

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 25 juin 2026 / Zitting van donderdag 25 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 DAILLY 18	2
RUE HENRI EVENEPOEL 72	2
RUE DE LA CONSOLATION 10	4
RUE AIMÉ SMEKENS 110	7
AVENUE EMILE MAX 77	8
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 88	9
GRANDE RUE AU BOIS 4	11
AVENUE FÉLIX MARCHAL 22	12
AVENUE CLAYS 11	15
AVENUE EMILE MAX 156	17
RUE VERWÉE 4	19
RUE HENRI EVENEPOEL 66	21
AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 1	23
RUE DE LA CONSOLATION 78	24
RUE DE LA POSTE 101	26
RUE DES PAVOTS 48	27
RUE GODEFROID GUFFENS 35	30
AVENUE DE L'EMERAUDE 43	34
AVENUE DE L'EMERAUDE 43	37

AVENUE DAILLY 18

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

Réf. / Ref.: 2025/506=061/018

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (local accessoire), isoler et rehausser le bâtiment arrière, rehausser le mur mitoyen droit de 125cm

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (local accessoire), isoler et rehausser le bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur), rehausser le mur mitoyen droit de 125cm, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 21 juin 1907 visant à construire une maison avec atelier ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 décembre 2009 visant à ajouter un quatrième logement au sein d'un immeuble de 3 logements, construire un passage couvert entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment, changer l'affectation de l'arrière-bâtiment, construire une lucarne ;

Vu le permis d'urbanisme du 1er avril 2014 visant à rehausser un mur mitoyen et à aménager une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

Vu le permis d'urbanisme du 21 mars 2017 visant à : "dans un immeuble de trois logements, étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et effectuer des transformations structurelles intérieures" ;

VOLUME ARRIERE :

Considérant que la demande vise à remplacer la toiture en pente du bâtiment arrière par une toiture plate ; qu'en complément, les parois extérieures bénéficieront d'une isolation tandis que les murs mitoyens seront rehaussés et tous alignés à 3m de haut ;

Considérant que la superficie du bâtiment arrière n'est pas augmentée mais le volume est agrandi, ce qui déroge aux gabarits admissibles car celui-ci est situé en fond de parcelle ;

Considérant toutefois que la hauteur rehaussée correspond à ce qui est autorisé conventionnellement pour les murs de clôtures et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que ce rehaussement apporte plusieurs améliorations comme une plus grande hauteur intérieure et la végétalisation de sa toiture par 10cm de substrat, ce qui améliore les qualités visuelles et la gestion de l'eau à la parcelle, et répond de la même manière, à 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 l'aménagement de la cour est similaire à la situation de droit ;

Considérant que le mur mitoyen de droite est également rehaussé pour s'aligner sur la hauteur existante à 3,30m de haut ; que celui-ci est en dérogation pour les mêmes motifs qu'évoqué précédemment ; que la parcelle voisine au n°20 comprend actuellement une multitude d'annexes, ce qui augmente la profondeur des murs et réduit l'apport en éclairage naturel des pièces centrales ; que la rehausse de ce mur risquerait d'accroître davantage ce phénomène et que compte tenu de ces éléments, il y a lieu de la limiter à 3m, hauteur maximale pour les murs de clôture dispensés de permis d'urbanisme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

limiter la rehausse du mur mitoyen de droite, à 3m.

RUE HENRI EVENEPOEL 72

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

Réf. / Ref.: 2025/447=318/072

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet de kiné) au rez-de-chaussée et 2 logements aux 1er et 2ème étages, mettre en conformité des modifications en façade avant, changer l'affectation de l'équipement vers du logement au rez-de-chaussée (passer de 2 à 3 unités) et isoler la façade arrière par l'extérieur

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un équipement d'intérêt collectif (cabinet de kiné) au rez-de-chaussée et 2 logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages :

mettre en conformité des modifications en façade avant avec le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC, changer l'affectation de l'équipement vers du logement au rez-de-chaussée (passer de 2 à 3 unités) en dérogation aux art. 3, 16 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficies minimales des locaux habitables, local à ordures ménagères et local vélo et poussettes) et aux art. 3 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (superficies minimales des locaux habitables, local vélo et poussettes),

isoler la façade arrière par l'extérieur en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépasement en profondeur et en hauteur du volume isolant),

HISTORIQUE :

Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'acte de bâtir du 15 juillet 1958 visant « construire une maison de deux étages » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 octobre 1958 visant à « agrandir le 2^{ème} étage en façade postérieure de l'immeuble » ;

Vu le permis de bâtir du 3 décembre 1985 visant à « établir un cabinet médical au 1^{er} étage, en lieu et place d'un logement" » ;

Vu le permis d'urbanisme du 18 février 1997 visant à « installer un cabinet de kinésithérapie de 62m² au rez-de-chaussée (ex-logement) et installer un logement de 70m² au 1^{er} étage (ex-cabinet de kinésithérapie) » ;

Vu la confirmation de l'affectation licite du bien à savoir :

un immeuble mixte avec la répartition suivante :

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

au Rez-de-chaussée : équipement de santé,

au 1^{er} étage : 1 logement,

au 2^{ème} étage : 1 logement ;

Considérant que le bien en situation de droit a une superficie totale de : +/- 217,5m² ; que la nouvelle répartition prévoit :

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

aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement de 1 chambre d'une superficie de +/- 72m² par étage ;

AFFECTATION :

Considérant que le changement d'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet de kiné) vers du logement est autorisable selon la prescription 2.1 relative aux zones d'habitation au Plan Régional d'Affectations des Sols (PRAS) ;

HABITABILITE :

Considérant que d'après les plans de l'acte de bâtir de 1958, le rez-de-chaussée était initialement affecté à du logement ; que le nouveau logement reprend la même configuration de l'époque avec l'aménagement du salon en partie avant et de la cuisine et de la chambre à coucher en partie arrière ; que la superficie de la chambre est légèrement en dessous du seuil réglementaire requis (13,2m² au lieu de 14m²) ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois cet écart est minime et que la demande de dérogation est accordable ;

Considérant que le logement dispose d'un accès au jardin, ce qui est qualitatif ; qu'il existe également un accès depuis le sous-sol depuis la cave/chaufferie privative pour le logement du rez-de-chaussée ;

COMMUNS :

Considérant que d'après la note explicative et les plans de réalisation, un local compteur situé au sous-sol assure l'accès permanent et aisé aux compteurs pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

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

Considérant qu'un local de rangement de matériel de nettoyage des communs est situé au sous-sol ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas de local à ordures, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur mais qu'au vu du nombre de logements, la dérogation se justifie ;

Considérant que le l'immeuble ne dispose pas de local vélo et poussette, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; que l'aménagement d'un local au rez-de-chaussée est difficilement envisageable sans réduire significativement la superficie du logement au même niveau, ce qui n'est pas souhaitable ; que par ailleurs, la configuration de l'immeuble prévoyait à l'origine 3 unités ; que toutefois, au vu des superficies disponibles au sous-sol en partie arrière, il y a lieu d'en prévoir avec au minimum 3 emplacements vélos dans la cave n° 5 en prévoyant un cloisonnement adéquat ;

ISOLATION :

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume engendré par l'isolant génère une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil du mitoyen du bâtiment le plus profond est le plus bas ; que toutefois le dépassement est minime et que les dérogations sont accordables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant présente des modifications qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'en effet le parement de façade au rez-de-chaussée diffère des matériaux repris sur les plans de 1958 ; que cependant la modification ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble ; que par ailleurs, le matériau et la division des châssis ont été modifiés ; que les

châssis existants sont en PVC et que les châssis de la travée centrale ont désormais une division bipartite ;
Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ; qu'il ne se situe pas non plus en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que la modification ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade ; que dès lors la mise en conformité est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un local vélo au sous-sol avec au minimum 3 emplacements vélos dans la cave n° 5 en prévoyant un cloisonnement adéquat.

