la clientèle ni à l'organisation d'événements ;

Les lieux seraient utilisés de manière non conforme malgré un refus de permis intervenu en 2017 ;

Le commerce génère depuis de nombreuses années des nuisances récurrentes ayant donné lieu à des plaintes, pétitions et interventions de police ;

Le projet suscite des craintes quant à l'augmentation des nuisances sonores liées tant aux travaux qu'à l'exploitation future de l'établissement ;

Les riverains dénoncent l'accumulation de nuisances dans l'îlot en raison de plusieurs établissements accueillant régulièrement des fêtes à proximité ;

Une intervention ferme des autorités est demandée afin de mettre un terme aux nuisances affectant les riverains ;

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (accessoire au commerce), régulariser :

la construction d'une extension reliant le rez-de-chaussée avant au bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

la construction d'une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

mettre en conformité :

la construction d'une rehausse au 3^{ème} étage arrière,

la modification esthétique en façade avant (châssis sans le respect du cintrage),

réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juillet 1924 visant à construire des annexes ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 août 1928 visant à [construire un] atelier ;

Vu le permis de bâtir du 14 février 1969 visant à [effectuer des] transformations diverses ;

Vu le permis d'urbanisme du 11 septembre 1990 visant à établir un commerce au rez-de-chaussée (changement de destination) ;

Vu le permis d'urbanisme du 11 mars 2003 visant à changer l'utilisation d'un commerce et modifier la façade ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 avril 2018, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 20 juin 2019, suite à la demande visant à : "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment arrière (commerce), réunir les deux appartements en un seul logement, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur une toiture plate au 3^{ème} étage, placer une enseigne, installer deux unités de ventilation sur le toit plat du bâtiment arrière, régulariser la couverture de cour afin d'étendre le débit de boisson dans l'arrière-bâtiment, la construction d'annexes en façade arrière, la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées à la façade avant" ;

Vu le procès-verbal du 20 septembre 2016 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la couverture totale de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée sur +/- 18m² en extension du débit de boisson la modification de l'aspect architectural de la façade avant,

le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment « réserve » en débit de boissons,

la construction d'une annexe à l'arrière au 2^{ème} étage de +/- 12m²,
la construction d'annexes sur deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages), à l'arrière droit du bâtiment avant sur une superficie d'environ 7m² par niveaux,
la réalisation de travaux structurels au niveau du rez-de-chaussée par la suppression de deux murs de façade,
le placement d'une enseigne non-conforme,
le placement de conduits d'évacuations ;
Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.1989.1152/11) » ;

REPARTITION :

Considérant qu'en situation licite, la parcelle comprend 3 unités et est réparti de la manière suivante :

bâtiment avant :

au sous-sol : locaux accessoires,

au rez-de-chaussée : commerce (débit de boisson),

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements ;

bâtiment arrière :

locaux accessoires au commerce (réserve) ;

Considérant qu'en situation projetée, la parcelle comprend toujours 3 unités et est réparti de la manière suivante :

bâtiment avant :

au sous-sol : locaux accessoires,

au rez-de-chaussée : commerce (débit de boisson),

au 1^{er} étage : un logement 1 chambre,

aux 2^{ème} étage et combles : un logement duplex 2 chambres ;

bâtiment arrière :

locaux accessoires au commerce (réserve) ;

Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé, aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, les 2 caves du fond sont prévues pour un local vélos et un local poubelles ; que cette modification de leurs utilisations n'entraîne pas de déficit des locaux de stockage privatif car le commerce disposait déjà du bâtiment arrière à cet usage ;

COMMERCE :

Considérant que la demande prévoit de supprimer la couverture enveloppant actuellement la cour centrale de la parcelle et n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'un morceau de ce volume est maintenu sur le côté droit, à l'emplacement du cabinet WC extérieur, afin de connecter le bâtiment avant à la partie arrière accessoire au commerce ;

Considérant que la prolongation de cette annexe droite dépasse de plus de 3 mètres le gabarit le moins profond, au n°5, et déroge par conséquent aux gabarits admissibles ;

Considérant néanmoins que le volume à conserver est de faible dimension (+/- 3,8m²) ; que cette extension est établie juste au rez-de-chaussée et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ; que celle-ci permet de relier les deux bâtiments sans devoir sortir par une porte extérieure, ce qui améliore le fonctionnement du commerce puisque la cuisine est maintenant installée dans le bâtiment arrière et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Considérant de plus que la cour est entièrement imperméable en situation licite, mais qu'il y a lieu, en compensation, de végétaliser au moins 50 % sa superficie ;

Considérant qu'aucune évacuation de hotte n'est prévue pour la cuisine ; qu'en cas de placement, il y a lieu de l'intégrer dans le bâtiment ;

Considérant qu'en façade arrière, la baie donnant accès à la cour est refermée par une double porte vitrée ;

Considérant que le bâtiment arrière doit rester accessoire au commerce, qu'il ne peut ni devenir une extension du débit de boisson ni être accessible au public ;

Considérant que la baie arrière du débit de boisson devrait être refermée à l'aide d'un châssis fixe ou d'un système ne permettant pas l'utilisation de l'espace extérieur à des fins commerciales ;

Considérant que l'extension devenant une zone de passage, les sanitaires anciennement à cet endroit sont alors déplacés dans l'arrière-bâtiment, mais qu'il serait souhaitable de délimiter les circulations privées et celles réservées aux clients ;

TOITURE PLATE :

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

Considérant que la parcelle est entièrement imperméable et que le projet ne propose aucune gestion de l'eau à la parcelle ; que la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

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

substrat d'au moins 10 cm (toiture végétalisées semi-intensives) offrent plus d'avantages écosystémiques que les toitures disposant de couches de substrat plus fines ; qu'il y a lieu le cas échéant de s'assurer que la structure le permette en prévoyant les renforts nécessaires permettant d'y parvenir ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une végétalisation sur la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée et sur celle du bâtiment arrière ;

LOGEMENTS :

Appartement au 1^{er} étage :

Considérant que dans sa situation licite, le 1^{er} étage est divisé en 2 parties ; la partie avant abrite un logement composé de deux pièces tandis que la partie arrière comprend une véranda et une annexe ; que ces locaux ne sont pas reliés entre eux, ce qui implique de passer par la cage d'escalier commune pour accéder aux sanitaires ;

Considérant que le projet vise à corriger cela en transformant la véranda en un local fermé ; que le nouveau volume est prolongé de +/- 60cm par rapport à celui de la véranda et dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ;

Considérant que ce prolongement ne porte pas incidence à la parcelle de gauche ; que cette configuration permet d'intégrer l'annexe du côté droit et d'aménager celle-ci en salle de douche, améliorant grandement l'habitabilité de ce logement de type loft ;

Considérant cependant que cette extension crée un vis-à-vis important avec le bâtiment arrière car la chambre n'est située qu'à +/-4m de la remise du commerce, ce qui est inacceptable ; qu'il y a lieu dès lors de prévoir des châssis fixes et translucides au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;

Appartement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages :

Considérant qu'une annexe a été construite au 2^{ème} étage ; que celle-ci s'aligne sur la profondeur de l'annexe au 1^{er} étage (3,79 m), mais diffère du volume sous-jacent en ce qu'elle couvre toute la largeur de la parcelle (5,5m) ;

Considérant que ce volume en saillie dépasse de +/- 82cm les gabarits voisins et déroge aux règlements en vigueur ;

Considérant que la demande prévoit d'intégrer ce volume pour transformer le logement simplex du 2^{ème} étage en l'étendant dans les combles pour en faire un logement duplex 2 chambres ; que le rajout du volume du 2^{ème} étage permet d'offrir plus de confort à ce logement, de créer 3 pièces en enfilade et une salle de douche supplémentaire ;

Considérant qu'au vu de la densification supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de végétaliser la toiture plate de cette annexe pour éviter le rejet à l'égout et améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'escalier commun existant est privatisé dans sa partie haute pour permettre cette extension ;

Considérant que la partie située sous toiture comprend 2 chambres de plus de 15m² et une seconde salle de douche ;

Considérant que la toiture arrière a été rehaussée afin d'y intégrer un volume s'appuyant sur le mur mitoyen gauche ; que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables et est visible sur les photos aériennes de Bruciel en 1971 ; qu'elle permet d'amener plus de hauteur et de luminosité à la chambre des combles arrière ;

FACADE AVANT :

Considérant que la porte d'entrée d'origine est toujours présente et maintenue ;

Considérant que le permis d'urbanisme du 11 mars 2003 autorisait la modification des châssis avant par des éléments en PVC blanc ;

Considérant que les châssis au rez-de-chaussée sont conformes à la situation autorisée ; que par contre ceux aux étages ne respectent pas le cintrage des baies et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant toutefois que le PVC nuit aux qualités patrimoniales du bien et qu'il serait préférable de placer de nouveaux châssis en bois moulurés respectant les divisions d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

installer un système limitant l'accès à la cour pour des fins commerciales (châssis fixes et fermeture à clé), prévoir des châssis fixes et translucides au 1^{er} étage du bâtiment arrière,

végétaliser la cour du rez-de-chaussée à hauteur d'au moins 50%,

végétaliser via une couche de substrat de minimum 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) les toitures plates (extension au rez-de-chaussée, 2^{ème} étage avant et arrière),

ne pas planter d'espèce figurant à l'annexe IV de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, notamment amélanchier lamarkii ;

proposer, aux 1^{er} et 2^{ème} étages avant, des châssis respectant le cintrage des baies,

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.

AVENUE BRITSIERS 22

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

Réf. / Ref.: 2026/9=029/022

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, au rez-de-chaussée, mettre en conformité la construction d'une véranda et l'extension du cabinet WC, la modification du relief

du sol afin de créer une cour anglaise arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, au rez-de-chaussée, mettre en conformité : la construction d'une véranda, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur), l'agrandissement du cabinet WC en salle de douche, au rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur), la modification du relief du sol afin de créer une cour anglaise arrière ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1931 visant à construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mars 1932 visant à surélever l'immeuble et construire un WC ;

Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 2003 visant à rehausser la toiture, modifier son profil et rehausser la façade arrière ;

Vu le permis d'urbanisme du 30 novembre 2010 visant à construire une annexe au deuxième étage en façade arrière et aménager une terrasse au troisième étage d'un immeuble de trois logements ;

Vu le permis d'urbanisme du 8 janvier 2013 visant à aménager une terrasse sur une toiture plate au 1er étage ;

Vu l'avertissement du 5 février 2025 portant sur la construction d'un auvent de +/- 23m² en matériau durable en façade arrière sans autorisation urbanistique préalable ;

Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 avril 2026 sur la présente demande (réf. CP.2003.1777/5) » ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant qu'en situation licite, un appartement 1 chambre est reconnu au rez-de-chaussée ; que seul ce logement est concerné par la présente demande ;

Considérant que suivant les plans du permis d'urbanisme du 30 novembre 2010, une cuisine et une salle de douche étaient présentes dans l'annexe sur le côté gauche, et donnait sur un cabinet WC, en saillie de volume ;

Considérant qu'entretemps, le local de gauche a été remplacé par un dressing et la cuisine a été déplacée en milieu de logement ; que le cabinet WC a été agrandi pour devenir la salle de douche ;

Considérant que l'extension du WC dépasse le gabarit le plus profond et déroge aux gabarits admissibles en vigueur ; que celle-ci est néanmoins de faible dimension, ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et permet à ce logement de profiter de sanitaires corrects ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'une véranda toute largeur a été installée dans la continuité des volumes au rez-de-chaussée, sans faire l'objet d'une autorisation préalable, et recouvre également le volume de la salle de douche en partie gauche ;

Considérant que ce volume déroge au RRU en ce qu'il dépasse le gabarit le moins profond de +/- 6,20m et de +/- 2,60m, par rapport au plus profond ;

Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, la cuisine et le salon sont en second jour, suite à l'installation de la véranda et présentent un déficit en éclairage naturel ;

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

Considérant qu'un travail de terrassement a été nécessaire afin de retrouver une cour/terrasse arrière ; que de plus, la véranda présente une surface de +/-19m², ce qui représente une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle et ne tend pas à une amélioration des intérieurs d'îlot tel que repris dans la prescription 0.6 du PRAS, visant prioritairement à l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, la véranda n'est pas autorisable car elle engendre une forte avancée en profondeur, une imperméabilisation supplémentaire et n'améliore pas les qualités d'habitabilité du logement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer la véranda (pergola sur les plans).