RUE DE LA CONSOLATION 10

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

Réf. / Ref.: 2025/284=054/010

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages), régulariser des modifications de volumes et l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, rehausser l'immeuble de 1 étage (passer d'un R+2 à R+3) et reconstruire une toiture à versant, aménager un balcon en partie arrière au 1er étage, construire un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive, construire un auvent en partie arrière (côté droit), revoir les aménagement intérieurs, modifier la façade arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 :

La rehausse de toiture projetée dépasse la hauteur des bâtiments voisins ;

Le salon projeté au 1^{er} étage génère des vues directes vers les habitations voisines et porte atteinte à leur vie privée ;

La proximité des constructions compromet les conditions d'occupation des logements voisins ;

Le projet réduit l'espace libre intérieur d'îlot et la réduction de l'espace libre nuit à l'aération des habitations ;

Le projet densifie l'intérieur d'îlot, accroît l'enclavement des propriétés voisines et dégrade le cadre de vie des riverains ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (activité productive au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages) :

régulariser :

des modifications de volumes,

l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin en dérogation à l'art. 12 du Règlement Communal d'Urbanisme (aménagement des zones de cour et de jardin) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)

(perméabilité des zones de cours et de jardin),

rehausser l'immeuble de 1 étage et reconstruire une toiture à versant,

aménager un balcon en partie arrière au 1^{er} étage,

construire un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive en dérogation à l'art. 4 et l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur de l'annexe),

construire un auvent en partie arrière (côté droit) en dérogation à l'art. 4 et l'art. 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur de l'annexe),

revoir les aménagement intérieurs (travaux structurels),

modifier la façade arrière (travaux structurels),

modifier la façade avant en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) – (esthétique des lucarnes) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 20 novembre 1990 visant à « construire une annexe » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 janvier 2015 suite à la demande visant à " construire des annexes aux rez-de-chaussée et 2e étage, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en logement, étendre un logement sous combles, effectuer des modifications structurelles et modifier l'aspect esthétique de la façade " ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 juin 2018 suite à la demande visant à : « dans un immeuble de deux logements et espace de stockage, régulariser la construction des annexes aux rez-de-chaussée et 2e étage, l'affectation du rez-de-chaussée avant en studio et les modifications de la façade, étendre un logement sous combles, effectuer des modifications structurelles et régulariser les modifications de la façade » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 novembre 2021 confirmé en recours le 20 mai 2023 par l'avis du Collège

d'Urbanisme en raison de l'absence de décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale dans les délais impartis suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant deux logements et un espace de stockage, régulariser la construction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage, l'affectation du rez-de-chaussée en un logement (passer de 2 à 3) et les modifications apportées à la façade avant, mettre en conformité l'extension de l'appartement du 2^e dans les combles et la réalisation de travaux structurels intérieurs et réaliser une cour de 67 m² en zone de cour et jardin » ; Vu le procès-verbal du 23 mai 2013, la mise en demeure du 23 mai 2023 et le procès-verbal du 20 juin 2023 portant sur les infractions suivantes :

Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant : l'aménagement d'un logement autonome en lieu et place d'un espace de stockage ;

En façade arrière du bâtiment avant :

la fermeture du balcon par la pose d'un châssis de fenêtre au 2^{ème} étage,

la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en partie arrière (au centre) ;

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

la mise en couleur du soubassement en pierre bleu,

le remplacement de la fenêtre de cave par une fenêtre inscrite dans le plan de la façade,

la mise en couleur des appuis de fenêtres en pierre bleue et du bandeau au 1^{er} étage en pierre bleue ;

En façade arrière :

l'installation d'une buse de chaudière à ventouse au 1^{er} étage (travée de droite), dont le retrait vis-à-vis d'une fenêtre est inférieure à 60 cm ;

En zone de cours et jardins :

l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins sur la totalité de sa superficie (+/-137 m²) ;

L'aménagement d'un logement non conforme au 1^{er} étage avec la création de deux chambres par cloisonnement de la pièce centrale, en lieu et place du séjour ;

La modification de l'aspect architectural de la façade par

la mise en œuvre d'un crépi aux 1^{er} et 2^{ème} étages modifiant le parement licite de briques apparentes,

sa mise en peinture de blanc à gris,

la suppression des menuiseries ouvragées encadrant la fenêtre du rez-de-chaussée ;

En façade arrière :

l'installation d'une buse de chaudière à ventouse sur la façade latérale des annexes (côté mitoyen droit), au 2^{ème} étage, dont le retrait vis-à-vis d'une fenêtre est inférieure à 60 cm ;

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 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 22/04/2026 et portant la référence : CP.1984.2520/6 ; (cfr. Avis pour voir les motifs de refus) ;

Vu la confirmation de la situation licite du bien à savoir : un bâtiment mixte avec la répartition suivante :

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

au rez-de-chaussée : activité productive,

au 1^{er} étage : 1 logement,

au 2^{ème} étage : 1 logement,

dans les combles : des locaux accessoires ;

PREAMBULE :

Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :

Au sein du bâtiment avant :

au rez-de-chaussée : une activité productive et des locaux communs accessoires aux affectations,

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

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

Au sein du bâtiment arrière :

au rez-de-chaussée : une activité productive ;

Activité productive + volumes rez-de-chaussée :

Considérant que le projet prévoit d'étendre l'activité productive au rez-de-chaussée en partie arrière ; que l'affectation occupe une superficie de 123m², ce qui est conforme à la prescription 2.2 relative aux zones d'habitation du Plan Régional d'Affectations des Sols (PRAS) ; que cependant l'accroissement se fait au sein d'un nouveau volume en intérieur d'îlot ; que ce nouveau bâtiment déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le moins profond de l'immeuble sis rue de la Consolation n°8 de plus de 11m ;

Considérant que par ailleurs, il est implanté au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle : que cela contrevient à la prescription 0.6 du PRAS qui prévoit d'améliorer en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que le bien se situe au sein d'un îlot fort densifiée ; que tout travaux de perméabilisation vont tendre à renforcer les effets d'îlots de chaleurs ; que partant le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et que les demandes de dérogations ne peuvent être rencontrées favorablement ;

Considérant enfin, qu'il y a lieu de prévoir un jardin en pleine terre afin de tendre vers les objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant également que d'après la prescription 2.5.1 du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux

équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que dès lors l'aménagement d'une activité productive en intérieur d'îlot n'est pas autorisable ;

Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

VOLUMES (rez-de-chaussée) :

Considérant que la dernière pièce en enfilade du rez-de-chaussée est étendue (sur le côté droit) afin d'aménager un local vélo et poussettes ; qu'en situation licite, cet espace est couvert par les annexes des étages supérieurs ; que le nouveau volume rentre dans les gabarits admissibles et ne génère pas de nuisance particulière ;

Considérant qu'un auvent est construit en partie arrière côté droit afin de couvrir le chemin d'accès du bâtiment avant vers le bâtiment arrière ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m ; que cet aménagement entraîne une imperméabilisation de la zone de cour et de jardin qui contrevient à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'en outre la construction du bâtiment arrière ne contribue pas au bon aménagement des lieux ; que dès lors, il en va de même pour la construction de cet auvent ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Logement 1 (logement de 2 chambres au 1er étage) + volume (balcon) :

Considérant que ce logement a une superficie de +/- 62m² ; que l'aménagement est sensiblement revu afin de tendre vers les normes d'habitabilité en vigueur ; que toutefois l'emplacement de la salle de douche à proximité de la cuisine est peu qualitatif et qu'il serait préférable de prévoir une salle de douche à proximité des chambres ; que par ailleurs, l'espace de séjour est situé dans la pièce centrale qui est moins bien éclairée ;

Considérant que des travaux structurels sont entrepris au niveau de la façade arrière avec l'agrandissement de la baie ; que cela permet d'améliorer l'éclairage du logement ;

Considérant qu'un balcon est aménagé en partie arrière au 1er étage afin que le logement puisse bénéficier d'un espace extérieur ;

rehausse 3ème étage, Toiture + Logement 2 (duplex de 3 chambres au 2ème et 3ème étage) :

Considérant que la toiture à versant existante est démolie ; que l'immeuble est rehaussé d'un étage et qu'une nouvelle toiture à versant est construite ; que les nouveaux volumes sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le profil de la nouvelle toiture s'aligne sur le profil mitoyen le moins haut du bien sis rue de la consolation n° 8 ;

Considérant que la terrasse située au 2ème étage en partie arrière a été refermée créant un volume qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que celui-ci dépasse le profil mitoyen de l'immeuble le plus profond et le plus bas ; que le projet prévoit de conserver le nouveau volume en supprimant le châssis afin de créer un balcon couvert ; que toutefois ce volume est conséquent et impact l'ensoleillement des parcelles voisines sans ajouter une plus-value au logement ; que dès lors la demande de dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que le logement au 2ème étage est étendu au 3ème étage formant ainsi un duplex de +/- 115m² conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que les espaces de jours sont aménagés au 2ème étage et les espaces de nuit au 3ème étage ;

COMMUNS :

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

Considérant que le local compteur situé au sous-sol est accessible de manière aisée et permanente pour l'ensemble des habitants ;

Considérant qu'un local vélo (4 vélos) et poussette d'une superficie de +/- 13m² est aménagé au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment avant ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN :

Considérant que la zone de cour et de jardin a une superficie de +/- 151m² ; qu'une zone perméable et plantée est prévue sur +/- 52m², ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'au moins 2/3 de la superficie de la zone de cour et de jardin doit être perméable ; que cela contrevient à la prescription 0.6 du PRAS et que la dérogation n'est pas accordable ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant pour rappel que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants ; qu'afin de lutter contre ces phénomènes il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et de prévoir des dispositifs de collecte et de temporisation des eaux pluviales afin de réduire le rejet vers le système d'égouttage qui devient vétuste ;

Considérant que la citerne de collecte d'eaux pluviales située au sous-sol dans la zone de cour et de jardin relevant de la situation licite est conservée ; que la note explicative indique qu'elle sera remise en fonction ; que toutefois les informations sont lacunaires en ce qui concerne les raccords et usages ;