RUE DES PAVOTS 48

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

Réf. / Ref.: 2025/329=212/048

Objet / Betreft: réunir deux logements pour revenir à une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une piscine, le remplacement de la porte de garage gauche et la

suppression des portails et clôtures en zone de recul, démolir et reconstruire une annexe sur 3 niveaux sur le côté latéral droit, réaliser des travaux structurels, modifier l'esthétique de la façade avant, transformer l'aménagement de la zone de recul et du jardin, installer une serre végétale et abattre cinq arbres à haute-tige

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Reporté

RUE DE L'AGRICULTURE 119

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

Réf. / Ref.: 2024/535=006/119

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant 2 bâtiments affectés à de l'activité productive au rez-de-chaussée et à 6 logements aux étages, sur la parcelle référencée 269K5 (rue de l'Agriculture n°119), construire un immeuble de 2 logements à front de rue avec deux emplacements de parking (passer de 6 à 8 unités), réaliser des travaux structurels en vue de créer des accès vers le rez-de-chaussée du bien sis rue de l'Agriculture n°123 et aménager des espaces communs pour les deux immeubles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 20 décembre 2024 visant à « sur deux parcelles comprenant 2 bâtiments affectés à de l'activité productive au rez-de-chaussée et à 6 logements aux étages, sur la parcelle référencée 269K5 (rue de l'agriculture n°119), construire un immeuble de 2 logements à front de rue avec deux emplacements de parking (passer de 6 à 8 unités), réaliser des travaux structurels en vue de créer des accès vers le rez-de-chaussée du bien sis rue de l'agriculture n°123 et aménager des espaces communs pour les deux immeubles » ;
2. Vu les avis favorables de la commission de concertation du 18 décembre 2025 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 6 janvier 2026 aux condition suivantes :
 1. *couvrir le rez-de-chaussée avec un complexe de toiture verdurisée de type « intensive » afin de minimiser les nuisances sonores et de pollution de l'air pour les logements aux étages et revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conséquence ;*
 2. *limiter les conflits de circulation rez-de-chaussée, notamment au niveau des accès vers les espaces communs,*
 3. *déplacer le local à ordures afin d'agrandir le local vélo et prévoir des emplacements pour des vélos cargo,*
 4. *aménager les toitures plates en toitures végétalisées à minima semi-intensive et stockantes et revoir le dimensionnement de la citerne de réutilisation des eaux pluviales suivant la typologie de toitures végétalisées projetées et les surface de récolte (par exemple via le calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement),*
 5. *prévoir un local compteurs indépendant conforme à l'art.8 du Titre II du RCU,*
 6. *refermer les baies au-dessus de la porte d'entrée des logements et de la porte de garage en prolongeant la hauteur des portes,*
 7. *supprimer le châssis de la façade latérale de la chambre 1 au 2^{ème} étage et revoir l'aménagement en conséquence,*
 8. *supprimer le châssis latéral la chambre 2 au 3^{ème} étage,*
 9. *exclure des documents graphiques la façade avant du bien sis n°123 rue de l'Agriculture.*
1. Considérant que le demandeur a introduit les plans modifiés le 2 mars 2026 en application de l'art. 191 du CoBAT ;
2. Considérant que les plans modifiés respectent les conditions n°1, 2, 4, 5, 6, 8 et 9 ;
3. Considérant qu'afin de respecter la condition n°1, des nouveaux actes sont réalisés avec la rehausse du mur mitoyen côté gauche avec le bien sis rue de l'agriculture n°117 ; que ce volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de l'immeuble le moins profond

(n°117) et le profil mitoyen de l'immeuble le plus bas (n°117) ; qu'il s'agit d'une rehausse de 90cm sur 3.21m de profondeur ; que cette rehausse se justifie par la nécessité de conserver une hauteur sous plafond suffisamment haute au niveau du rez-de-chaussée ; qu'elle vient s'aligner au profil du bâtiment arrière ; que l'impact sur la parcelle voisine (n°117) est minime ; que dès lors, les dérogations sont accordables ;

4. Considérant qu'étant donné les toitures végétalisées mise en place, le volume de la citerne de réutilisation des eaux pluviales est revu et que celle-ci n'est plus connectée qu'à un seul WC étant donné les potentiels de récolte plus limités qui en découlent ; que cette connexion gagnerait néanmoins à être clarifiée sur le plan ;
5. Considérant que les plans modifiés ne respectent pas la condition n°3 de déplacer le local poubelle afin d'agrandir le local vélo ; qu'en effet celui-ci est maintenu en l'état ; que cependant deux emplacements pour vélos cargos (annotés « vélos cargos ou motos sur les plans ») sont ajoutés au rez-de-chaussée dans les zones de dégagement du passage couvert, que cela est acceptable ; qu'en outre, il y a lieu de supprimer l'annotation « motos » au droit des emplacements pour vélos cargos ;
6. Considérant que les plans modifiés ne prévoient pas la suppression du châssis de la façade latérale de la chambre 1 au 2^{ème} étage ; que toutefois un mur en claustra est placé devant la baie ; que cela réduit le risque de vues intrusives vers la parcelle voisine tout en laissant un apport de lumière avec une double orientation dans la chambre ; que cette modification est acceptable ;
7. Considérant que la cage d'escalier en partie avant est isolée afin de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 novembre 2025 et portant la référence T.1984.0124/2 ; que cela entraîne la modification de la façade avant sans pour autant nuire à son esthétique ; que l'espace de jour du logement 1 au 1^{er} étage est sensiblement diminué afin de prévoir un hall d'entrée et un WC ; que celui reste conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;
8. Considérant, pour rappel, que deux pompes à chaleur (modèles Vaillant VWL 55/8.2 AS S2) sont placées en toiture et que celles-ci respectent les normes de bruit en vigueur selon l'étude acoustique réalisée ;
9. Considérant que ces pompes à chaleur ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement mais qu'il y a néanmoins lieu d'en assurer un entretien régulier via un spécialiste afin d'en assurer l'efficacité énergétique et d'éviter toute nuisance acoustique ;
10. Considérant que le demandeur a précisé lors de la précédente séance de commission de concertation que l'exploitation du rez-de-chaussée arrière n'était plus en place ; que cependant, aucune notification de cessation de l'activité n'a été notifiée auprès de Bruxelles Environnement, ce qui devait être fait ; qu'il y a lieu d'entreprendre cela immédiatement ;
11. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑supprimer l'annotation « motos » au droit des emplacements pour vélos cargos ;

☑préciser la connexion de la citerne de réutilisation des eaux pluviales au WC.

RUE FRAIKIN 37

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

Réf. / Ref.: 2025/450=099/037

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 1 logement, rehausser la façade arrière au 2ème étage côté gauche (lucarne), rehausser les toitures plates des annexes existantes (toiture semi-extensive) et les murs mitoyens y attenant (20 cm), aménager une terrasse au 1er étage, placer une citerne d'eau pluviale extérieure, réaliser des travaux structurels et modifier la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 1 logement :

rehausser la façade arrière au 2ème étage côté gauche (lucarne) en dérogation à l'6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art.29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),

rehausser les toitures plates des annexes existantes (toiture semi-extensive) et les murs mitoyens y attenant (20 cm) en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art.29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),

aménager une terrasse au 1er étage en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes), (plus profond que le voisin de droite et de gauche qui n'ont pas d'annexe directe à ce niveau),
placer une citerne d'eau pluviale extérieure (gravitaire) en dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur des constructions),
réaliser des travaux structurels (plancher grenier),
modifier la zone de recul en dérogation à l'art.38 du Titre I du RCU (aménagement des zones de recul) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 20 octobre 1885 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation du 8 juin 1894 visant à « construire une annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 mai 1935 visant à « transformer l'immeuble » ;

Vu le permis d'urbanisme du 29 octobre 1996 visant à « installer un emplacement de parking dans la zone de recul (Régularisation) », périmé depuis le 28/10/2006 ;

VOLUMETRIE :

Considérant que la façade arrière est rehaussée afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre (suite de 27 m² avec salle de douche) ; que la construction doit être considérée comme une rehausse et non une lucarne puisque celle-ci prend appui sur le mur mitoyen et 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 s'élève au-dessus des constructions voisines (à gauche et à droite), de 2 mètres ;

Considérant que la ligne de la corniche est maintenue, que la rehausse n'est pas visible depuis l'espace public et n'est pas située dans le périmètre d'un bien classé ; qu'en outre elle ne porte pas préjudice aux constructions voisines et améliore l'espace situé sous toiture ; que la dérogation est donc admissible ;

Considérant cependant que la rehausse mitoyenne n'est pas réalisée conformément à la réglementation communale d'urbanisme qui impose une épaisseur hors finition de 0,28 m ou 1,5 briques ; que la construction légère réalisée empêche donc tout rachat de mitoyenneté future par la propriété voisine en vue d'exhausser son bien ; qu'il convient donc, soit de s'éloigner d'au moins 60 cm de la limite mitoyenne (afin de maintenir la structure légère), soit de rehausser le mitoyen en bonne et due forme ;

Considérant que les toitures plates des annexes licites situées en façade arrière sont rehaussées afin de permettre leur isolation et leur végétalisation, que les rehausses sont de 40 cm pour l'annexe de l'entresol du 1er étage (toiture de la salle de bain – à droite) et de 50 cm pour l'annexe du rez-de-chaussée (à gauche) ; que cela entraînera également une rehausse des mitoyens y adossés à gauche et à droite de 20 cm (acrotère) ;

Considérant que ces rehausses situées en dehors des gabarits admissibles peuvent être accordées dans la mesure où le confort thermique du bâtiment et les qualités végétales de l'intérieur d'îlot sont améliorées ; qu'en outre, cela ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;

Considérant que les mitoyens ne sont pas rehaussés conformément à la réglementation communale (réalisation en isolant « souple ») ; que cette proposition peut toutefois être autorisée afin d'assurer une continuité optimale de l'isolation de la toiture et dans la mesure où la seule isolation pourra être supprimée aisément en cas de rehausse mitoyenne future ;

Considérant qu'une terrasse, conforme au Code civil, est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et accessible depuis la chambre du 1er étage ; que l'allège de la baie attenante a été supprimée afin de réaliser une double porte-fenêtre pour en faciliter l'accès ;

Considérant que l'emprise des garde-corps fixes de la terrasse déroge toutefois à la réglementation concernant les gabarits admissibles (plus profonds et plus hauts que les 2 constructions voisines à ce niveau) sans que cela n'ait toutefois d'impact négatif sur celles-ci ; que les dérogations peuvent donc être accordées ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie « gravitaire » de +/- 300 L est dessinée sur les vues en plans dans le jardin ; qu'elle apparaît donc comme un volume extérieur en dérogation à la réglementation communale puisqu'elle se situe au-delà de la profondeur réglementaire ; qu'il convient cependant de clarifier les vues en coupe et élévation arrière afin de la figurer ; que ce volume technique et accessoire ne porte pas préjudice à la parcelle ou aux constructions voisines ; qu'il permet la réutilisation d'une partie des eaux pluviales provenant des toitures pour l'arrosage du jardin ; que la dérogation peut donc être admise ;

Considérant par ailleurs que le jardin accueille un jardin de pluie auquel est relié le trop plein de cette citerne ce qui permet de restituer l'eau de pluie au milieu naturel par infiltration et lutter contre les inondations ; qu'en conséquence la gestion des eaux pluviales au droit de la parcelle se trouve nettement améliorée, ce qui mérite d'être salué ;

Considérant qu'une seconde citerne de réutilisation des eaux pluviales de 1.3 m³ est située en cave ; que celle-ci est connectée aux usages du bâtiment (WC), tandis que son trop plein est renvoyé vers une zone d'infiltration en zone de recul ; que ces aménagements sont qualitatifs en termes de gestion intégrée des eaux pluviales ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS ET TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que l'ensemble des cheminées a été supprimé à tous les niveaux (corps de cheminées et souches extérieures) ; qu'il ne s'agit donc pas de travaux structurels ; que les souches ne sont pas visibles depuis l'espace public et que cela n'est donc pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que l'espace sous toiture est optimisé par la création de la « lucarne » en façade arrière et par la réalisation d'un nouveau plancher continu et la création d'un espace de rangement en « mezzanine » au-dessus du bureau et de la salle de bain ;

ZONE DE REcul ET FACADE AVANT :

Considérant que l'autorisation de 1996 pour installer un emplacement de parking dans la zone de recul est périmée ; que les accès réalisés en dallage n'ont plus lieu d'être ;

Considérant que le projet vise à supprimer ces dallages et à réaliser une zone « semi-perméable (dalles à joints ouverts) devant l'immeuble afin de créer des emplacements pour les vélos (arceaux) d'une superficie de 6,1 m² ;
Considérant que la perméabilisation de cette zone constitue une dérogation puisque la réglementation communale permet de couvrir de matériaux perméables les accès aux portes d'entrée et de garage uniquement, ce qui n'est donc pas le cas ici ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de parcage de 6,1 m² et que la superficie supprimée pour l'accès à la voiture correspond à peu près à 1,8 m² ; que le reste de la zone est largement végétalisé et que la dérogation est donc acceptable ;
Considérant que les châssis du 1er étage ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue ; que la mise en conformité de ceux-ci n'est pas incluse dans la demande ; qu'il conviendra donc, lors d'un prochain changement, de restituer des châssis en bois mouluré ; que le reste des menuiseries a toutefois été maintenu en bois et que la porte est d'origine ;
Considérant par ailleurs qu'une erreur figure dans les plans de la situation existante puisque les châssis d'origine sont en bois ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

clarifier les vues en coupe et élévation arrière afin de faire figurer la citerne gravitaire dans le jardin ;
pour la rehausse (lucarne arrière) : soit s'éloigner de la limite mitoyenne (afin de maintenir la structure légère), soit rehausser le mitoyen en bonne et due forme.

RUE VERTE 233

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

Réf. / Ref.: 2025/487=276/233

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux (fermeture de cour), la division de l'immeuble en 3 logements et la modification des ferronneries du balcon en façade avant et réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un logement :
mettre en conformité :

la construction d'une annexe sur 2 niveaux (fermeture de cour) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mitoyen),

la division de l'immeuble en 3 logements en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie minimale et espace pour rangement), à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC), à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) et à l'art. 12 du Titre II du RRU (ventilation),

la modification des ferronneries du balcon en façade avant,
réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 27 octobre 1905 visant à « construire deux maisons et percer deux fenêtres à la maison même rue » ;

Vu que cet immeuble de style « maison bourgeoise », de l'architecte G. Goemans, date de 1905, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28 mars 2026, réf. CP.2026.0227/1 ;

VOLUME :

Considérant que la cour intérieure a été couverte et remplacée par une annexe (verrière) sur 2 niveaux (à partir du R-1) en extension du logement ;

Considérant que cette annexe déroge à la réglementation puisqu'elle engendre la construction totale de la parcelle et dépasse donc les ¾ de la profondeur de la parcelle ; qu'en outre la hauteur de celle-ci dépasse les 3 mètres de haut (+/- 3,50 mètres au sommet du toit à versant) ;

Considérant qu'au niveau des mitoyens (latéral et arrière) ; celle-ci ne dépasse toutefois pas les 3 mètres de hauteur ; qu'elle ne porte dès lors pas préjudice aux constructions voisines ;

Considérant toutefois que toute rehausse mitoyenne doit être réalisée selon les règles de l'art et conformément à la réglementation communale c'est-à-dire : en maçonnerie et avec une épaisseur de 28 cm (ou 1,5 briques hors finitions), ce

qui n'est pas le cas dans le projet ;

Considérant dès lors que cette annexe pourrait être accordée pour autant que cette construction permette d'améliorer le logement ;

LOGEMENTS :

Considérant que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale d'une superficie plancher de 159 m² en 3 unités de logements répartis de la façon suivante :

bel étage + niveau -1 (arrière) : un logement studio (60 m²),

1^{er} étage : 1 logement 1 chambre (38 m²),

2^{ème} étage + combles : 1 logement 2 chambres (71 m²) ;

Logement 1 – studio

Considérant que la partie « séjour » du studio prend place au bel étage et que l'extension dans une partie du sous-sol permet d'y agencer une salle de bain et un dressing ;

Considérant que l'espace de cour annexé au logement permet l'aménagement d'une circulation interne et indépendante pour ce souplex ; que la construction est vitrée afin de maximiser l'apport de lumière au bel étage puisque la suppression de la cour rend la parcelle totalement construite ;

Considérant que la superficie éclairante du séjour est conforme et que le logement dispose d'une fenêtre ouvrante en façade avant ;

Considérant cependant que la suppression de la cour rend le logement mono-orienté, ce qui est regrettable ;

Considérant que la salle de bain, située au sous-sol ne dispose d'aucune baie (ouvrante) donnant vers l'extérieur ; que la demande est lacunaire quant à la mise en place d'une ventilation mécanique dans ce local ;

Logement 2 – logement 1 chambre

Considérant que le logement, situé au 1^{er} étage, s'apparente plus à un logement 1 chambre (non conforme) que à un studio (logement à locaux habitables non différenciés) puisque les espaces habitables sont dissociés ; que l'on retrouve une chambre côté rue, séparée d'un espace de séjour/cuisine (en pièce arrière) par la salle de bain centrale ;

Considérant que le logement ainsi agencé déroge aux normes d'habitabilité puisque la chambre présente une superficie de 11 m² (au lieu de 14 m² minimum) ; que le séjour (cuisine incluse) présente 11,7m² au lieu de 28 m² et que le local dans lequel se situe le WC donne sur les espaces de séjour (absence de sas) ;

Considérant au vu de ce qui précède que ce logement, non conforme, ne peut pas être autorisé ;

Logement 3 – logement 2 chambres

Considérant que ce logement duplex prend place au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage sous combles ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du palier entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ; que le séjour (cuisine incluse) de 27,5 m² déroge légèrement à la réglementation puisqu'il n'atteint pas les 28 m² ; que la dérogation est cependant minime ;

Considérant que cet espace bénéficie d'une superficie éclairante suffisante ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées dans les combles ; que la superficie habitable de la chambre 2, calculée sur les plans, est de 8,5 m² au lieu des 9 m² minimum requis, ce qui est non conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la grande chambre ne bénéficie pas non plus de la superficie éclairante suffisante (la superficie éclairante permet d'éclairer une pièce de 12,71m² et non de 14 m²) ;

Considérant que la sous-pente de toiture est aménagée en espace de rangement (en mezzanine) ;

Considérant au vu de ce qui précède que ce logement, non conforme, ne peut pas être autorisé ;

Communs

Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-1, en pièce avant ; que ce local est partagé avec la chaudière et les compteurs communs ; qu'en outre ce dernier est peu praticable (manœuvres compliquées) ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un seul des 3 logements bénéficie d'un espace de rangement/stockage privatif ; que cela déroge également à la réglementation en vigueur et que chacun des nouveaux logements devrait bénéficier d'un tel espace, en caves ou au sein même de son logement ;

Conclusion

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble est de 159 m² seulement ; qu'aucun logement n'est conforme aux normes d'habitabilité ; qu'aucun logement n'a la jouissance d'un espace extérieur ; que la majorité des logements proposés sont des « petits logements » (studio / appartement 1 chambre < à 60 m²) et que les locaux communs ne sont pas qualitatifs ;

Considérant dès lors que la division proposée ne peut pas être accordée ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois 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 ferronnerie du balcon du 2^{ème} étage a été simplifiée ; que cela porte atteinte aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE PLASKY 208

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

Réf. / Ref.: 2025/393=088/208

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (équipement d'intérêt collectif de santé et 17 logements), mettre en conformité les modifications de la façade arrière, la réalisation de travaux structurels, la modification du relief de la zone de cours et jardins, la création d'un escalier extérieur, rehausser les mitoyens de droite et de gauche, isoler : le pignon droit, le volume arrière, la toiture du bâtiment et l'annexe en toiture et modifier l'élévation arrière au niveau des balcons

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (équipement d'intérêt collectif de santé et 17 logements), mettre en conformité :

les modifications de la façade arrière (ouverture, balcons),

la réalisation de travaux structurels (baies),

la modification du relief de la zone de cours et jardins,

la création d'un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

(dépasement en profondeur et en hauteur),

rehausser les mitoyens de droite et de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépasement en profondeur et en hauteur),

isoler :

le pignon droit,

le volume arrière, la toiture du bâtiment et l'annexe en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépasement en profondeur et en hauteur),

modifier l'élévation arrière au niveau des balcons (garde-corps), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu le Permis de bâtir du 3 août 1962 visant à construire un immeuble à 8 étages ;

Situation licite

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

rez-de-chaussée :

avant gauche : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (emplacements de garage/parking)

arrière gauche : 1 logement

côté droit (avant et arrière): équipement d'intérêt collectif ou de service public (utilisation : équipement de santé)

étages 1 à 8 : 2 logements par étage

Soit un total de 17 logements ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 avril 2026 sur la présente demande modifiée (réf. CP.2026.0196/1) ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification du relief de la zone de cours et jardins ; qu'en effet, le niveau naturel du terrain est inférieur à celui initialement prévu en situation de droit ; que l'intervention ne génère aucune nuisance et s'avère acceptable en l'état ;

Considérant que les baies des caves ont été légèrement allongées et qu'une porte d'accès au jardin susmentionné a été créée ; que ces modifications ne soulèvent aucune remarque ;

Considérant que pour l'appartement du rez-de-chaussée droit, la demande vise à mettre en conformité la création d'un d'escalier extérieur (du rez-de-chaussée au rez-de-jardin), qu'il est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et hauteur en ce qu'il dépasse les profils mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant qu'il est conforme aux prescriptions du Code civil, qu'il ne génère aucune nuisance et que, dès lors, la dérogation peut être octroyée ;

Considérant que, concernant l'appartement situé au rez-de-chaussée gauche, la demande porte sur la mise en conformité de l'extension du balcon vers la gauche ; que celle-ci respecte les dispositions du Code civil et permet d'offrir un espace extérieur plus spacieux ;

Considérant que la façade pignon de droite est visible depuis l'espace public et isolée par l'extérieur avec un isolant d'épaisseur de 14 cm recouvert d'une couche d'enduit de couleur claire (blanche/beige) ;

Considérant que l'isolation de cette façade permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et que l'esthétique du rendu est acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la pose d'une isolation par l'extérieur sur la toiture existante, afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un isolant en laine de roche d'une épaisseur de 10 cm, recouvert d'une membrane d'étanchéité bitumineuse de teinte noire ;

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;

Considérant que, bien que cette isolation génère une légère rehausse de la toiture ne s'inscrivant pas dans les gabarits autorisables, celle-ci ne porte pas préjudice à l'aspect architectural de la façade et s'avère acceptable ;

Considérant que les murs mitoyens (droite et gauche) sont rehaussés à cet effet de respectivement +/- 20 cm et 10 cm ; que cette rehausse contrevient aux prescriptions du RRU en termes de hauteur, mais que, n'étant pas visible depuis l'espace public, elle peut être admise ;

Considérant que l'isolation de l'annexe en toiture est dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme en termes de hauteur et de profondeur, dès lors qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ; que, toutefois, cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public, que l'annexe est en retrait et que, par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;

Considérant que le projet vise également à isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que cette intervention prévoyant un enduit de teinte gris sur isolant d'une épaisseur de 18 cm, implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que le dépassement est minime et ne nuit en rien aux immeubles voisins, que dès lors la dérogation peut être accordée ;

FAÇADES :

Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande, que toutes les modifications qui nécessiteraient l'obtention d'un permis d'urbanisme devront être remises en pristin état ou devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

Considérant qu'en façade arrière, la demande prévoit le remplacement des garde-corps existants par de nouveaux dispositifs en aluminium thermolaqué (composés d'une tôle perforée en partie inférieure et de sous-lisses horizontales en partie supérieure), d'une hauteur de 120 cm afin de se conformer aux normes de sécurité en vigueur ;

Considérant que, bien que cette intervention déroge aux prescriptions du RRU en termes de hauteur, elle ne porte pas atteinte à l'harmonie de la façade et s'avère acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rupture de symétrie des châssis en façade arrière droite (du 1er au 7ème étage), modification consécutive à la création d'une troisième baie au sein de ces appartements ;

Considérant que cette intervention favorise l'apport en éclairage naturel pour les espaces intérieurs et qu'elle peut dès lors être acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir, pour la toiture du bâtiment principal, un matériau (membrane d'étanchéité) de couleur claire.

RUE VANDENBUSSCHE 15

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

Réf. / Ref.: 2025/458=258/015

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée arrière (véranda), construire une annexe au 2ème étage en façade arrière, construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, modifier l'aménagement intérieur, placer un enduit sur isolant en façade arrière et mettre en conformité les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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 :

- 1) Le débordement des matériaux d'isolation sur le mur mitoyen en façade arrière, entre les terrasses du 1er et du 3e étage, est refusé ;
- 2) Le retour d'isolation sur la façade arrière du n°17 rue Vandebussche est contesté, celui-ci risquant d'empêcher l'accès à la gouttière d'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'au câble électrique alimentant les volets arrière ;
- 3) La présence de cheminées de ventilation et d'évacuation de gaz sur la terrasse arrière du 3e étage ainsi que d'une gaine technique interne d'évacuation des eaux usées des salles de bains est signalée ;

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

- 4) démolir et reconstruire d'une annexe au rez-de-chaussée arrière (véranda), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),
- 5) construire une annexe au 2ème étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 6) construire une lucarne en façade avant et en façade arrière,
- 7) modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),
- 8) placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 9) mettre en conformité les modifications en façade avant,

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 14 juin 1912 visant à « construire une maison » ;

VERANDA :

1. Considérant que la présente demande vise à démolir et reconstruire la véranda en place au rez-de-chaussée en façade arrière ; que celle-ci garde la même dimension et la même emprise que l'ancienne véranda (+/-19m²), qui en situation licite se situait déjà au-delà des gabarits autorisables puisqu'elle dépassait les profils des constructions voisines ; que par conséquent, la nouvelle annexe est également en dérogation ; que toutefois, ce dépassement ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que la parcelle conserve une importante surface de jardin ; qu'elle améliore l'habitabilité du logement en offrant un jardin d'hiver entièrement vitré, sans nuire aux locaux existants ; que dès lors, les dérogations relatives à la profondeur de construction sont justifiées ;
2. Considérant cependant que le raccord avec le mur mitoyen de droite n'est pas réalisé conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
3. Considérant en effet que, du fait de la pente de la véranda, une légère rehausse en triangle sur les mitoyens voisins est nécessaire ; que dès lors, il y a lieu de réaliser la véranda conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU ou de prévoir une pente de toiture qui s'inscrit dans les gabarits autorisables, c'est-à-dire qui ne dépasse pas les profils des murs mitoyens ;
4. Considérant que la demande prévoit également de modifier l'escalier extérieur reliant le sous-sol au rez-de-jardin ; que cette intervention permet d'accéder directement au jardin depuis la cave, sans devoir passer par la véranda ;

ANNEXE :

1. Considérant qu'au 2ème étage en façade arrière, une nouvelle annexe (+/-11m²) est prévue dans le prolongement de l'annexe existante, dans laquelle se trouve le WC, et s'aligne en profondeur à l'annexe arrière du 1er étage ;
2. Considérant que cette nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde, à gauche ; que toutefois, le dépassement est minime (0,58m) et que l'impact qu'elle génère est également minime ; que dès lors, les dérogations sont admissibles ;

LUCARNES :