FAÇADE AVANT :

Situation de droit

Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il n'est pas situé en ZICHEE, que cependant la façade présente des caractéristiques typiques d'un style néo-classique ; qu'en situation de droit l'ensemble des menuiseries sont en bois ; qu'au rez-de-chaussée le châssis est une vitrine bordée de boiseries ; (cf. photo archives des années 90) ; que le parement de façade est constitué d'un enduit beige clair au rez-de-chaussée et de briques aux étages ;

Situation existante

Considérant que l'ensemble des menuiseries en bois ont été remplacées par des menuiseries en PVC ; que la division de la vitrine a été remplacé par une division quadripartite et que les boiseries ont été supprimées ; que des lambris ont été ajoutés

au-dessus du linteau ; que les éléments en pierre bleue ont été recouverts de peinture de ton gris et que le parement de façade a été recouvert d'un enduit de ton gris ;

Situation projetée

Considérant que des menuiseries en bois sont restitués ; que la nouvelle division du châssis au rez-de-chaussée est acceptable ; que cependant, les décors en bois qui bordent le châssis ne sont pas détaillés ;

Considérant qu'une nouvelle porte cochère est placée avec une imposte qui s'aligne sur l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ; que la proposition est convenable ;

Considérant que les nouveaux châssis aux 1er et 2ème étage sont en bois et respectent le cintrage des baies ce qui est qualitatif que toutefois la teinte n'est pas indiquée sur les plans ;

Considérant que la corniche en bois moulurée est maintenue dans un bon état ;

Considérant que l'ensemble des éléments en pierre bleue sont décapés ; que l'enduit est repeint de ton blanc cassé ce qui se rapproche de l'esthétique des façades de type néo-classique ;

Considérant que la lucarne au 3ème étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne s'intègre pas de manière harmonieuse avec les travées existantes de la façade ; qu'il serait plus qualitatif de la recentrer ou de prévoir des châssis dans l'axe des travées existante ; que par ailleurs, le choix des matériaux (ciment et bois) ne s'accorde pas avec le restant de la façade ; que partant la dérogation n'est pas accordable ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet comporte de nombreuses dérogations injustifiées ; que la construction d'un immeuble en zone de cour et de jardin est contraire aux prescriptions urbanistiques en vigueur et notamment le PRAS qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions (art. 28 du CoBAT) ; que par ailleurs, compte tenu de l'avis défavorable su SIAMU, le projet en l'état n'est pas acceptable.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE AIMÉ SMEKENS 110

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

Réf. / Ref.: 2026/1=309/110

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications en façade avant, construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage en partie arrière, aménager un escalier extérieur du 1er étage vers le jardin, construire une lucarne en toiture avant, réaliser des travaux structurels et revoir l'aménagement du logement, isoler la façade arrière et la toiture, modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 :

mettre en conformité des modifications en façade avant (garde-corps au 1^{er} étage, et porte d'entrée),

construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en partie arrière,

aménager un escalier extérieur du 1^{er} étage vers le jardin en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement du volume en profondeur et en hauteur),

construire une lucarne en toiture avant en dérogation aux art. 11 et 12 du Titre I du RCU (volume rentrant en toiture, esthétique des lucarnes),

réaliser des travaux structurels et revoir l'aménagement du logement,

isoler la façade arrière et la toiture en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (dépassement en hauteur du volume isolant),

modifier la façade avant en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniches) ;

historique :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mai 1954 visant à « construire une maison d'habitation » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir un logement comprenant un emplacement de garage ;

VOLUMES :

Considérant que le projet prévoit d'étendre le volume du rez-de-chaussée sur une profondeur de 112cm ; que celui-ci vient s'aligner sur le profil mitoyen de l'immeuble le plus profond sis rue Aimé Smekens n°108 ;

Considérant que l'escalier extérieur existant est démoli ; que le volume abritant la cuisine est étendu et vient également s'aligner sur le profil mitoyen de l'immeuble le plus profond sis rue Aimé Smekens n°108 ;

Considérant qu'un nouvel escalier est construit afin de créer un accès du 1^{er} étage vers le jardin ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond du bâtiment sis rue Aimé Smekens

n°108 et dépasse le profil mitoyen le moins profond du bâtiment n°112 ; que toutefois l'escalier est implanté à un retrait de 3m et 2,5m des murs mitoyens ; que le volume n'engendre pas de nuisances en termes de pertes d'ensoleillement pour les parcelles avoisinantes ; que dès lors les dérogations sont accordables ;

Considérant qu'une lucarne rentrante est aménagée en toiture avant et qu'un balcon est aménagé à l'avant de celle-ci ; que celle-ci déroge aux art. 11 et 12 du Titre I du RCU ; que toutefois son aménagement est justifié du fait de l'orientation (sud) qui est plus favorable à la création d'un espace extérieur ;

Considérant cependant que l'esthétique de la lucarne ne s'accorde pas avec le restant de la façade ; qu'il y a lieu de simplifier la forme de la lucarne en supprimant les retours de chaque côté ;

ISOLATION :

Considérant que la façade arrière et la toiture sont isolées par l'extérieur ; que le volume isolant génère un dépassement en hauteur de 10cm, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut du bien sis rue Aimé Smekens n° 112 ; que cependant le dépassement est minime ; que les travaux améliorent la performance énergétique du bâtiment ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;

LOGEMENT :

Considérant que le logement est transformé afin d'être adapté aux besoins des actuels occupants ; qu'une nouvelle chambre ainsi qu'une salle de bain et un WC à part sont aménagés au rez-de-chaussée en partie arrière où était initialement prévu les espaces de service (chaufferie, provisions et remise) ; que l'aménagement dans son ensemble est convenable ;

Considérant que les espaces de jour prennent place au 1^{er} étage ; que la cuisine est légèrement agrandie ; qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement des chambres est revu de telle manière à agrandir la pièce qui donne sur le jardin et de prolonger l'escalier existant vers les combles ;

Considérant que 2 nouvelles chambres sont aménagées dans les combles avec une salle de bain commune ; que l'aménagement est qualitatif ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN :

Considérant qu'une terrasse est aménagée ; qu'il y a lieu de prévoir des dalles semi perméables afin d'améliorer l'infiltration des eaux de pluie vers la nappe phréatique ;

Considérant que la maison est chauffée par une pompe à chaleur qui est placée dans le jardin le long du mur mitoyen avec le n°108 ; que le volume déroge au règlement d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que toutefois celui-ci ne porte pas nuisances aux parcelles voisines ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;

Considérant cependant qu'aucune étude acoustique n'a été fournie afin de déterminer l'impact sonore de la pompe à chaleur et de la conformité de l'installation aux réglementations sonores qui s'appliquent en région de Bruxelles –Capitale ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que d'après les plans de la situation de droit de 1954, l'ensemble des menuiseries (porte d'entrée, châssis et porte de garage sont en bois ; que d'après les plans de la situation de fait, seul le matériau des châssis est indiqué ; que ceux-ci sont en acier de ton blanc ;

Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries sont remplacées : la porte d'entrée est composée d'un cadre en aluminium et d'une vitre translucide bordée de deux châssis en PVC de ton anthracite ; la porte de garage quant à elle est en aluminium de ton anthracite ; les châssis aux étages sont en PVC de ton anthracite ; que l'ensemble des croisillons sont supprimés ;

Considérant que la corniche est peinte de ton anthracite et qu'elle est composée en fibre de ciment ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant cependant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il ne se situe pas en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'il ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables ; que dès lors les modifications apportées et la demande de dérogation sont acceptables ;

Considérant que l'emplacement des garde-corps au 1^{er} étage est limité à l'encadrement des châssis en situation projetée ; que cette modification relève également de la situation de fait ; que celle-ci est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

simplifier la forme de la lucarne en supprimant les retours de chaque côté,

prévoir un revêtement au sol semi-perméable pour la terrasse au niveau du jardin.

pour la pompe à chaleur :

soit la retirer des plans et introduire une demande de permis ultérieurement,

soit fournir une étude acoustique indépendante et les fiches techniques de la pompe à chaleur démontrant que celle-ci est conforme aux normes de bruits en application dans la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVENUE EMILE MAX 77

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

Réf. / Ref.: 2025/408=076/077

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension de la terrasse située au bel étage en partie arrière et la construction d'un escalier extérieur (côté gauche) menant vers le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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, mettre en conformité :
l'extension de la terrasse située au bel étage en partie arrière et la construction d'un escalier extérieur (côté gauche) menant vers le jardin en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 27 mai 1910 visant à construire deux maisons » ;

Vu l'autorisation de bâtir du 23 juin 1916 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 mars 2013 visant à « démolir une terrasse, en construire deux nouvelles et rehausser le mur mitoyen en façade arrière d'une maison unifamiliale » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien à savoir : 1 logement unifamilial ;

Vu l'avertissement du 1er avril 2025 portant sur la construction d'un escalier extérieur en zone de cour et de jardin reliant la terrasse située au bel étage au jardin ;

Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale ;

Volumes :

Considérant que la terrasse située en partie arrière au bel étage a été étendue en profondeur sur une distance de 75cm ; que celle-ci vient s'aligner sur le profil licite du bien mitoyen le plus profond de l'immeuble sis avenue Emile Max n°75 ;

qu'elle rentre dans les gabarits admissibles et ne crée pas de nuisances en termes de vues sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'un escalier situé en zone de cour et de jardin en fond de parcelle du côté gauche a été construit sans que cela ne fasse l'objet d'un permis d'urbanisme ; que le volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond du bien sis avenue Emile Max n°75 et dépasse le profil mitoyen le moins

profond du bien sis avenue Emile Max n°79 de 4,20m ; que par ailleurs le volume dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle ; que cependant le volume ne crée pas de nuisances pour les parcelles voisines ; qu'en effet, le mur mitoyen avec le n°79 est suffisamment élevé pour que cela n'impacte pas négativement la parcelle voisine ; que l'escalier permet un accès direct des espaces de jour au bel étage vers le jardin et s'intègre de manière harmonieuse avec le paysagisme du jardin ; que par ailleurs, plus de la moitié de la superficie de la zone de jardin est maintenue en pleine terre de manière conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 88

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

Réf. / Ref.: 2025/81=087/088

Objet / Betreft: dans un immeuble de 10 logements, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment afin de l'isoler, isoler la façade arrière, les toitures plates des annexes gauche et droite, ainsi que les pignons gauche et droite, mettre en conformité l'ajout d'un onzième logement en duplex dans les mansardes et sous les combles (côté gauche), la construction d'une lucarne en façade arrière, le réaménagement d'une terrasse existante et l'aménagement d'une nouvelle terrasse au 4ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 10 logements,
modifier le volume de la toiture principale du bâtiment afin de l'isoler, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions),

isoler la façade arrière, les toitures plates des annexes gauche et droite, ainsi que les pignons gauche et droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens),

mettre en conformité :

l'ajout d'un onzième logement en duplex dans les combles (côté gauche), en dérogation aux art. 4 et 17 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond et local vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),

la construction d'une lucarne en façade arrière,

le réaménagement d'une terrasse existante et l'aménagement d'une nouvelle terrasse au 4ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (terrasse en toiture plate) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 11 juin 1912 visant à « construire une maison » ;

Vu le permis d'urbanisme du 8 mars 2016 visant à « dans un immeuble de 9 logements, régulariser un dixième logement en duplex dans les mansardes et sous les combles et une lucarne en façade arrière » ;

Vu la situation de droit, à savoir 10 logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17 avril 2026 sur la présente demande (réf. CP.1983.1088/7) ;

VOLUMES :

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

Considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant PIR (épaisseur 14 cm) sous une couverture en tuiles-ardoises ;

Considérant que cette isolation entraîne une légère surélévation des versants, laquelle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais elle ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade ;

Considérant que les nouveaux raccords corniche/versant de toiture sont réalisés dans les règles de l'art (tuiles de rive et planche de rive avec finition en ardoise) rendant la rehausse d'isolant peu perceptible ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolé (13cm) avec un enduit sur isolant ; que ce dépassement ne respecte pas les gabarits autorisables mais qu'il est minime et peut dès lors être accepté ;

Considérant qu'il en va de même pour l'isolation de la toiture plate des annexes gauche et droite ;

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. 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 l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ; qu'à minima une finition claire est à privilégier ;

Considérant qu'une lucarne a été créée en façade arrière, alignée à celle acceptée dans le permis de 2016 ; qu'elle permet l'aménagement d'un escalier intérieur et une superficie supplémentaire pour le logement duplex, conformément aux intentions d'aménagement du permis de 2016 ;

Considérant que la terrasse existante au 4ème étage a été étendue vers le mitoyen droit, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur et au Code civil ; que cette extension a déjà été refusée pour les mêmes raisons et qu'un retrait d'1m 90 doit être respecté ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse a été aménagée côté gauche au même niveau ; qu'elle est en dérogation en termes de volumétrie et au Code civil ; toutefois qu'elle offre un espace extérieur au logement et qu'une emprise respectant le Code civil pourrait être acceptée ;

LOGEMENT :

Considérant qu'un onzième logement a été aménagé en duplex dans les mansardes et sous les combles côté gauche de l'immeuble ;

Considérant que la chambre principale présente un léger déficit de hauteur sous plafond (48,86 % de la surface au-dessus de 2,30 m au lieu des 50 % requis) ; que cette différence est infime et ne compromet pas l'habitabilité de la chambre, d'autant que le permis précédent de 2016 pour le logement voisin valide cette configuration ;

Considérant que la superficie du sous-sol attribuée aux communs de l'immeuble est importante et permet d'accueillir des espaces de rangement privatifs suffisants ;

Considérant que les compteurs sont accessibles à toutes les occupant·e·s de l'immeuble ;

Considérant qu'aucun local vélo n'est prévu dans les communs, ce qui constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que toutefois le hall du rez-de-chaussée ne permet pas l'aménagement d'un tel local ; que la transformation des locaux communs en situation de droit à un logement ne nuit pas à la qualité des communs restants ni ne porte atteinte à la densité de l'immeuble ; que le logement contribue à la mixité des logements et que dès lors la dérogation peut être accordée ;

PIGNONS :

Considérant que le bâtiment, étant le plus haut, présente des pignons visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet vise à isoler ceux-ci par la pose d'un isolant recouvert d'un enduit blanc cassé ; que cette intervention est sobre et ne porte pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ni du cadre bâti environnant ;

CHARGES D'URBANISME :

Vu l'Arrêté du Gouvernement du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme et soumettant au paiement des charges la construction, l'extension ou le changement de destination

avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1000m² de superficie de plancher ;
Considérant que la superficie de plancher totale du projet, affectée en logement est égale à 1855,15m² et que dès lors des charges d'urbanisme à l'occasion de l'éventuelle délivrance de permis d'urbanisme seront imposées ;
Considérant que les documents administratifs relèvent une augmentation de +- 137 m² alors que ceci n'est pas reflété dans les plans et qu'il y a lieu de le clarifier ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
prévoir une finition à albédo élevé (claire) ou végétalisée pour les toitures plates ;
aménager des terrasses conformes au Code Civil au 4ème étage ;
rectifier les documents administratifs concernant les nouvelles superficies plancher créées.

GRANDE RUE AU BOIS 4

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

Réf. / Ref.: 2025/121=025/004

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), couvrir le jardin, changer l'affectation du commerce en logement (passer de 2 à 3), réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 (commerce et 2 logements), couvrir le jardin, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), changer l'affectation du commerce en logement (passer de 2 à 3), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace de rangement privatif),
réaliser des travaux structurels,
modifier l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 17 décembre 1907 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1930, ayant pour objet « annexes et modifications intérieures » ;

Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 octobre 2008, confirmé en recours le 10 novembre 2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, suite à la demande visant à « transformer un immeuble avec augmentation du nombre de logements (de 4 à 7), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce à logement et modifier les façades avant et arrière » ;

Vu le refus du permis d'urbanisme du 7 janvier 2020 suite à la demande visant à « dans 2 immeubles reliés entre eux à usage mixte sur deux numéros de police (n° 4 et 8) composés d'un rez commercial et de 4 logements répartis aux étages, régulariser les modifications esthétiques en façade avant (châssis, impostes et caissons à volets), la modification du nombre de logements, la fermeture de balcons en façade arrière, aménager les combles et les annexer aux logements du deuxième étage, modifier la répartition des logements au sein des immeubles par l'ajout de 2 logements et rescinder les deux immeubles reliés en 2 entités indépendantes » ;

Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 2022 visant à « dans deux immeubles à usage mixte (commerce et 4 logements) reliés entre eux, régulariser la construction d'une annexe en façade arrière à l'entresol des 1er et 2ème étages (au n°4), la modification du nombre de logements (5 au lieu de 4) par la modification partielle de l'affectation du commerce au rez-de-chaussée, la couverture partielle de la cour (au n°8) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baies), rescinder les immeubles en deux entités indépendantes et revoir l'aménagement des logements (en ce compris l'extension des logements du 2ème étages vers les combles » ;

Vu la situation de droit, à savoir un commerce et 2 logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 mai 2026 sur la présente demande (réf. CP.1989.0884/7) ;

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

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble ;

VOLUME :

Considérant que demande vise à couvrir le jardin (5,83m²) au rez-de-chaussée ; que cette construction déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) et réduit la perméabilité du sol ;

Considérant que cette transformation, destinée à augmenter la superficie du nouveau logement, se fait au détriment de la qualité de vie des occupants en supprimant le seul espace extérieur ; qu'elle conduit en outre à la création d'un logement mono-orienté ; que cette configuration n'est pas qualitative et que dès lors la demande de dérogation ne peut pas être accordée ;