1. *Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne en façade avant et une en façade arrière ; qu'elles sont conformes et s'inscrivent dans les gabarits autorisables ; (membres communaux)*
2. *Considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes ; (membres régionaux)*
3. *Considérant que la lucarne projetée en façade arrière est implantée dans la partie supérieure du pan de toiture ; que cette implantation renforce la complexité d'une volumétrie de toiture déjà fortement articulée ; qu'elle génère un élément bâti particulièrement visible et disproportionné au regard de la composition de la toiture existante ; (membres régionaux)*
4. *Considérant que cette intervention altère dès lors la lisibilité et l'harmonie de la volumétrie du bâtiment ; (membres régionaux)*
5. *Considérant que la lucarne concernée dessert un espace non habitable ; que les besoins de ce local se limitent essentiellement à un apport suffisant de lumière naturelle et de ventilation ; qu'une fenêtre de toit intégrée dans le plan de la couverture permettrait de répondre adéquatement à ces besoins tout en limitant l'impact volumétrique et visuel de l'intervention ; que cette solution apparaît dès lors plus respectueuse de la composition de la toiture ; (membres régionaux)*
6. *Considérant, dès lors, que la réalisation de cette lucarne ne se justifie pas au regard des besoins fonctionnels du local desservi et qu'elle entraîne un impact disproportionné sur la volumétrie et l'esthétique de la toiture ; (membres régionaux)*

AMÉNAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que l'ajout des lucarnes permet d'amener plus de confort et de luminosité dans les combles ;
2. Considérant en effet que la demande vise à réaménager ces combles afin d'y ajouter une chambre à coucher supplémentaire, un espace atelier, une salle de douche ainsi qu'un espace lounge en mezzanine ;
3. Considérant que si la chambre à coucher et l'atelier sont conformes, ce n'est pas le cas de l'espace en mezzanine qui ne dispose pas d'une hauteur habitable suffisante (1,75m sous la lucarne) ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu d'indiquer qu'il s'agit d'un espace non habitable ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant que la présente demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment par le placement d'un enduit sur isolant (26cm) en façade arrière ; que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle entraîne un dépassement vis-à-vis des constructions mitoyennes ; que toutefois, il s'agit d'un dépassement minime qui n'aura pas d'impact sur les parcelles voisines ; que dès lors, les dérogations sont

justifiées ;

2. Considérant que la problématique relevée durant l'enquête publique concernant les parties communes relève de la compétence des tribunaux civils ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse arrière, d'une profondeur de 2,5m, devant la véranda et de plain-pied par rapport à cette dernière ; que pour ce faire, le niveau du jardin est légèrement abaissé de 0,39m ; que des nouvelles marches sont prévu pour rattraper la différence de niveau entre la terrasse et le jardin ;
2. Considérant que cette intervention, dispensée de permis d'urbanisme, reste limitée par rapport à la taille de la parcelle et permet d'améliorer l'accessibilité vers le jardin depuis les pièces de vie intérieure, sans compromettre les qualités végétales de la parcelle puisqu'une superficie importante de jardin perméable en pleine terre et planté est maintenue (+/-278m²) ;
3. Considérant qu'il convient d'assurer une rationalisation des usages des ressources en eau au sein de la parcelle afin d'atteindre les objectifs environnementaux en la matière ;
4. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales d'origine de 9,7 m³ est maintenue et qu'il serait pertinent de prévoir sa connexion aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC) ;
5. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
6. Considérant que la superficie du jardin permettrait de déconnecter la citerne d'eau pluviale du réseau d'égouttage et de gérer son trop-plein par infiltration dans des ouvrages végétalisés (noues, wadis, etc.) ; qu'il serait pertinent d'étudier cette solution ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le dessin des châssis ne correspond à celui d'origine et que la présente demande vise à les mettre en conformité ;
2. Considérant qu'ils sont en bois de teinte naturelle et que leur dessin s'intègre au style de l'immeuble ;
3. Considérant que la porte d'entrée et la corniche d'origine sont conservées et peintes en noir ; que cela s'intègre à l'esthétique de la façade ;
4. Considérant toutefois que les portes-fenêtres au 1^{er} étage sont dépourvues de bas de portes-fenêtres et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

☑réaliser la véranda conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen) ou prévoir une pente de toiture qui ne dépasse pas les profils des murs mitoyens,

☑pour la mezzanine, indiquer qu'il s'agit d'un espace non habitable,

☑assurer la connexion de la citerne de réutilisation des eaux pluviales aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC) ;

☑prévoir en façade avant des bas de portes-fenêtres au 1er étage ;

☑supprimer la lucarne en façade arrière. (membres régionaux)

RUE MONROSE 3A

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

Réf. / Ref.: 2025/529=197/003A

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 3 logements, construire une annexe au 2ème étage en façade arrière, rehausser le bâtiment d'un étage (R+3), aménager une terrasse rentrante au 3ème étage en façade arrière, construire une lucarne en façade avant, étendre le logement du 2ème étage vers le 3ème étage et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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 :

Le projet est contesté au motif qu'il porterait principalement sur des parties communes de l'immeuble, notamment la toiture plate et l'espace surplombant le lot du 3^{ème} étage, dont les opposants détiennent une quote-part majoritaire de copropriété ;

L'extension projetée du logement du 2^{ème} vers le 3^{ème} étage est considérée comme une appropriation de parties communes

sans titre ni droit ;

Le projet est jugé contraire aux règles de copropriété et au Code civil dès lors qu'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires n'aurait été obtenue pour des travaux affectant les parties communes ;

Les travaux projetés sont estimés susceptibles de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble ;

Le respect des droits de propriété indivise des copropriétaires est invoqué dans le cadre du bon aménagement des lieux ;

Un avis défavorable au projet est dès lors sollicité en raison de l'absence d'accord de la copropriété concernant les travaux projetés ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 3 logements :

construire une annexe au 2ème étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),

rehausser le bâtiment d'un étage (R+3), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),

aménager une terrasse rentrante au 3ème étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),

construire une lucarne en façade avant,

étendre le logement du 2ème étage vers le 3ème étage,

réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 décembre 1931 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 6 juillet 1956 visant à « transformer la façade à rez-de-chaussée » ;

Vu le permis d'urbanisme 6 juin 2000, périmé, visant à « construire un étage supplémentaire avec une toiture à versants, fermer une terrasse existante et installer une terrasse accessible sur la toiture de l'annexe » ;

Vu l'avis favorable/défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 mars 2026 sur la présente demande (réf. CP.2000.0335/2) » ;

Considérant que la problématique relevée durant l'enquête publique concernant les parties communes relèvent de la compétence des tribunaux civils ;

PREAMBULE

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

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

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1er étage : un logement,

au 2ème étage : un logement ;

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble, d'une superfine totale de 252,75m², est réparti comme suit :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande),

au rez-de-chaussée : un logement (hors demande),

au 1er étage : un logement (hors demande),

aux 2ème et 3ème étages : un logement duplex 2 chambres (+/-110m²) ;

Considérant que les logements existants au rez-de-chaussée et au 1er étage sont licites et ne peuvent dès lors pas être remis en question ; qu'ils sont d'ailleurs exclus de la présente demande ;

Considérant en effet que la présente demande concerne uniquement le 2ème étage ainsi que le 3ème étage rehaussé ; que les modifications qui seraient apportées au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distinct ;

VOLUME

Considérant qu'au 2ème étage, le volume contenant autrefois le WC en façade arrière est démolé ; que la présente demande prévoit de fermer le balcon attenant (+/-2,5m²) et que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les profils des constructions voisines ; que toutefois, le dépassement par rapport au voisin de gauche est limité (0,94m) ; qu'elle se situe à 2,65m du voisin de droite ; qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et que dès lors, les dérogations sont admissibles ;

Considérant que le projet prévoit ensuite d'ajouter un étage supplémentaire ; que cet étage correspond à un volume sous une toiture à double versant, dans lequel une terrasse rentrante est prévue ;

Considérant que la rehausse s'effectue au delà des gabarits autorisables puisqu'elle dépasse de plus de 3m le voisin de droite, le moins haut, sans toutefois dépasser le voisin le plus haut, à gauche ;

Considérant que l'écart reste limité (3,5m) et permet un raccord harmonieux puisqu'il s'aligne avec le voisin le plus haut ; que dès lors, la dérogation est justifiée ;

Considérant que, en ce qui concerne la nouvelle terrasse rentrante, le garde-corps dépasse légèrement les profils mitoyens ; que toutefois, l'écart est minime et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines et que dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'en façade avant, une nouvelle lucarne est prévue et que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

HABITABILITÉ

Considérant que la transformation du logement du 2ème étage en duplex ainsi que les modifications intérieures apportées améliorent considérablement ses conditions d'habitabilité ; que la fermeture du balcon au 2ème étage permet

l'aménagement d'une chambre à coucher de 9m² ; que l'ajout d'un hall de nuit permet d'accéder à la salle de bain sans

devoir passer par la chambre à coucher ; que la rehausse et la nouvelle lucarne permet d'aménager une chambre à coucher parentale qualitative et lumineuse, ainsi qu'un nouvel espace extérieur privatif agréable ;
Considérant que l'isolation du toit n'est pas contrainte par une charpente existante ; que dès lors un isolant plus dense (laine de bois, cellulose) pourrait être utilisé afin d'améliorer le confort thermique en été (meilleur déphasage) ;

FAÇADE AVANT

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

Considérant qu'une lucarne est prévue en façade avant, sur le pan du volume rehaussé, et que celle-ci s'aligne sur la travée de gauche et est réalisée en bardage en zinc ; que cette différence de forme et de matériau permet de distinguer le bâtiment d'origine des modifications projetées ;

Considérant toutefois que les proportions de la fenêtre de la nouvelle lucarne semblent disproportionnées par rapport à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable et que dès lors, il y a lieu dès lors de revoir la lucarne (baie, matériaux et/ou proportions) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir la lucarne en façade avant (baie, matériaux et/ou proportions).

RUE DES PALAIS 17

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

Réf. / Ref.: 2025/338=204/017

Objet / Betreft: sur une parcelle traversante comprenant un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée, un auvent au 2ème étage en façade arrière, la modification du volume de la toiture principale du bâtiment, les modifications esthétiques en façade avant et arrière, mettre en conformité l'extension de l'annexe du 1er étage, la construction d'une annexe au 2ème étage, les aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels, la suppression de la citerne de récupération d'eaux pluviales et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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 traversante comprenant un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :

régulariser :

l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur des constructions),

un auvent au 2ème étage en façade arrière, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens),

la modification du volume de la toiture principale du bâtiment,

les modifications esthétiques en façade avant et arrière, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien des constructions) et à l'art. 10 du Titre I du RRU (descente d'eaux pluviales),

mettre en conformité :

l'extension de l'annexe du 1er étage et la construction d'une annexe au 2ème étage,

les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),

la réalisation de travaux structurels,

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

isoler la façade arrière, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (composition de murs mitoyens) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 16 janvier 1900 visant à « construire un atelier de menuiserie dans la cour de la maison » ;

Vu l'autorisation du 22 décembre 1908 visant à « percer une fenêtre dans le bâtiment à front de la rue de la Poste » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 21 octobre 1913 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1924 visant à « [construire] un garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 novembre 1938 visant à « transformer [l']immeuble » ;

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

Vu la situation de droit, à savoir un commerce (avec la possibilité de consommer nourriture et/ou boissons sur place) et deux logements ;

Vu la mise en demeure du 10 décembre 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la modification de l'aspect architectural des façades à rues,

la modification du volume du bâtiment,

le placement d'enseignes non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

l'utilisation de l'entièreté de la toiture plate du rez-de-chaussée commerce comme zone de dépôt d'encombrants et déchets divers ;

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 immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivants ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.1981.1089/14) ;

Vu l'avis du 7 avril 2026 de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ; qu'elle souligne la nécessité d'une intervention soignée sur l'ensemble des façades, avec des matériaux de qualité et l'abandon des menuiseries en PVC au profit du bois peint ; qu'elle demande une mise en teinte claire uniforme, la correction des incohérences entre plans et note explicative, la restitution du porche de 1938, le remplacement des menuiseries du mur longeant la rue de la Poste, la clarification de l'expression commerciale et le repositionnement éventuel de la tente solaire ; qu'elle insiste enfin sur la préservation des éléments patrimoniaux intérieurs et sur la réévaluation de l'isolation afin d'assurer la conservation maximale des décors existants ;

VOLUMES :

Considérant qu'au vu du plan parcellaire communal, la cour est quasi entièrement couverte sauf une partie de 3m² ;

Considérant qu'une annexe au rez-de-chaussée a été étendue, recouvrant la cage d'escalier menant au sous-sol le long du mitoyen gauche ; que cette extension déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) ; toutefois son emprise est limitée (moins de 3m²) et qu'elle ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens ; qu'elle peut dès lors être autorisée ;

Considérant que l'annexe du 1^{er} étage, côté droit, a été prolongée en profondeur de +/-2,77m², s'alignant sur l'emprise de l'annexe à l'entresol ; qu'elle respecte les gabarits admissibles et ne relève aucune particularité notable ;

Considérant qu'il en va de même pour l'annexe de 3,29m² située au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'un auvent en PVC ondulé a été installé sur la terrasse du 2^{ème} étage, adossé au mur mitoyen gauche, en dérogation aux règles relatives à la composition des murs mitoyens ; que cette structure n'est pas pérenne ; qu'elle porte atteinte à la terrasse et altère la composition architecturale de la façade arrière, visible depuis la rue de la Poste et que dès lors elle ne peut pas être acceptée ;