LOGEMENT :

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du commerce en logement (nouveau logement type studio de 30,97m²) ; que le nombre total d'unités est maintenu (trois) ;

Considérant qu'une trémie d'escalier est créée afin de relier une partie du sous-sol au rez-de-chaussée pour y aménager un espace d'eau ; que la suppression de l'espace de rangement privatif constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la typologie des logements de l'immeuble comprend deux studios (72,77m² en total) et un duplex (65,6m²) ;

Considérant qu'en vertu de la ligne de conduite communale du 2 mars 2021, la création de logements de petite taille est strictement encadrée pour éviter la surdensification et favoriser la mixité typologique ; qu'en l'espèce, les petits logements représenteraient plus de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble, ce qui rompt l'équilibre souhaité pour le quartier ;

Considérant entre autres, que l'aménagement d'un logement de plain-pied donnant directement sur l'espace public, mono-orienté et sans espace extérieur, pose des problèmes majeurs d'intimité, de sécurité et de confort acoustique ; que cette configuration est contraire au principe de bon aménagement des lieux et ne peut dès lors être autorisée ;

FACADE :

Considérant que la façade avant au niveau du rez-de-chaussée est modifiée afin de refléter la nouvelle affectation ; que la porte d'entrée du commerce est supprimée au profit d'un grand châssis unique et modulaire permettant l'alignement de l'appui de fenêtre et du soubassement ; que cette intervention est qualitative et ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore ni les caractéristiques urbanistiques ni les conditions d'habitabilité de l'immeuble ; qu'il n'est dès lors pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE FÉLIX MARCHAL 22

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

Réf. / Ref.: 2025/525=091/022

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, modifier et rehausser le volume de toiture, construire une annexe aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages (arrière), aménager une terrasse aux 1^{er} et 3^{ème} étages arrière, réaliser des travaux structurels (trémie, ouverture de baie, suppression de cheminée) et modifier la répartition (et les aménagements) des logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 3 logements :

modifier et rehausser le volume de toiture en dérogation à l'art. 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur façade avant - lucarne),

construire une annexe aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages (arrière), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),

aménager une terrasse aux 1^{er} et 3^{ème} étages arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes), à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen : composition),

réaliser des travaux structurels (trémie, ouverture de baie, suppression de cheminée),

modifier la répartition (et les aménagements) des logements en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 10 mai 1912 visant à « construire quatre maisons » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 06 septembre 1934 visant à « bâtir des annexes, terrasses et W.C. » ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir : 3 logements situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages avec sous-sol et combles accessoires aux logements ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 29/04/2026 réf CP.2026.0232/1, favorable à condition de respecter les conditions reprises dans la section "Motivation" du rapport. ;

VOLUME :

Considérant que la toiture est rehaussée afin de pouvoir aménager dans l'entièreté de son volume un logement duplex ; que la toiture existante à 2 versants est remplacée par une toiture à la mansarde (côté rue) et jonchée d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que ce nouveau volume s'inscrit dans les gabarits admissibles puisqu'il ne dépasse pas le gabarit de l'immeuble du voisin le plus haut (n°24) et qu'il s'érige à une hauteur inférieure à 3 m par rapport au voisin de gauche le plus bas (n°20) ;

Considérant que la lucarne arrière est réalisée dans les gabarits admissibles ;

Considérant que la « lucarne » réalisée en façade avant doit être considérée comme une rehausse non conforme puisque celle-ci est réalisée dans le plan de la façade et non dans le versant de la toiture ; que dès lors la hauteur de cette rehausse doit être inférieure ou égale à la hauteur de la façade mitoyenne la plus haute (conformément à la réglementation en vigueur) ; qu'en ce sens elle ne dépasse pas la hauteur de la rehausse du n°24 (bâtiment voisin le plus haut) ;

Considérant cependant que sauf preuve du contraire, aucun permis d'urbanisme n'autorise la rehausse du n°24 ; que la hauteur de référence à prendre en compte est la hauteur licite du n°24, à savoir la hauteur de sa corniche ;

Considérant dès lors, que le nouveau volume central rehaussé est plus haut que la hauteur licite des immeubles voisins de gauche et de droite et déroge donc à la réglementation ; que celui-ci, s'apparente toutefois fortement à une lucarne de gabarit conforme (ne dépasse pas de plus de 2 mètres la toiture) ; que la corniche du bâtiment est continue devant celle-ci et que la rehausse de l'immeuble voisin est visible depuis les années 1953 (bruciel) ; qu'en ce sens, la dérogation est admissible ;

Considérant qu'une annexe est réalisée au rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci est de gabarit conforme et permet l'extension du logement licite de façon qualitative ;

Considérant qu'au 1^{er} étage la pièce arrière est légèrement agrandie et qu'une terrasse est réalisée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; que celle-ci est réalisée dans les gabarits admissibles et améliore les qualités du logement existant, étendu en façade arrière et au niveau supérieur ;

Considérant que l'annexe réalisée au 2^{ème} étage en extension de ce même logement permet l'intégration de la nouvelle circulation privative du duplex et l'agencement d'une chambre supplémentaire ; que ce volume présente une légère dérogation quant aux gabarits admissibles au niveau de la toiture et de l'acrotère qui dépasse légèrement en hauteur et en profondeur le volume annexe du voisin le plus profond (n°20) – sans toutefois dépasser les 3 mètres par rapport au voisin le moins profond (n°24) ;

Considérant que la terrasse aménagée sur ce volume est dotée de garde-corps et d'un pare-vue de gabarits non conforme à la réglementation ; qu'en outre la rehausse mitoyenne qui se fait via le brise-vue n'est pas conforme à la réglementation communale en ce qui concerne l'aménagement de terrasses sur les toitures plates et la composition des murs mitoyens ; que la dérogation quant au volume pourrait être accordée moyennant la suppression de toute rehausse mitoyenne (y compris le brise-vue) et dans le respect du Code civil ;

AFFECTATION :

Considérant que le nombre de logements reconnu (3) est inchangé ; que seule la répartition des logements est revue ;

Considérant que les 3 logements existants se répartissent comme suit :

sous-sol : accessoire aux logements,

rez-de-chaussée : 1 logement,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

combles : accessoires aux logements ;

Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :

sous-sol : accessoire aux logements,

rez-de-chaussée : 1 logement de 1 chambre,

1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement duplex de 2 chambres,

3^{ème} et 4^{ème} étages sous mansarde : 1 logement de 1 chambre ;

Logement 1 :

Considérant que la situation de droit n'établit pas clairement la répartition des fonctions de chambre à coucher, cuisine et salle de bain ; que la situation projetée vise à transformer le logement afin de répondre aux standards actuels ;

Considérant que la chambre à coucher, d'une superficie de 14,29m², prend place dans la pièce avant ; que le séjour (28,47m²) est aménagé dans la pièce arrière étendue (via l'annexe) et que les espaces « techniques » (sanitaires et vestiaires) sont implantés dans la pièce centrale cloisonnée ;

Considérant que la superficie éclairante de la chambre est légèrement inférieure à la norme en vigueur : 2,78 m² au lieu de 2,85 m² ; que la dérogation est minime et existante dans la configuration d'origine ; qu'il n'y a pas lieu de modifier les baies de la façade avant ; que cette dérogation est admissible ;

Considérant que la pièce avant (chambre) est maintenue dans ses proportions d'origine et que les décors (cheminée et moulures) y sont maintenus ;

Considérant que dans la pièce centrale, la cheminée existante a été supprimée ; qu'il s'agit d'une situation déjà en place à tous les étages ;

Considérant qu'il est indiqué dans le reportage photographique intérieur que les moulures du plafond seront conservées

dans la pièce côté jardin malgré la nouvelles extension ;

Considérant que ce logement, maintenu au rez-de-chaussée, bénéficie de l'usage exclusif du jardin ;

Logement 2 :

Considérant que ce logement est situé au 1^{er} étage et s'étend au 2^{ème} étage ; que les espaces de « jour » prennent place au 1^{er} étage dont les 3 pièces en enfilade restent largement ouvertes, ce qui permet un éclairage optimal des différents locaux ; que les espaces de « nuit » (2 chambres, bureaux et sanitaires) sont implantés au niveau supérieur ;

Considérant que le salon de 22,44 m² est situé dans la pièce avant dont les proportions, la cheminée et les décors intérieurs sont maintenus ; que la cuisine prend place dans la pièce centrale (comme dans la situation de fait du logement existant et licite) ;

Considérant que la salle à manger, située côté jardin, donne sur un espace extérieur ;

Considérant que le nouvel escalier de liaison intérieur est implanté dans le nouveau volume annexe situé côté jardin et qu'il donne sur l'espace bureau ;

Considérant qu'à l'étage supérieur, la chambre de 20,57 m² est implantée côté rue et que la cheminée est supprimée ;

qu'aucun reportage photographique de ce niveau ne figure dans la demande ; qu'il conviendrait de fournir des photos de la pièce à rue pour s'assurer qu'aucun élément ne devrait être préservé ;

Considérant que la chambre secondaire prend place dans l'extension et que les sanitaires sont organisés dans la pièce centrale ;

Considérant que ce logement étendu est conforme et qualitatif ;

Logement 3 :

Considérant que le logement prend entièrement place dans le volume mansardé nouvellement construit ; que l'entrée se fait sur le palier de l'entre étage inférieur ; que le séjour de 34 m² est éclairé via la façade avant et arrière ; qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de celui-ci sur la toiture de l'annexe de l'étage inférieur ;

Considérant qu'un pare-vue est réalisé à la limite mitoyenne avec le n°20 ; que ce dispositif est non conforme à la réglementation en termes de gabarits et de composition ; qu'il convient de le supprimer et de réaménager la terrasse conformément au Code civil (retrait de 190 cm par rapport à l'axe mitoyen de gauche – n°20 – via le placement d'un dispositif fixe) ;

Considérant que la chambre prend place sous la pointe de toiture ; que l'habitabilité de cet espace est garantie par la présence de la lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le bureau, d'une superficie habitable de 4,8 m², ne peut être considéré comme une chambre ou tout autre local habitable au vu de sa configuration (dimension et accessibilité via la chambre) ; qu'il convient de préciser la mention « local non habitable » à cet endroit ;

FACADE :

Vu que cet immeuble de style éclectique, de l'architecte Albert Delcorde construit en 1912 en ensemble avec les n°20, 24 et 26, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

(www.monument.heritage.brussels) ;

Considérant que le volume mansardé proposé en remplacement de la toiture à versant est réalisé dans le respect du bâti existant ; que la façade avant, délimitée par ses sgraffites et sa corniche moulurée, est bien préservée ;

Considérant que la nouvelle toiture à mansarde est composée d'un brisis et d'un terrasson ; qu'il convient cependant de reprendre les éléments de langage de ce type de toiture à savoir un brisis en ardoises (et non en tuiles comme c'est projeté) et un terrasson en tuiles ;

Considérant que la lucarne s'inscrit dans l'alignement des baies situées aux 2 niveaux inférieurs et qu'elle s'intègre bien dans le bâti existant ;

Considérant enfin que la porte en bois d'origine est conservée ; que les menuiseries des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages qui ont été remplacés par de nouveau châssis en bois ne respectent pas les divisions d'origine probables puisque les divisions du châssis tripartite central des 1^{er} et 2^{ème} étages ne présentent pas de double cadre au niveau des parties fixes latérales ; qu'il est toutefois précisé dans la note explicative que la façade ne fait pas l'objet de la présente demande ; qu'il conviendra donc de restituer les menuiseries dans leur aspect d'origine (soit lors d'un prochain changement de châssis soit en ajoutant un double cadre en bois au niveau du châssis fixe) ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale, en zinc, est ajoutée en façade avant ; que celle-ci doit être conforme à l'article 36 du Règlement Communal d'Urbanisme et être munie d'une souche étanche et résistante aux chocs sans déformation sur une hauteur minimum de 1 mètre ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la parcelle ne se trouve pas en zone d'aléas d'inondation selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;

Considérant toutefois que le projet prévoit une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle par la création d'annexes (taux d'imperméabilisation passant de 63 à 71%) ; que cette imperméabilisation supplémentaire n'est acceptable que si des moyens de gestion des eaux pluviales sont mis en place ;

Considérant qu'à cet effet le projet prévoit la collecte des eaux pluviales tombant sur la partie arrière du bâtiment via la création d'une toiture végétale de 7m² sur la partie non accessible de la terrasse du R+3 et le remplacement de la citerne de récupération des eaux pluviales présente sur les plans d'archives ;

Considérant que d'après la note explicative, la nouvelle citerne de récupération d'eau de pluie aura une capacité de 7m³ et servira à alimenter un robinet d'entretien et des toilettes ;

Considérant que ces moyens de gestion des eaux pluviales sont repris dans l'annexe 1 mais qu'ils ne sont pas détaillés sur

les plans ;

Considérant que seules les eaux collectées en façade arrière sont traitées ; que la citerne de récupération semble donc surdimensionnée ; qu'il convient de développer une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en s'appuyant sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...)

;

Considérant dès lors qu'il convient de fournir des plans / coupes reprenant les différents dispositifs de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques (épaisseurs des couches de substrat, superficies, emprises, volumes, tracé de l'eau, ...), ainsi qu'une note de dimensionnement des ouvrages ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

respecter les conditions reprises dans la section "Motivation" du rapport du SIAMU

AFFECTATION

Logement 2 :

fournir un reportage photographique du niveau 2 afin de s'assurer que la cheminée de la chambre (et des décors éventuels) ne devraient pas être préservés et la préserver le cas échéant,

Logement 3 :

pour la terrasse au 3ème étage, supprimer le pare-vue et réaménager la terrasse conformément au Code civil (retrait de 190 cm par rapport à l'axe mitoyen de gauche – n°20 – via le placement d'un dispositif fixe),

indiquer la mention « local non habitable » en lieu et place du « bureau »,

FACADE AVANT

réaliser la finition du brisis de la toiture mansardée en ardoises,

indiquer « hors demande » au travers du dessin de la façade avant (sous la corniche),

GESTION DES EAUX PLUVIALES

dessiner les différents dispositifs de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques (épaisseurs des couches de substrat, superficies, emprises, volumes, tracé de l'eau, ...),

fournir une note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux ;

AVENUE CLAYS 11

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

Réf. / Ref.: 2025/493=049/011

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant un logement, modifier le volume de la toiture principale, rehausser la façade arrière, placer un isolant en façade arrière, supprimer le volume du wc au 2ème étage, construire une annexe au demi-sous-sol et au 1er étage arrière, réaliser des travaux structurels (agrandissement des baies arrière, mezzanine, etc.), aménager un escalier arrière pour relier le bel étage et le jardin, modifier le relief du sol pour créer un nouvel accès au jardin depuis le demi-sous-sol, installer une citerne dans la zone de cours et jardin et apporter des modifications à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een eengezinswoning:

het volume van het hoofddak te wijzigen,

de achtergevel te verhogen,

isolatie aan te brengen aan de achtergevel, in afwijking op art. 4 en 6 van titel I van de GSV (diepte - hoogte van de bouwwerken),

het volume van het toilet op de 2^{de} verdieping te verwijderen,

een bijgebouw te bouwen op de kelderverdieping en de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel,

structurele werken uit te voeren (vergroting van de ramen in de achtergevel, mezzanine, enz.),

een buitentrap te plaatsen om de bel-etage en de tuin met elkaar te verbinden, in afwijking op art. 4 en 6 van titel I van de GSV (diepte - hoogte van de bouwwerken),

het reliëf van de vloer aan te passen om een nieuwe toegang tot de tuin te creëren vanuit de kelder, in afwijking op art. 39 van titel I van de GemSV (Inrichting van het gebied voor koeren en tuinen),

een regenwaterreservoir te plaatsen in het koer- en tuingebied,
wijzigingen aan te brengen aan de voorgevel, in afwijking op art. 7 van titel I van de GemSV (Erfgoedelementen aan de straatgevel);

HISTORIEK:

Gelet op de bouwtoelating van 4 januari 1902 voor het “bouwen van een woning”;

Gelet op de bouwtoelating van 4 maart 1932 voor het “bouwen van een terras en een toilet”;

Gelet op de regelmatige bestemming van het gebouw, namelijk: een eengezinswoning;

PROJECT:

Overwegende dat het project tot doel heeft deze woning te renoveren en de leefbaarheid en de energieprestaties van het gebouw met een opbouw van G+2+dak te verbeteren;

VOLUMES:

Overwegende dat de verhoging van de achtergevel en de wijziging van het volume van het hoofddak een beter gebruik van de zolderruimte mogelijk maken en binnen de toegestane bouwhoogte blijven;

Overwegende dat de verwijdering van het toiletvolume op de tweede verdieping de volumetrie van de achtergevel saneert en het wooncomfort verbetert;

Overwegende dat de bouw van een bijgebouw op de eerste verdieping aan de achtergevel, bestaande uit het dichtmaken van de opening tussen het bestaande balkon en het bijgebouw van de bel-etage, het mogelijk maakt de aanpalende slaapkamer te vergroten en dat dit volume binnen de door de geldende stedenbouwkundige voorschriften toegestane afmetingen valt;

Overwegende dat het aanbrengen van isolatie op de achtergevel de energieprestaties van de woning verbetert en dat de minimale afwijking op de door de geldende stedenbouwkundige voorschriften toegestane afmetingen daarom aanvaardbaar is;

Overwegende dat er aan de rechter achterzijde van de kelderverdieping, onder het terras van het gelijkvloers, een raampartij is geplaatst, waardoor het volume aan de achtergevel op dit niveau wordt gewijzigd, maar dat deze wijziging geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen;

Overwegende dat de aanpassing van het bodemreliëf om een toegang vanuit de kelderverdieping te creëren, de natuurlijke lichtinval in de ruimtes op de kelderverdieping verbetert;

Overwegende dat de aanleg van een buitentrap die de bel-etage met de tuin verbindt, het functionele gebruik van de woning verbetert, maar dat er een uitzicht op het aangrenzende perceel wordt gecreëerd door de geringe hoogte van de gemene muur, en dat dit in strijd is met de artikelen 4 en 6 van de GSV;

Overwegende dat een verbinding met de bel-etage zou kunnen worden toegestaan op voorwaarde dat het project wordt herzien zodat het in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek ;

STRUCTURELE WERKEN:

Overwegende dat de structurele werken (vergroting van de ramen in de achtergevel, creatie van een tussenverdieping) vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen problematische wijzigingen met zich meebrengen;

BEWOONBAARHEID:

Overwegende dat de ruimtes in de kelderverdieping onbewoonbare ruimtes blijven (technische ruimtes, kelders, enz.)