Considérant que la lucarne en partie arrière au niveau de la toiture doit être assimilée à une rehausse, car elle ne répond pas à la définition de lucarne du RRU ; qu'en effet, ce volume n'est pas implanté dans le plan incliné de la toiture et a nécessité la rehausse du mur mitoyen gauche ; qu'il apporte du confort à la chambre attenante et que dès lors il se justifie ;

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

Considérant que la façade arrière du bâtiment principal est isolée sur 15cm avec une finition en ciment blanc ; que cette intervention respecte les gabarits admissibles mais déroge en termes de la composition des murs mitoyens ; que toutefois la configuration assure une bonne étanchéité et que le traitement de cette façade, visible depuis l'espace public, ne nuit pas à son esthétique ;

REPARTITION :

Considérant qu'un duplex a été aménagé entre le 2^{ème} étage et les combles ; que la répartition de l'immeuble est dès lors la suivante :

rez-de-chaussée et sous-sol gauche : commerce (avec la possibilité de consommer nourriture et/ou boissons sur place) (+/- 115,79m²),

1^{er} étage : 1 logement 1 chambre avec balcon et terrasse (60m²),

2^{ème} étage et combles : 1 logement duplex 3 chambres avec terrasse (134m²),

sous-sol droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

COMMERCE :

Considérant que la surface commerciale est augmentée de 5,52m² ; que la prescription 0.9 du PRAS autorise un accroissement maximal de 20% de la superficie existante d'une affectation licite non conforme aux prescriptions de la zone (zone d'habitation) ; que ce seuil n'est pas atteint et que l'accroissement permet une meilleure organisation interne du commerce ;

LOGEMENTS :

Considérant que le logement duplex distingue clairement les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;

Considérant que l'espace de vie présente un déficit d'éclairement naturel (6,94m² au lieu de 7,4m²) mais que cette différence ne compromet pas la qualité de ce local de dimensions généreuses ;

Considérant que la chambre 1 présente également un déficit d'éclairement naturel (1,22m² au lieu de 3,49m²) ; que cette différence est très importante et ne se justifie pas et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant qu'il en va de même pour la chambre 2 (1,22m² au lieu de 2,33m²) ; que de plus l'installation des fenêtres de toiture permettrait aisément de rendre ces chambres conformes ;

Considérant que le logement ne dispose que d'un seul espace d'eau ; que cette configuration est disproportionnée au regard du nombre de chambres aménagées et qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée au bénéfice des logements de la parcelle ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales (6m³) 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 directement hors de la parcelle et que dès lors il faut 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 l'aménagement d'une toiture végétalisée sur la toiture plate du 1er étage ;

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

FACADE AVANT (côté rue des Palais) :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit être portée à la façade avant ;

Considérant par ailleurs que la parcelle est comprise dans le périmètre de protection du bien classé rue des Palais 11 et rue de la Poste 121, classé comme monument le 7 mars 2002 ;

Considérant que le bardage en bois au-dessus des baies du rez-de-chaussée est retiré ;

Considérant que les enseignes perpendiculaires sont également retirées ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente un revêtement en cimentage de ton noir, en discordance avec la tonalité beige des étages ; que le soubassement en pierre bleue est peint et qu'il y a lieu de rétablir une cohérence esthétique ;

Considérant que la vitrine commerciale est modifiée pour intégrer une enseigne, rompant l'horizontalité créée par les impostes de chaque baie et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages sont en PVC blanc ; que cette modification n'est pas tolérable et qu'il y a lieu de retrouver une homogénéité de matérialité et tonalité pour toutes les menuiseries de la façade ;

Considérant que la corniche retrouve ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que toute enseigne doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ; qu'aucune demande n'est à présent enregistrée ;

FACADE ARRIERE ET FACADE AVANT (côté rue de la Poste) :

Considérant que les exutoires de gaz brûlés ont été retirés ;

Considérant qu'il en va de même pour l'antenne parabolique du 3^{ème} étage ;

Considérant que les menuiseries retrouvent leurs caractéristiques d'origine ; que toutefois des briques de verre ont été installées au 2^{ème} étage ; que cet aspect dénature la façade et qu'il y a lieu de prévoir de les remplacer par un châssis avec division bipartite ;

Considérant que les plans sont lacunaires quant aux appuis de fenêtres mais qu'ils doivent être conservés en pierre bleu décapée ;

Considérant que la façade avant côté rue de la Poste, d'un seul niveau, comporte une porte d'entrée et un châssis en PVC, ce qui dénature la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que son revêtement en cimentage de ton noir provoque un déséquilibre esthétique ; que cette façade, marquant le caractère accessoire de la parcelle traversante doit conserver une plus grande sobriété ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale est prévue mais qu'une souche pluviale résistante aux chocs d'au moins 1m de hauteur doit également être installée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer l'auvent au 2ème étage ;

installer des fenêtres de toit pour rendre conformes les chambres 1 et 2 en termes d'éclairage naturel ;

revoir l'aménagement du logement duplex afin d'y intégrer une toilette supplémentaire ;

prévoir soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment dont de préférence à au moins un WC, soit l'aménagement d'une toiture végétalisée de type semi-intensive au minimum (couche de substrat de min. 10 cm) sur la toiture plate du 1er étage ;

pour la façade avant côté rue des Palais :

prévoir un revêtement en cimentage beige au rez-de-chaussée et décaper la pierre bleue,

aligner les impostes de baies du rez-de-chaussée,

prévoir des châssis en bois ton brun aux 1er et 2ème étages ;

pour la façade arrière et la façade avant côté rue de la Poste :

supprimer les briques de verre et les remplacer par un châssis avec division bipartite,

maintenir les appuis de fenêtres en pierre bleue décapée,

prévoir des menuiseries en bois au rez-de-chaussée (porte d'entrée moulurée),

prévoir un revêtement en cimentage beige au rez-de-chaussée,
prévoir une souche pluviale résistante aux chocs conforme à l'art. 10 du Titre I du RRU ;
entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision et les achever au plus tard dans les 12 mois suivants ;

RUE FRANS BINJÉ 11

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

Réf. / Ref.: 2025/523=103/011

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le nombre de logements (2 au lieu de 1), modifier l'emprise du sol afin de créer une cour anglaise, étendre la terrasse suspendue du rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, la réalisation de travaux structurels, les modifications apportées à la façade avant et l'aménagement de la zone de cours et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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,
modifier le nombre de logements (2 au lieu de 1), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
modifier l'emprise du sol afin de créer une cour anglaise,
étendre la terrasse suspendue du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité :
l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage,
la réalisation de travaux structurels,
les modifications apportées à la façade avant ;
l'aménagement de la zone de cour et jardin, en dérogation à l'art. 13, Titre I du RCU et l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité de la zone de cours et jardins).

Historique :

Vu l'autorisation du 3 septembre 1908 visant à « construire une maison » ;

Vu la confirmation du 3 avril 2025 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 mars 2026 sur la présente demande (réf CP.2026.0225/1) ;

Volumes :

Considérant que les plans d'origine ne reflètent pas fidèlement la construction réalisée, ceux-ci représentant un bâtiment de gabarit R+2 avec étage mansardé alors qu'en réalité le deuxième étage n'est pas mansardé, ce qui confère au bâtiment une hauteur supérieure ;

Considérant que la demande vise à étendre la cour anglaise existante afin de construire une annexe au sous-sol ; que cette intervention modifie l'articulation entre le sous-sol et le jardin sans porter atteinte à ce dernier ni aux constructions voisines ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du niveau inférieur ;

Considérant que la terrasse suspendue existante au rez-de-chaussée est étendue sur la toiture plate de la nouvelle annexe, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur car les rehausses de mitoyenneté nécessaire dépassent les gabarits admissibles ; que toutefois ces rehausses permettent de rendre conforme une terrasse existante dès l'origine et que dès lors elle peut être autorisable ;

Considérant que l'escalier extérieur attenant est également élargi mais que la différence en profondeur est minime (12cm) et elle rentre dans les gabarits admissibles ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; qu'elle respecte les gabarits autorisables et offre au nouveau logement un espace extérieur qualitatif ;

Répartition :

Considérant que la demande vise l'augmentation du nombre de logements d'une unité (de 1 à 2) ; que l'immeuble est réparti comme suit :

sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 logement triplex 4 chambres avec balcon, terrasse et jardin,
2^{ème} étage et combles : 1 logement duplex de 2 chambres,

sous-sol avant : locaux accessoires aux logements de l'immeuble ;
Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble est de 330,15m² ;
Considérant que le projet assure une mixité des logements ;

Logements :

Considérant que le logement triplex prévoit une circulation interne entre le sous-sol arrière et le 1^{er} étage ;
Considérant que l'espace de vie de ce logement, situé au rez-de-chaussée, présente un déficit d'éclairement naturel (9,26m² au lieu de 10,22m²) ; toutefois que ce déficit ne compromet pas l'habitabilité de cet espace de dimensions généreuses et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
Considérant qu'il en va de même pour la chambre 3 (1,61 au lieu de 1,87m²), le déficit étant plus limité ;
Considérant que l'accès au duplex se fait directement après le nez de marche d'arrivée, ce qui compromet la sécurité des habitant·es et qu'il y a lieu d'y remédier ;
Considérant que ce logement distingue clairement les espaces de jour et de nuit et que les pièces aménagées sont de qualité ;

Considérant que les logements disposent d'espaces de rangement privatifs significatifs ; que toutefois le hall menant à la chambre principale du triplex est accessible par toutes les occupant·es de l'immeuble, ce qui n'est pas cohérent et qu'il y a lieu d'y remédier ; que de plus le second accès prévu donne directement sur la porte du local technique, ce qui n'est pas du bon aménagement ;

Considérant que le projet prévoit un local vélo accessible depuis le rez-de-chaussée via un petit escalier menant au sous-sol avant, ainsi qu'un local poubelles ; que ces locaux améliorent la qualité des espaces communs ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est remplacée par une nouvelle citerne de 5,2 m³ ; que celle-ci est située dans les zones de pleine terre, ce qui n'est pas optimal tandis que son dimensionnement n'est pas justifié sachant qu'un surdimensionnement est contreproductif et que son raccordement n'est pas non plus représenté ; qu'il faut s'assurer que la citerne soit connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC) ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la superficie du jardin permettrait de déconnecter la citerne d'eau pluviale du réseau d'égouttage et de gérer son trop-plein par infiltration dans des ouvrages végétalisés (noues, wadis, etc.) ; qu'il serait pertinent d'étudier cette solution ;

Considérant par ailleurs que le jardin a été recouvert de graviers sur plus de la moitié de sa surface ; qu'il s'agit d'une dérogation en termes de perméabilité de la zone de cours et jardins et qu'il y a lieu de retrouver une superficie en pleine terre plantée conforme aux règlements d'urbanisme ;

Façade :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit être portée aux façades avant ;

Considérant que la demande permet une mise à jour de cette façade ; que le fronton prévu à l'origine n'a pas été construit et qu'un étage plein a été érigé ;

Considérant qu'il semble que les petit-bois aux étages aient été retirés, ce qui rompt la verticalité de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que selon les photos fournies, une boîte aux lettres est placée devant les ferronneries de la baie du sous-sol ; qu'elle n'apparaît pas dans les plans et qu'une demande de permis d'urbanisme ultérieure doit être introduite en cas du maintien ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

réaménager l'accès au duplex (situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) pour garantir un recul de sécurité minimal par rapport à la dernière marche de l'escalier ;

au sous-sol, privatiser l'accès au hall de la chambre principale et du local de rangement privatif ;

déplacer la nouvelle citerne de réutilisation des eaux pluviales en dehors des zones de pleine terre ;
assurer son raccordement aux usages du bâtiment dont à au moins un WC et fournir une note de calcul de dimensionnement justifiant son volume (au besoin utiliser l'outil calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement) ;

prévoir des divisions verticales identiques à celles présentes au sous-sol et au rez-de-chaussée ;

retrouver une superficie en pleine terre plantée conforme aux règlements d'urbanisme.