Overwegende dat de ruimtes op de bel-etage en de 2de verdieping bestemd zijn voor bewoonbare lokalen, zowel in de bestaande als in de geplande toestand, zonder dat hun bestemming wordt gewijzigd, hetgeen geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen;

Overwegende dat de zolderverdieping wordt heringericht tot twee slaapkamers van 12 en 15 m² die een doucheruimte delen;

Overwegende dat de slaapkamer van 15 m² een netto-verlichtingsoppervlakte van 1,8 m² heeft en dat de slaapkamer van 12 m² een netto-verlichtingsoppervlakte van 2,83 m² heeft, hetgeen in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

BINNENKOER EN TUIN:

Overwegende dat de binnenkoer en de tuin een oppervlakte van 26 m² hebben; dat de plannen onvoldoende nauwkeurig zijn wat de legende betreft; dat het centrale gedeelte wordt weergegeven met een bestrating begrensd door een strook, maar dat de legende “tuin” aangeeft, wat verwarring schept over de doorlaatbaarheid van dit gedeelte tuin;

Overwegende dat er een aangeplante zone in volle grond moet worden behouden die voor ten minste 50% beplant is en dat dit in de plannen moet worden verduidelijkt;

Overwegende dat de plaatsing van een regenwaterreservoir (2 m³) in de binnenkoer en de tuin in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, maar dat in de plannen moet worden vermeld dat zij is aangesloten op de sanitaire voorzieningen (minimaal één toilet);

Overwegende dat de plaatsing hiervan idealiter zou moeten gebeuren onder de reeds verharde zones om een grotere doorlaatbaarheid van de binnenkoer en tuin te waarborgen;

VOORGEVEL:

Overwegende dat het nieuwe dakvolume een mansardedak omvat, maar dat bij de uitvoering ervan de keuzes op het gebied van materialen en dakramen niet in overeenstemming zijn met de kenmerken van dit type dak;

Overwegende dat het aangewezen is om leisteen voor te stellen voor de dakknik, een dubbele kroonlijst tussen de dakknik en het bovenschild voor te stellen, alsook dakkapellen in de dakknik in plaats van dakramen in hetzelfde vlak;

Overwegende dat de geplande wijzigingen aan de voorgevel afbreuk doen aan het ritme en de verhoudingen van de raamopeningen alsook de oorspronkelijke architecturale stijl, waardoor de harmonie van de voorgevel en de esthetiek vanuit de openbare ruimte worden geschaad, in afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het behoud van de voorgevel in haar huidige staat, met ramen die de bestaande indelingen, verhoudingen

en soorten raamopeningen getrouw weergeven, in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de architectonische samenhang van de straat; dat de afwijking derhalve niet aanvaardbaar is;
Overwegende dat de voorgestelde pleisterlaag voor de voorgevel grijs van kleur is; dat het aangewezen is een lichte tint van deze kleur voor te stellen;

CONCLUSIE:

Gelet op hetgeen voorafgaat dat het project een aantal positieve aspecten vertoont, met name:

de verbetering van de natuurlijke lichtinval en de toegankelijkheid van de tuin,

de uitbreiding van de binnenruimtes,

de verbetering van de energieprestatie,

Overwegende echter dat sommige ingrepen moeten worden gewijzigd om te voldoen aan de stedenbouwkundige

voorschriften, zijnde :

aanpassen van de buitentrapp aan de achtergevel om het uitzicht op het aangrenzende perceel af te schaffen of wettelijk te regelen,

naleven van de oorspronkelijke kenmerken van de ramen en de beoogde typologieën (mansardedak) voor de wijzigingen aan de voorgevel van het gebouw die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ofwel aanpassen van de buitentrapp vanuit de keuken naar de tuin om deze in overeenstemming te

brengen met het Burgerlijk Wetboek, ofwel overmaken van een notariële akte tot vestiging van een

erfdienstbaarheid van afstand op het perceel links om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;

herzien van de inrichting van het koer- en tuingebied en er nadere details over verstrekken in

overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften (plaatsing van de regenwaterreservoir,

waterdoorlaatbaarheid, enz.);

aan de voorgevel:

voorstellen van ramen die de oorspronkelijke indelingen naleven (sierlijsten, indeling, openingen, volle onderkant van de balkondeuren, enz.);

uitvoeren van een mansardedak in leisteen voor de dakknik, met een dubbele kroonlijst tussen de

dakknik en het bovenschild, een bovenschild met dakpannen (kleur: natuurood) en dakkapellen in de

dakknik in plaats van dakramen in hetzelfde vlak (naleven van de stedenbouwkundige voorschriften voor

de natuurlijke verlichting van de aanpalende slaapkamer);

aanbrengen van een gevelbepleistering in een lichte kleur.

AVENUE EMILE MAX 156

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

Réf. / Ref.: 2025/474=076/156

Objet / Betreft: dans un immeuble de 2 logements, revoir les affectations au sein du bâtiment en aménageant un bureau indépendant au rez-de-chaussée, en ajoutant un logement supplémentaire, en annexant une partie des sous-sols et des combles aux logements, démolir et reconstruire des annexes arrière, réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 2 logements :

revoir les affectations au sein du bâtiment en :

aménageant un bureau indépendant au rez-de-chaussée ;

ajoutant un logement supplémentaire en dérogation à l'article 13 du titre II du RCU ;

annexant une partie des sous-sols et des combles aux logements ;

démolir et reconstruire des annexes arrière en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

réaliser des modifications structurelles intérieures ;

modifier l'esthétique de la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1932 visant à "bâtir une maison" ;

Considérant que l'affectation reconnue et licite est la suivante avec :

au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment dont 1 emplacement de garage/parking ;
au rez-de-chaussée et aux étages 1 et 2 : 2 logements dont la répartition est inconnue ;
dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

DIFFERENCES ENTRE LA SITUATION DE DROIT ET LA SITUATION DE FAIT :

Considérant qu'entre les plans de la situation de droit et de fait, la longueur du bâtiment en situation de fait semble plus petite de 1 m, mesuré sur les plans d'archives à 13,5 m et sur les plans de fait à 12,69 m, soit une différence de 80 cm dans la longueur ; que cette différence date de la construction du bâtiment ; qu'elle n'a pas d'impact sur les actes et travaux demandés ;

AFFECTATIONS :

Considérant que la nouvelle répartition des affectations s'effectue comme suit :

au -1, des locaux accessoires aux logements, une chambre et une salle de bain appartenant au souplex rdc, un garage avec un emplacement de stationnement ;
au rez-de-chaussée, un bureau indépendant et un local accessoire appartenant au bureau séparé par la circulation commune d'un total de 45 m², un appartement souplex 1 chambre de 129 m² ;
au +1, un appartement 2 chambres de 99.6 m² ;
au +2 et dans les combles : un appartement duplex 3 chambres de 111.1 m² ;

Soit un total d'un bureau et 3 logements ;

Considérant que le bâtiment se trouve en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que la demande vise à affecter le local situé façade avant côté gauche du hall en un bureau indépendant ;

Considérant que le bureau (avec le local accessoire polyvalent) respecte la prescription 0.12 du PRAS ; que la superficie plancher affectée au bureau fait moins de 15 % de l'ensemble de la superficie plancher du bâtiment (45 m²/341.7 m²) soit 13% et qu'il est implanté au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à ajouter un logement, annexer les combles et une partie du sous-sol accessoires aux logements pour agrandir les logements existants ;

Considérant que la continuité du logement est assurée, que les actes et travaux sont conformes au PRAS ;

VOLUMES :

Considérant que la demande vise à reconstruire un ensemble de constructions et d'annexes arrière ;

Considérant que l'annexe arrière existante est démolie et reconstruite légèrement plus profondément pour atteindre la limite du voisin de gauche ;

Considérant qu'au sous-sol, l'entièreté de la largeur du sous-sol est mise à couvert par de nouvelles annexes alignées à la profondeur des constructions du voisin de gauche ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le volume du bâtiment est prolongé du côté gauche pour venir s'aligner le bâtiment voisin de gauche soit une profondeur supplémentaire de 87 cm ;