PLACE DES BIENFAITEURS 30

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

Réf. / Ref.: 2025/291=022/030

Objet / Betreft: dans un immeuble de 4 logements, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les

combles afin d'en faire un duplex, créer une lucarne rentrante en façade avant avec terrasse, créer une lucarne en façade arrière, créer un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la réalisation de travaux structurels et les modifications esthétiques en façades avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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 4 logements :
étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles afin d'en faire un duplex,
créer une lucarne rentrante en façade avant avec terrasse, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (volumes rentrants en toiture),
créer une lucarne en façade arrière,
créer un balcon au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions),
mettre en conformité :
la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
la réalisation de travaux structurels,
les modifications esthétiques en façades avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien de constructions et éléments patrimoniaux de façade) ;

Historique :

Vu l'autorisation de bâtir du 15 octobre 1912 visant à « construire une maison » ;

Vu la confirmation du 12 novembre 2024, attestant l'existence de quatre logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 mars 2026 sur la présente demande (réf. T.2026.0215/1) ;

Vu l'avis du 9 avril 2026 de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ; que son avis précise que l'aménagement d'une terrasse en toiture, tant côté place que rue G. Devreese, porterait atteinte aux perspectives vers et depuis le site classé, à la scénographie urbaine et à la cohérence des deux bâtiments d'angle conçus ensemble, tout en constituant un élément étranger à la typologie de l'immeuble ; que la CRMS s'oppose également à la régularisation des châssis en PVC et demande leur remplacement par des menuiseries en bois conformes aux divisions, profils et teintes d'origine, ainsi qu'une attention similaire pour l'immeuble pendant ; que les transformations intérieures et en façade arrière ne suscitent pas d'objection sous réserve de préserver les éléments d'intérêt et qu'il convient enfin de corriger les élévations simplifiées afin de rétablir les détails architecturaux de qualité supprimés ;

Volumes :

Considérant qu'une annexe (5,4m²) au rez-de-chaussée a été construite, en remplacement d'un ancien balcon avec WC (2,07m²) ; que cette construction déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) ; que toutefois son implantation en angle de parcelle n'entraîne aucune rehausse de mitoyenneté ; qu'elle permet au logement du rez-de-chaussée de disposer d'une salle de bain indépendante et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;

Considérant que les balcons des étages, présents dans les plans d'origine, ont été démolis ;

Considérant qu'un nouveau balcon est construit au 3^{ème} étage ; que bien qu'il dépasse les gabarits admissibles, sa profondeur est moindre que le balcon d'origine (60cm contre 85cm) ; qu'il offre au logement du 3^{ème} étage un espace extérieur et qu'il peut dès lors être autorisé ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade arrière ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits admissibles et améliore l'habitabilité de la chambre principale du logement concerné ;

Considérant, en revanche, que la lucarne rentrante projetée en façade avant déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur, ce type de lucarne étant pros crit en façade avant ; que de plus, elle altère la lecture architecturale de ce bâtiment d'angle et rompt l'unité de la toiture dans un périmètre de protection ; que l'utilité d'un espace extérieur supplémentaire ne justifie pas une telle atteinte patrimoniale et que dès lors la demande de dérogation ne se justifie pas ;

Logements :

Considérant que l'accès privatif du logement du rez-de-chaussée est supprimé ;

Considérant qu'une partie des communs est privatisée par le logement du rez-de-chaussée afin d'y aménager une buanderie, sans pour autant compromettre la circulation ni la fonctionnalité du hall d'entrée ;

Considérant que la demande prévoit l'extension du logement du 3^{ème} dans les combles, créant un logement duplex de 2 chambres ; que cette configuration favorise la mixité des logements au sein de l'immeuble ; que de plus les pièces présentent des dimensions généreuses ;

Considérant que ce logement sépare les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;

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

Considérant que les plans sont lacunaires quant à la localisation des compteurs et qu'il y a lieu d'y remédier ; que leur accès doit être aisé et permanent pour l'ensemble des habitant·es de l'immeuble ;

Façades avant :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit être portée aux façades avant ;

Considérant par ailleurs que la parcelle est comprise dans le périmètre de protection du « Monument aux Bienfaiteurs » et de ses abords, classés comme site le 10 juillet 2008 ;

Considérant que la demande concerne uniquement la façade avant à partir du 3ème étage ; que certaines modifications sont constatées par rapport à la situation de droit (notamment les menuiseries) mais qu'une demande de permis d'urbanisme ultérieure devra être introduite en cas du maintien de ces modifications ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne reproduisent pas fidèlement le dessin des façades : les baies ne sont pas représentées en arc plein cintré mais en arc surbaissé, la clé de voûte existe au sommet de l'arc gauche et les voussoirs alternés au sommet de l'arc droit ne sont pas indiqués, les motifs géométriques en losange sont omis, le bow-window est réalisé en pierre de taille avec des détails sculptés au sommet du trumeau et les plans ne distinguent pas avec clarté les bandeaux horizontaux de briques claires ; que l'architecte confirme en séance de la Commission de concertation la conservation de ces éléments et qu'il y a lieu de corriger les plans ;

Considérant que le balcon de la travée droite côté rue Godefroid Devreese a été supprimé et remplacé par un appui de fenêtre en pierre bleue, la continuité du revêtement en briques rouges et la pose d'un motif géométrique ; pourtant que ce dernier n'apparaît pas dans les plans ;

Considérant que selon les photos fournies, la corniche présente un état de dégradation dans sa partie centrale ainsi que la disparition des modillons ; que cette situation déroge au RCU et qu'il y a lieu de restaurer intégralement la corniche dans le respect de ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que la typologie des châssis a été modifiée quant à leur division et leur matérialité (PVC au lieu du bois), ce qui nuit à l'esthétique de cette façade remarquable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que le plan de toiture ne reflète pas l'existence de corps de cheminée visibles sur l'élévation de la façade avant côté Place des Bienfaiteurs ; que les photos montrent la présence d'un seul conduit, lequel n'est pas intégré harmonieusement à la toiture ;

Considérant, entre autres, qu'une antenne parabolique semble être installée en toiture selon les photos ; que l'historique du bâtiment a fait état d'un procès-verbal à ce sujet et que les plans indiquent sa suppression ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer la lucarne rentrante et prévoir des fenêtres de toit afin d'assurer la conformité de la chambre 2 en termes d'éclairement naturel ;

faire figurer la localisation des compteurs ;

corriger les plans de façades et représenter avec précision l'ensemble des éléments décoratifs existants ;

restaurer la corniche conformément à la situation de droit de 1912 ;

prévoir des châssis en bois, en respectant la présence des petits-bois en imposte ;

supprimer le corps de cheminée existant et, en cas de nécessité, prévoir une cheminée jouxtant celle du voisin de gauche.

CHAUSSÉE DE HAECHT 137

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

Réf. / Ref.: 2024/429=129/137

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce en un commerce de restauration de secteur rapide avec consommation sur place , la fermeture de balcons en façade arrière et les modifications apportées à la toiture et au mur mitoyen en fond de parcelle, affecter le 1er étage au commerce afin d'y étendre le commerce existant et l'étendre aussi dans une partie du sous-sol (cuisine, sanitaire), étendre le logement du 2ème étage dans les combles, effectuer des travaux structurels intérieurs, percer une baie dans le mur mitoyen arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :
mettre en conformité :

le changement d'utilisation du commerce en commerce de restauration de secteur rapide avec consommation sur place ;
la fermeture de balcons en façade arrière ;
les modifications apportées à la toiture (côté mitoyen gauche, rehausse de la toiture et côté mitoyen droit, remplacement de la toiture à versant par une toiture plate, sans rehausse), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles) ;
les modifications apportées au mur mitoyen en fond de parcelle (perçement d'une baie dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée) ;
affecter le 1^{er} étage au commerce afin d'y étendre le commerce existant et l'étendre aussi dans une partie du sous-sol (cuisine, sanitaire) ;
étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art.3 du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales des superficies) ;
effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier interne, ...) ;
percer une baie dans le mur mitoyen arrière en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (murs mitoyens) ;
modifier la façade avant (vitrine moins haute) ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 août 1911 visant à « démolir et reconstruire la maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 février 1938 visant à « transformer un local, construire une terrasse et un WC » ;
Vu le permis d'urbanisme du 7 janvier 2003 visant à « modifier la vitrine comprenant la suppression des deux allèges et le remplacement des châssis en bois ton blanc par des châssis en pvc ton brun et agrandir le commerce (salon de coiffure) par l'adjonction d'un local réserve, portant la superficie du commerce à 45 m² » à l'exclusion de la transformation de la devanture ;
Vu le permis d'urbanisme du 26 février 2013 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en bureau et modifier l'aspect architectural de la façade avant (nouveau châssis) » ; que ce permis d'urbanisme est périmé partiellement (en ce qui concerne le changement de l'affectation de rez-de-chaussée commercial en bureau) ;
Vu l'avertissement du 7 juin 2023 portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à commerce avec consommation sur place (snack), la modification du nombre de logements et l'aménagement d'un logement autonome dans l'entresol rez/ET01 de l'immeuble, les modifications apportées au volume en toiture, la modification de l'aspect architectural de la façade avant, la mise-en-peinture d'éléments en pierre naturelle et le placement d'enseignes non-conformes ;
Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 avril 2026 sur la présente demande (réf. T.2012.0778/3) » ;

SITUATION LICITE

Vu la situation régulière de ce bien à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au rez-de-chaussée : un commerce,
au 1^{er} étage (entresol) : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au 2^{ème} étage : un logement d'une chambre,
au 3^{ème} étage : un logement,
dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

PREAMBULE

Considérant que la présente demande ne porte pas sur le logement du deuxième étage ;
Considérant que l'immeuble projeté aura la répartition suivante :
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (entresol) : un commerce avec consommation sur place,
au 2^{ème} étage : un appartement une chambre,
au 3^{ème} étage et dans les combles : un duplex 2 chambres ;

AFFECTATION

Considérant que l'immeuble se trouve en zone de liseré de noyau commercial et que la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise l'affectation commerce aux étages, pour autant que :
les conditions locales le permettent,
les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
Considérant que l'affectation projetée prévoit un commerce avec consommation sur place sans nuisances olfactives (plats froids, pas de hotte professionnelle nécessaire, micro-ondes et pas de friterie) ; que ce commerce a une superficie de 83 m² hors sol ;
Considérant que l'affectation est conforme aux prescriptions du PRAS ;

COMMERCE

Considérant que l'extension du commerce au premier étage nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne et que, par conséquent, la circulation du commerce est distincte de celle des logements ;
Considérant que des locaux sont attribués au commerce au sous-sol (stock, petite cuisine, wc/vestiaire) ;

VOLUME

Considérant qu'une nouvelle toiture plate de 8m² est prévue au niveau du 3^{ème} étage du côté droit ; que cette modification déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (RRU, titre I, art.4) en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que cela permet de prévoir une salle de bain pour le nouveau logement duplex, que la modification

volumétrique ne porte pas atteinte aux voisins ; que dès lors la dérogation est acceptable ;
 Considérant que la nouvelle toiture est construite en intérieur d'îlot ;
 Vu la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
 Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain ;
 Considérant que le placement d'une toiture végétale extensive participerait à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et à améliorer la gestion des eaux pluviales ;
 Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée ;
 Considérant que la végétalisation de cette nouvelle toiture plate contribuerait à œuvrer en ce sens ;
FERMETURE DES BALCONS ET MUR MITOYEN ARRIERE
 Considérant que la parcelle est étroite, que le mur mitoyen arrière possède des ouvertures licites donnant sur la parcelle arrière (place de la Reine n°30) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 Considérant qu'en situation projetée, la fermeture des balcons est prévue et que des châssis sont prévus en lieu et place des ouvertures licites ;
 Considérant qu'un nouveau percement de baie avec placement d'un châssis est prévu au niveau du rez-de-chaussée en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
 Considérant que cela n'est pas conforme au Code civil (fenêtre ouvrante et vitrage clair) et qu'il y a lieu soit de s'y conformer ou soit de fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle voisine, place de la Reine n°30 ;
LOGEMENTS
 Considérant que le projet ne porte pas sur le logement du 2^{ème} étage mais que des modifications (fermeture du balcon en façade arrière) ont été apportées à ce logement et qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique ;
 Considérant que la partie supérieure de la cage d'escalier commune est privatisée afin d'aménager un logement en duplex (2^{ème}/combles) ;
 Considérant que le séjour et la petite chambre présentent un infime déficit en superficie qui ne nuit pas à leurs qualités d'habitabilité ;
PARTIES COMMUNES
 Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
 Considérant qu'un espace de rangement privatif est prévu pour chaque logement au niveau du sous-sol ;
FACADE AVANT
 Considérant que la hauteur de la vitrine est réduite afin de pouvoir placer une enseigne ;
 Considérant que la dimension de l'imposte située au-dessus de la porte d'entrée est modifiée ; qu'elle est plus haute qu'en situation de droit et qu'une division verticale est prévue ; que la division nuit à l'esthétique de l'immeuble et qu'il y a lieu de ne pas la prévoir ;
 Considérant que les cintrages des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont pas respectés ; que cependant le cintrage est faible et peu perceptible ; que cela est acceptable ;
 Considérant que la teinte de la façade proposée est gris clair au lieu de blanc ;
ENSEIGNE
 Considérant que l'enseigne reprise dans les plans est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et dispensée de permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de « minime importance » du 17/03/2022 ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
 pour l'ouverture dans le mitoyen arrière sur la parcelle place de la Reine n°30, se conformer au Code civil ;
 ;
 prévoir une toiture végétalisée au droit de la nouvelle toiture plate de 8m² prévue au niveau du 3^{ème} étage du côté droit ;
 pour la façade avant :
 pour la porte d'accès aux logements, ne pas prévoir de division dans l'imposte et aligner sa hauteur au droit de la partie supérieure de la vitrine,
 pour la vitrine, prévoir une porte toute hauteur sans imposte.

RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 93

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

Réf. / Ref.: 2025/75=017/093

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe au 1er étage en façade arrière et rehausser le mur mitoyen contigu de gauche, et régulariser la réalisation de travaux structurels, les modifications apportées à la façade avant et la suppression d'un garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :

construire une annexe au 1^{er} étage en façade arrière et rehausser le mur mitoyen contigu de gauche, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

régulariser la réalisation de travaux structurels et la suppression d'un garage,

régulariser les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 3 avril 1908 visant à construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 novembre 1941 visant à construire une véranda et une cheminée au rez-de-chaussée ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1945 visant à transformer l'intérieur et la façade principale ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 juin 1946 visant à transformer et ajouter une pièce au sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Vu la mise en demeure du 9 mai 2023 reprenant les infractions suivantes :

la suppression d'une cloison vitrée entraînant des dérogations aux normes d'habitabilité,

l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles,

la réalisation de travaux structurels,

les modifications apportées à la façade avant ;

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

Vu la répartition légale du bien comprenant :

demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont un garage/parking),

rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,

étage 1 : 1 logement,

étage mansardé : 1 logement ;

VOLUME :

Considérant qu'une annexe de 3m² est construite au 1er étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse des gabarits maximums autorisables ;

Considérant en effet que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 2,39m sur une profondeur de 1,52m ;

Considérant que la dérogation est minime et qu'elle consiste en une extension latérale de l'annexe existante et licite au même étage ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que la demande ne concerne pas l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'appartement au 1er étage est existant et que la nouvelle annexe améliore son habitabilité en ce qu'elle permet d'accéder à la salle de douche sans devoir sortir sur le palier ;

Considérant que l'appartement de l'étage mansardé dispose d'un escalier permettant d'accéder directement au grenier, ce qui lui offre un espace de rangement privatif directement dans le logement ;

Considérant que la petite baie à régulariser dans les sous-sols en façade arrière ne pose pas de problème particulier ;

Considérant que le garage supprimé est transformé en cave, ce qui n'est pas cohérent au vu du nombre de caves

surnuméraires par rapport au nombre d'appartements, en considérant le grenier attribué au logement haut ;

Considérant en revanche que lorsque des travaux portent atteinte aux espaces communs d'un immeuble de logements, ils doivent en priorité permettre d'améliorer la conformité de l'immeuble, et que ce n'est pas le cas en ce qu'aucun local vélo n'est proposé ;

Considérant que la position de l'ancien garage est idéale pour cette fonction étant donné son accessibilité directe depuis la rue, malgré la suppression de la rampe d'accès ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de transformer l'ancien garage en local vélos, et que la rampe d'accès doit être recrée ;

Considérant que les plans sont lacunaires et que le local compteur n'est pas indiqué, et qu'il y a lieu de l'ajouter ;

FACADE :

Considérant que le bien, bien qu'en dehors de toute zone légalement protégée, s'inscrit dans une enfilade particulièrement cohérente de 4 maisons de style éclectique, allant du numéro 93 au numéro 97, disposant certes de différents matériaux de parement et d'éléments décoratifs différenciés, mais reprenant tous la lucarne pignon et la travée principale en ressaut ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont remplacés, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU, en ce qu'ils ne respectent pas le matériau d'origine, le bois, que des petit-bois sont supprimés et que le cintrage du châssis de la lucarne a disparu, ce qui rompt l'harmonie de l'enfilade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des châssis plus respectueux de la situation de droit ;

Considérant que la mise en demeure du 9 mai 2023 mentionne la suppression de sgraffites, sans que les plans de la situation de droit ni le contexte ne nous permettent de connaître précisément la situation d'origine, si ce n'est la mention de la date "1907" sur les plans de l'autorisation de bâtisse et sur la façade du voisin de droite ;

Considérant en effet qu'il est impossible d'assurer l'esthétique des sgraffites, les couleurs ou les formes, et que dans le doute, il y a lieu de privilégier un nettoyage en rafraichissant les enduits blancs situés à la place des anciens sgraffites ;

Considérant que le châssis du demi-sous-sol est loin d'être cohérent du fait de sa division bipartite et son imposte écrasée, et que l'aménagement d'un local vélo nécessite une hauteur plus grande pour permettre l'accès ;

Considérant par ailleurs que dans un souci esthétique, il y a lieu de placer une porte ou châssis permettant d'accéder au local vélos et s'intégrant aux caractéristiques d'origine de la façade avant.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aménager un local vélo dans l'espace correspondant à l'ancien garage et reconstruire la rampe d'accès, indiquer l'emplacement du local compteurs dans les plans,

revenir à des châssis plus respectueux de la situation de droit (cintrage, double cadres et moulurations),

rafraichir les enduits blancs situés à la place des anciens sgraffites,

placer une porte ou châssis permettant d'accéder au local vélos et s'intégrant aux caractéristiques d'origine de la façade avant,

entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les six mois et les achever dans les douze mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE DES AZALÉES 23

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

Réf. / Ref.: 2025/429=020/023

Objet / Betreft: sur une parcelle traversante comprenant une maison unifamiliale, abattre 3 arbres et construire un bâtiment à l'alignement du côté de la rue Josse Impens ainsi qu'un escalier extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

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 :

Le projet entraîne l'abattage de trois arbres et réduit le caractère verdoyant ainsi que la biodiversité du quartier ;

Le terrassement et l'escalier extérieurs créent des vues directes vers les logements voisins et portent atteinte à la vie privée des riverains ;

La construction projetée diminue le caractère ouvert et végétalisé de l'environnement et réduit le confort résidentiel ;

Le projet tient insuffisamment compte du contexte existant et des intérêts des riverains ;

Considérant que la demande vise à, sur une parcelle traversante comprenant une maison unifamiliale :

abattre 3 arbres ;

construire un bâtiment à l'alignement du côté de la rue Josse Impens ainsi qu'un escalier extérieur, en dérogation à aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade), 16 (aménagement de garages) et 42 (clôtures) du Titre I du RCU ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 12 juin 1917 visant à construire une maison ;

Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 22 juin 2023 attestant de l'affectation licite du bien à savoir un logement unifamilial ;

Vu le permis d'urbanisme du 15 octobre 2024 visant à, dans une maison unifamiliale, étendre une annexe arrière au rez-de-chaussée, aménager une terrasse avec escalier attenant, isoler la façade arrière, revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant et de la clôture côté rue Josse Impens ;

Vu l'étude phytosanitaire concernant les 3 arbres à abattre (thuyas), réalisée par le bureau Aliwen en date du 8 avril 2025 ;

VOLUME :

Considérant que la parcelle concernée est traversante et que le bâtiment projeté se situe à l'alignement de la rue Josse Impens ;

Considérant que le nouveau volume déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en ce que le raccord entre les bâtiments voisins n'est pas harmonieux ;

Considérant que l'escalier menant à sa toiture s'inscrit dans les gabarits autorisables, tout en ne créant aucune vue intrusive vers les parcelles voisines ;

Considérant que la toiture est aménagée en terrasse et que son volume déroge également aux règlements urbanistiques en vigueur ;

AMENAGEMENT :

Considérant que le nouveau bâtiment prévoit un espace de stationnement pour deux voitures au moyen d'un système de lift mécanique, ainsi que quatre emplacements pour vélos ;

Considérant que cette solution ne peut être considérée comme pérenne, dès lors qu'elle ne permet pas une utilisation indépendante des véhicules ; qu'elle est susceptible d'entraîner des manœuvres sur la voie publique et que, par conséquent, cet aménagement ne peut être assimilé à un garage permettant le stationnement de deux véhicules ;

Considérant que ce dispositif est techniquement lourd, énergivore et coûteux en maintenance, ce qui va à l'encontre des principes de sobriété énergétique et de durabilité ;

Considérant que le déséquilibre manifeste entre l'investissement consenti pour la voiture et la faiblesse de l'offre vélo démontre que le projet ne s'inscrit pas dans une logique de mobilité durable, mais dans une logique de confort automobile, contraire aux objectifs régionaux et communaux en matière de mobilité ;

Considérant par ailleurs que le projet mène à la suppression d'un espace de stationnement en voirie, qui souffre déjà grandement d'un manque d'offre et par ailleurs qu'il dénature l'expression architecturale de la façade ;

IMPACT ENVIRONNEMENTAL :

Considérant que la nouvelle construction nécessite l'abattage de 3 thuyas pour lesquels une étude phytosanitaire a été versée au dossier ;

Considérant que ladite étude constate que les trois thuyas sont âgés de moins de 30 ans, en croissance active, et implantés à proximité immédiate des murs mitoyens, tout en relevant également des tailles anciennes, un déséquilibre morphologique et un enracinement superficiel ;

Considérant cependant que ces états de fait ne conduisent pas nécessairement à l'abattage, et que des interventions d'entretien adaptées (élagage raisonné, taille de réduction, amélioration du sol) peuvent limiter les risques mécaniques et prolonger la vitalité des arbres ;

Considérant que l'étude évoque des risques « à terme », mais ne conclut pas à une instabilité actuelle ni à un danger imminent, et que de plus, malgré leurs défauts, ces thuyas constituent un écran végétal qui protège l'intimité, contribue à la biodiversité et participe à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot et à la gestion efficace d'absorption des eaux pluviales au droit de la parcelle ;

Considérant qu'il pourrait être envisagé l'abattage de l'arbre 2, qui se trouve le plus proche de la clôture, afin de permettre une respiration pour les 2 arbres restants, étant donné que l'étude évoque une compétition pour l'espace entre les 3 arbres ;

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle se situe juste en amont de zones particulièrement exposées aux phénomènes d'inondation ;

Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement de la zone de cours et jardins, avec une imperméabilisation limitée à 5 m² et l'installation d'une citerne d'eau de pluie, et que ces mesures, bien que positives, ne suffisent pas à compenser l'impact global de la construction projetée ;

Considérant que la construction reste une emprise bâtie supplémentaire qui réduit la qualité paysagère et la continuité écologique de la parcelle, et que la citerne ne parvient pas à remplacer le maintien du jardin existant, bien plus efficace en termes de gestion intégrée des eaux pluviales et de lutte contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

FACADE :

Considérant que la façade proposée se compose d'un bardage métallique et de brique de verre, une interprétation résolument contemporaine, ce qui crée une rupture avec les immeubles voisins ;

Considérant que cela déroge à l'art. 16 du Titre I du RCU, en ce que cela dénature l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que la clôture d'origine est supprimée, en dérogation à l'art. 42 du Titre I du RCU, alors que celle-ci présente des caractéristiques remarquables (soubassement en pierre bleue, appareillage typique de l'architecture éclectique en briques bichromes, pilastres en ressaut et grille en fer forgé), ce qui permet une jonction harmonieuse avec les immeubles voisins ;

Considérant de même que l'enfilade dans laquelle elle se trouve est intégralement éclectique et que sa suppression entraîne une rupture ;

Considérant de plus que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), tant la maison principale que la clôture en question, et que dans le permis d'urbanisme du 15 octobre 2024, il avait été spécifié que la clôture devait être conservée, et que dès lors, il y a lieu de conserver la clôture d'origine du côté de la rue Josse Impens ;

Considérant enfin que la construction projetée, présentée comme accessoire, modifie en réalité la perception de la rue et occupe un espace qui aurait pu rester ouvert ou végétalisé, et que la modification de cette clôture constitue une atteinte injustifiée au patrimoine bâti de la rue et à l'harmonie de la zone ;

CONCLUSION :

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que l'abattage des 3 arbres est préjudiciable à la biodiversité et une mesure non-justifiée quant aux déséquilibres évoqués dans l'étude phytosanitaire, et que la suppression de la clôture d'origine, à la faveur d'une construction énergivore et contemporaine non-intégrée au style éclectique de la rue Josse Impens, n'en est pas plus justifiée et se fait au détriment de l'harmonie stylistique de la rue ;

CHAUSSÉE DE HAECHT 100

Demande de / aanvraag tot :

Réf. / Ref.: 2026/207=129/100

Objet / Betreft: dans un ensemble composé d'un bâtiment avant et arrière avec dans le bâtiment avant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages et dans le bâtiment arrière des locaux accessoires au commerce au rez et au 1er étage des locaux accessoires aux logements du bâtiment avant, régulariser les infractions constatées, agrandir les annexes arrières, revoir l'affectation du bâtiment arrière, aménager une terrasse en intérieur d'îlot, modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un ensemble composé de bâtiments avant et arrière avec dans le bâtiment avant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages et dans le bâtiment arrière des locaux accessoires au commerce au rez-de-chaussée et 1^{er} étage des locaux accessoires aux logements du bâtiment avant :

régulariser les infractions constatées suivantes :

la modification de la destination du 1^{er} étage du bâtiment arrière en un atelier de boulangerie et un espace de rangement sous combles pour ce dernier en lieu et place de locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (une salle de gym/de jeux intégrée au logement du 1^{er} étage et un grenier - surface concernée de +/- 33 m²) ;

la transformation de l'annexe du bâtiment avant, au 1^{er} étage, par l'extension de cette dernière sur une profondeur de +/- 1 m ;

la construction d'une nouvelle annexe attenante au bâtiment arrière de +/-22 m² non conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) car la profondeur hors-sol de la construction dépasse les ¾ de la profondeur du terrain, située au-dessus de l'atelier de boulangerie du rez-de-chaussée, entre le bâtiment avant et arrière, en lieu et place d'une terrasse ;

le percement d'une nouvelle trémie (surface concernée : +/- 2 m²) entre l'atelier de boulangerie au rez-de-chaussée et la nouvelle annexe au 1er étage, avec placement d'un escalier en béton ;

la construction d'une colonne en béton à proximité immédiate du nouvel escalier (au niveau du rez-de-chaussée) qui constitue des travaux de transformation impliquant des travaux de stabilité ;

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

le remplacement de la vitrine en aluminium ton naturel et de la porte vitrée (comprenant une imposte) du rez-de-chaussée commercial par une porte-fenêtre coulissante en aluminium ton brun, entraînant la suppression de l'ancienne allège (surface concernée : +/-7,86 m²) ;

verdurer la toiture de l'annexe arrière reliant le bâtiment avant et arrière ;

rehausser le bâtiment arrière (corniche et toiture) en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18/6/1935 visant à « construire [une] terrasse et [un] W.C. dans sa maison, et la surélever » ;

Vu le permis de bâtir du 19/7/1963 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;

Vu le permis de bâtir du 27/11/1984 visant à « établir une friterie au rez-de-chaussée en lieu et place d'un bureau » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5/9/1995 visant à « modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial (en locaux de réunion pour une ASBL) d'un immeuble de logement » ;

Vu le permis d'environnement du 28/05/1996 visant à « exploiter une boulangerie », délivré pour une durée de 10 ans ;

Vu le permis d'urbanisme du 15/4/1997 visant à « établir une boulangerie avec atelier de 136m² (ex- restaurant), couvrir la cour de +/- 58m² au niveau du rez-de-chaussée et démolir un arrière-bâtiment de +/- 15m² » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 19/11/2002 visant à « démolir la toiture et le premier étage de l'arrière-bâtiment et construire une annexe au premier étage » ;

Vu le permis d'urbanisme du 29/3/2005, prorogé le 23/1/2007 visant à « construire au premier étage une extension sur la toiture plate du rez-de-chaussée commercial existant » ;

Vu le permis d'environnement du 14/11/2006 visant à « exploiter une boulangerie », délivré pour une durée de 15 ans ;

Vu l'affectation reconnue et régulière licite du bien décrit comme suit :
dans le bâtiment avant :

Au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
Au rez-de-chaussée : un commerce de type boulangerie/pâtisserie,
Aux étages : un logement par étage soit au total 3 logements (69m², 40m² et 40m²) ;
dans le bâtiment arrière :
Au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au commerce du bâtiment avant,
Au 1^{er} étage : des locaux au logement du bâtiment avant ;

INFRACTIONS

Vu le procès-Verbal d'infraction du 19/04/2023 dressé pour :

Le non-respect du permis d'urbanisme du 29/03/2005 (réf. PU 2003/333) (CoBAT, Art. 300 1°, 2° et 3°) et de ses plans par :

la modification de la destination du 1^{er} étage du bâtiment arrière en un atelier de boulangerie et un espace de rangement sous combles pour ce dernier en lieu et place de locaux accessoires aux logements du bâtiment avant (une salle de gym/de jeux intégrée au logement du 1^{er} étage et un grenier -surface concernée de +/- 33 m ;
la transformation de l'annexe du bâtiment avant, au 1^{er} étage, par l'extension de cette dernière sur une profondeur de +/- 1 m ;

la construction d'une nouvelle annexe attenante au bâtiment arrière de +/-22 m² non conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) car la profondeur hors-sol de la construction dépasse les ¾ de la profondeur du terrain, située au-dessus de l'atelier de boulangerie du rez-de-chaussée, entre le bâtiment avant et arrière, en lieu et place d'une terrasse ;

Le non-respect de normes d'habitabilité dans le logement du 1^{er} étage reprises au Titre II du RRU, en l'occurrence :

L'absence de porte séparant les toilettes de la cuisine, ce qui ne respecte pas l'article 8 (Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre)) ;

L'éclairage naturel des deux chambres du logement du 1^{er} étage étant nulle (les fenêtres donnent directement sur l'atelier de boulangerie au 1^{er} étage), cela ne respecte pas l'article 10 ;

Le non-respect du permis d'urbanisme du 15/04/1997 (CoBAT, Art. 300, 1° 2° et 3°) et de ses plans par :

Le percement d'une nouvelle trémie (surface concernée : +/- 2 m²) entre l'atelier de boulangerie au rez-de-chaussée et la nouvelle annexe au 1^{er} étage, avec placement d'un escalier en béton ;

La construction d'une colonne en béton à proximité immédiate du nouvel escalier (au niveau du rez-de-chaussée), qui constitue des travaux de transformation impliquant des travaux de stabilité ;

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

La fixation d'une enseigne perpendiculaire de +/- 1 m² non-conforme à l'article 37, Titre VI du RRU car sa hauteur dépasse 1,5 m ;

Le remplacement de la vitrine en aluminium ton naturel et de la porte vitrée (comprenant une imposte) du rez-de-chaussée commercial par une porte-fenêtre coulissante en aluminium ton brun, entraînant la suppression de l'ancienne allège (surface concernée : +/-7,86 m²) ;

La fixation d'une caméra de surveillance grise, d'un caisson à volets et d'une tente solaire d'une saillie de plus de 12cm (ce qui est en outre non-conforme au RRU, Titre I, chap. III, art. 10) ;

AFFECTATIONS :

Considérant que la demande vise à modifier les affectations et la répartition des affectations suivantes :

au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,

au rez-de-chaussée : un commerce (boulangerie),

au premier étage : un appartement 2 chambres dans le bâtiment avant et des locaux accessoires au commerce (boulangerie) dans le bâtiment arrière (75m²),

au deuxième étage : un appartement 1 chambre dans le bâtiment avant et des locaux accessoires au commerce (boulangerie) dans le bâtiment arrière (57m²),

au troisième étage : un appartement 1 chambre (57m²) ;

Considérant que le changement de l'affectation des 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment arrière de logement en commerce est conforme au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) car la parcelle se situe en liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'il s'agit de locaux annexes au commerce et qu'il y a lieu de les maintenir comme tel ;

Considérant que la demande vise le rebouchage de certaines baies dans le bâtiment arrière ; que cela permet de limiter les nuisances de manque d'intimité pour les logements situés dans le bâtiment avant ;

VOLUME et MODIFICATIONS STRUCTURELLES :

Considérant que le procès-verbal constate la construction d'une nouvelle annexe attenante au bâtiment arrière de +/-22 m² non conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) car la profondeur hors-sol de la construction dépasse les ¾ de la profondeur du terrain, située au-dessus de l'atelier de boulangerie du rez-de-chaussée, entre le bâtiment avant et arrière, en lieu et place d'une terrasse ;

Considérant que la présente demande vise la régularisation partielle de la transformation de l'annexe du bâtiment avant, au 1^{er} étage, par l'extension de cette dernière sur une profondeur de +/- 1,12 m au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant toutefois, qu'au vu de l'ampleur des transformations projetées, il ne s'agit plus d'une régularisation mais bien d'un nouveau projet comprenant la démolition de l'annexe arrière réalisée en infraction en lieu et place de la terrasse et la reconstruction de plusieurs annexes arrière référencées et décrites comme suit :

au 1^{er} étage d'une annexe de la largeur du bâtiment avant s'établissant à une profondeur de 1,12 m supplémentaire de la

profondeur de l'annexe autorisée par le permis d'urbanisme de 1997 ;
au 1^{er} étage d'une annexe côté mitoyen droit en zigzag reliant le rez-de-chaussée commercial de la boulangerie à des locaux accessoires à la boulangerie au premier étage du bâtiment arrière ;
aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, d'une extension des annexes autorisées d'une profondeur supplémentaire de 2,5 m ;
Considérant que l'annexe en zigzag au 1^{er} étage nécessite la rehausse du mitoyen voisin de droite sur une longueur de 1,8 m et sur une hauteur de 1,9m ;
Considérant que les annexes situées au 1^{er} étage (celle attenante au logement et celle prévue pour l'escalier reliant le commerce et les étages de l'annexe arrière) ont des impacts négatifs sur le logement de ce niveau et dans cet îlot déjà densément bâti (réduction de la terrasse extérieure et donc des qualités d'utilisation de celle-ci et densification de l'îlot par les nouveaux volumes/rehausses en intérieur d'îlot) ;
Considérant que les annexes aux 2^{ème} et 3^{ème} étages s'établissent à 3,57m du voisin le moins profond en dérogation à la réglementation ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
Considérant que la demande vise à réaliser une toiture végétalisée extensive sur le toit des annexes arrière du 1^{er} étage, que cela améliore les caractéristiques esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la demande vise la régularisation de la création d'un nouvel escalier entre la boulangerie vers le 1^{er} étage du bâtiment arrière ;

Considérant que les plans d'archives (PU15/04/1997) indiquent qu'auparavant, un escalier interne reliait le fond du commerce aux étages du bâtiment arrière ;
Considérant que le nouvel escalier nécessite la construction d'une annexe dérogatoire pour être mis à couvert ; qu'il serait souhaitable de réhabiliter l'escalier d'origine du bâtiment jusqu'au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse du bâtiment arrière de +/- 1,9 m par rapport à la hauteur sous-corniche existante et d'une augmentation de 1,05 m du niveau de faîte du toit par rapport au faîte de toit existant licite ;
Considérant que ces rehausses sont dérogatoires et faites hors des gabarits autorisables ; qu'elles ne sont pas justifiées par le demandeur ; qu'il s'agit d'une densification supplémentaire de l'intérieur d'îlot et que cela n'est pas acceptable ;

HABITABILITE :

Locaux communs :

Considérant que chaque logement possède une cave, que les compteurs sont accessibles depuis les communs ;
Considérant, au vu des réaménagements prévus dans l'immeuble, qu'il est regrettable que le projet ne comprenne pas de local vélo-poussettes facilement accessible depuis la voie publique à destination des habitants de l'immeuble ;

Appartement au 1^{er} étage :

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage ne possède pas une bonne habitabilité en ce que la proposition densifie le logement en réalisant une chambre supplémentaire, que l'accès au logement s'effectue directement dans le séjour sans sas d'entrée différencié, que l'unique salle de bain mesure moins d'1 m de large et est fortement contrainte alors que l'on augmente la densité d'habitation passant d'un logement 1 chambre à un logement 2 chambres ;
Considérant qu'il est préférable de réaliser une seule chambre de plus grande dimension avec une largeur moins contrainte (espace entre lit et mur pour passer de 57 cm) avec une salle de bain plus spacieuse ;
Considérant de plus que l'extension de l'annexe est réalisée hors des gabarits autorisables, n'est pas justifiée et ne permet pas d'améliorer l'habitabilité de l'appartement ;

Appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages :

Considérant que les plans et superficies de ces deux logements sont similaires ;
Considérant que l'habitabilité des appartements des 2^{ème} et 3^{ème} étages n'est pas de bonne qualité ;
Considérant en effet, que l'accès au logement s'effectue directement dans le séjour sans sas d'entrée différencié, que la salle de bain de très petite taille donne directement sur la cuisine, ce qui ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, que la chambre possède des qualités d'habitabilité acceptables mais qu'il serait tout à fait possible d'obtenir une chambre aux qualités d'habitabilité similaire sans devoir réaliser une annexe en dérogation ;

MODIFICATIONS ESTHETIQUES EN FACADE AVANT :

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications esthétiques en façade avant, que la porte d'entrée dans la situation de droit du permis de 1997 est une porte pleine en alu, que dans les plans de la situation projetée la demande vise à mettre en conformité une porte à panneaux en bois déjà mise en place ;
Considérant que la vitrine de la situation de droit du permis de 1997 qui était une vitrine en alu ton naturel avec une porte vitrée munie d'une imposte tombante est modifiée et remplacée par une vitrine de plain-pied, coulissante à simple vantail ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité le calepinage du carrelage de ton saumon cérame granité poli qui dans les faits est plus grand 80cm x 80cm que dans le dessin du permis de 1997 avec des carreaux de 40cm x 40cm, que cela ne change pas fondamentalement l'esthétique de la façade et ne nuit pas à l'aspect esthétique environnant ;
Considérant que les enseignes ne sont pas reprises dans le permis ;
Considérant qu'une enseigne est reprise dans le PV du 19/04/2023 en infraction, qu'il y a lieu de l'enlever ou de tenter de la régulariser au moyen d'une demande de permis séparée ;
Considérant que les plans projetés n'indiquent pas en façade avant la présence d'une tente solaire, contrairement aux photos du dossier et que le demandeur a précisé en Commission de concertation qu'elle est à maintenir ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

Considérant au vu des photos annexées au dossier, qu'en situation de fait (existante), il existe des installations liées à la boulangerie sur la toiture plate de l'annexe arrière au premier étage, construite en infraction, à savoir un boîtier de condenseur pour un frigo ou un air conditionné, et une sortie de hotte ne remontant pas jusqu'en toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande n'indique pas la présence de hotte ou de système de conditionnement d'air et qu'il serait souhaitable de compléter le projet sur ce point ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Considérant qu'une demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 2 visant à exploiter une boulangerie a été introduite en date du 25/05/2022 auprès de l'Administration Communale ; que la procédure d'instruction de cette demande a été suspendue dans l'attente d'une régularisation des infractions urbanistiques relevées étant donné que celles-ci ont un impact direct sur les locaux accueillant l'exploitation ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet tel que présenté comporte des dérogations trop importantes en termes de gabarits et de nombreux aménagements ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet doit être revu en profondeur en tenant compte de l'ensemble des remarques précitées ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE L'EMERAUDE 43

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

Réf. / Ref.: 2025~136=075/043

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 2

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

AVIS / ADVIES : Reporté

AVENUE DE L'EMERAUDE 43

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

Réf. / Ref.: 2026/154=075/043

Objet / Betreft: Régulariser un parking en intérieur d'ilot comprenant au total 29 box de parking fermés (déjà autorisés) et 26 emplacements de parkings couverts, un box fermé et un entrepôt de 140m².

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 > 04/06/2026

Réactions / Reacties: 2

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

AVIS / ADVIES : Reporté