Considérant que du côté droit, le volume du bâtiment existant est allongé d'une profondeur de 392 cm, puis une terrasse est aménagée sur une profondeur supplémentaire de 200 cm ;

Considérant que ces travaux sont réalisés dans les gabarits autorisables et ne nuisent pas à la jouissance des parcelles voisines ;

Considérant qu'un nouvel escalier connecte cette terrasse au jardin ; que toutefois que l'escalier métallique est réalisé au-delà du gabarit plus profond en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ; que toutefois son utilisation ne nuit pas à la jouissance des parcelles voisines ; qu'il est situé au centre de la parcelle et est donc situé sur le point le plus éloigné de la parcelle de gauche que de la parcelle de droite ; qu'en ce sens la dérogation est justifiée ;

Considérant que la toiture, les chiens assis et le brisis sont isolés par l'extérieur, ce qui augmente leur volumétrie ; que toutefois la toiture reste dans les gabarits autorisables, et que ces travaux ne nuisent pas aux voisins mitoyens et qu'ils visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande vise à réaliser une terrasse accessible sur la toiture plate de la nouvelle annexe ; que cette terrasse s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite pas de rehausse de mitoyen ; qu'elle ne génère pas de vues nuisibles vers le voisinage ou l'intérieur d'îlot ; que cette terrasse permet d'offrir un accès à l'extérieur pour l'appartement du 1^{er} étage ;

HABITABILITE :

Considérant que l'immeuble ne possède pas de local vélo en dérogation à l'article 13 du titre II du RCU, qui précise que lorsque l'on ajoute de nouveaux logements et que l'on dépasse 3 logements, il y a lieu de créer un local vélo ; que c'est nécessaire au vu de la surdensification proposée du bâtiment ;

Considérant qu'une solution disponible pour le demandeur serait de transformer le cabinet bureau à l'entrée en local vélo ou de transformer l'emplacement couvert pour véhicule moteur en local vélo ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave en sous-sol ;

Considérant que les compteurs sont accessibles depuis les communs ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est existant et qu'aucun acte et travaux n'est prévu sinon la création de la terrasse en façade arrière ;

Considérant que la demande vise à annexer les combles à l'appartement existant du deuxième étage partiellement sous combles afin d'en faire un appartement duplex 3 chambres ;

Considérant que la chambre 3 ne bénéficie pas d'éclairage naturel qualitatif en ce que les deux vélux se situent au niveau du faite et qu'aucune vue à niveau de hauteur de regard n'est possible vers l'extérieur, qu'en l'état, c'est comme si la chambre ne dispose d'aucune fenêtre et de seulement deux puits de lumière, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de placer des fenêtres de toit supplémentaires à vue de regard, par exemple dans le versant de la façade avant ;

Considérant que l'appartement duplex 2^{ème} étage et combles possède une habitabilité peu adaptée, que les actes et travaux devraient viser, en premier lieu à améliorer l'habitabilité de l'appartement ; qu'en effet, le salon fait 18 m² ce qui est inférieur au minimum réglementaire ; que la cuisine se situe dans la pente du toit ce qui n'est pas une situation idéale ; qu'il serait intéressant d'agrandir le salon avec la chambre 2 et d'y déménager la cuisine et de transformer la cuisine existante en chambre par exemple ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'appartement duplex 2^{ème} étage et combles pour en améliorer significativement l'habitabilité ;

ESTHETIQUE DE LA FACADE AVANT :

Considérant qu'en situation licite et suivant le permis d'origine, les châssis sont en bois en façade avant dans un ton vert ; qu'en situation de fait, les châssis sont en plusieurs matériaux dont la porte d'entrée et de garage semblent d'origine en bois brun ; que les châssis du rez-de-chaussée et du premier étage sont en bois brun mais de divisions différentes par rapport aux plans de droit ; que les châssis du dernier étage sont en pvc blanc ; que la mixité des matériaux des châssis en situation de fait nuit à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les travaux projetés visent remplacer les châssis blancs en pvc du 2^{ème} étage par des châssis en pvc brun ;

Considérant que la multiplicité des matériaux différents pour les châssis et donc de types de profilés nuit aux qualités esthétiques de la façade ; qu'il y a lieu de remplacer les châssis du 2^{ème} étage par des châssis uniformes, de même matérialité sur l'ensemble de la façade avant, munis de doubles cadres et respectant le cintrage ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LA PARCELLE :

Considérant qu'une citerne existante de 3 m³ existe en zone de cour et jardin ; que la demande vise à réhabiliter la citerne qui sera maintenue sous la dalle de la nouvelle annexe ; que la note explicative complémentaire du demandeur mentionne : « Elle reprend les eaux pluviales du versant arrière du volume principal et de l'annexe qui pourront être réutilisées. Le trop plein est raccordé à l'égout (existant inchangé) » ;

Considérant qu'il y a lieu toutefois d'y raccorder des équipements sanitaires et de fournir la fiche complétée du calculateur de réutilisation de l'eau pluviale de Bruxelles Environnement de façon à ce que la citerne soit utilisée par rapport à ses capacités ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aménager un local vélo à destination de l'ensemble des logements ;

placer des fenêtres de toit supplémentaires dans la chambre 3 à hauteur de regard ;

revoir l'aménagement de l'appartement duplex 2^{ème} étage et combles ;

remplacer les châssis du 2^{ème} étage par des châssis uniformes, de même matérialité sur l'ensemble de la façade avant, munis de doubles cadres et respectant le cintrage ;

connecter la citerne d'eau pluviale à des équipements sanitaires et en vérifier le bon dimensionnement en fournissant la fiche de calcul de réutilisation de l'eau pluviale de Bruxelles Environnement.

RUE VERWÉE 4

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

Réf. / Ref.: 2025/445=277/004

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages), modifier la volumétrie arrière au 2^{ème} étage, aménager une terrasse rentrante en façade arrière au niveau des combles, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 1 à 2), modifier l'aménagement intérieur, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 :

La création du porche d'entrée à rue soulève des craintes quant à l'isolation thermique des habitations mitoyennes ;

La nécessité de créer un porche en retrait est remise en question au regard des observations émises par la CRMS ;

La faible isolation phonique entre les bâtiments existants génère des nuisances entre les habitations ;

La création de deux logements nécessite une amélioration de l'isolation acoustique entre les bâtiments voisins.

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux

étages) :

modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 1 à 2), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimale),

modifier l'aménagement intérieur,

réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier),

modifier la volumétrie arrière,

aménager une terrasse rentrante au niveau des combles en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),

aménager une lucarne en façade arrière,

modifier la façade avant (portes d'entrées, vitrine commerciale ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 14 mai 1897 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1922 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1930 visant à « construire une "annexe" » ;

Vu le permis de bâtir du 12 juin 1990 visant à « modifier la façade à rue au rez-de-chaussée et effectuer des transformations intérieures » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 25 septembre 2018 suite à la demande de permis d'urbanisme visant à « renouveler l'enseigne et placer un vinyle sur une fenêtre » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17/04/26 sur la présente demande (réf. : T.1986.1531/8) » ;

AFFECTATION :

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

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

au rez-de-chaussée : commerce (+/-90m²),

aux 1^{er} et 2^{ème} étages et dans les combles : 1 logement (191m²) ;

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 307m², est réparti comme suit :

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

au rez-de-chaussée : commerce (+/-67,5m²),

au 1^{er} étage : 1 logement studio (+/-67,5m²),

au 2^{ème} étage et dans les combles : 1 logement duplex 2 chambres (+/-129m²) ;

Parties communes :

Considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée, ainsi que le sous-sol, sont entièrement occupés par le commerce et que le logement situé à l'étage est accessible depuis l'arrière du commerce ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir un hall d'entrée distinct pour l'accès aux logements afin de séparer l'activité commerciale des logements, conformément à la configuration d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'une nouvelle cage d'escalier commune desservant le sous-sol, ainsi que le premier étage depuis le hall commun est également rétablie ; que cela permet également de rétablir l'accès au sous-sol, pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol comprend 4 caves ; que leur attribution est inconnue et qu'il y a lieu de stipuler leur répartition ;

Considérant que le projet prévoit en outre un local pour vélos et poussettes (7,8m²) au rez-de-chaussée, dans le prolongement du hall commun, nouvellement aménagé ;

Considérant que ces aménagements permettent d'assurer une séparation claire entre les différentes affectations de l'immeuble ;

Commerce :

Considérant que suite à la reconfiguration des parties communes et des circulations intérieures, le commerce s'étend désormais sur toute la profondeur du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que la suppression des murs séparant la pièce avant, la pièce centrale et pièce arrière, permet de retrouver un espace traversant et d'optimiser l'organisation du commerce au rez-de-chaussée ;

Logement 1 :

Considérant que le nouveau logement de type studio se compose d'une pièce de vie principale (+/- 30 m²), aménagé au 1^{er} étage, ainsi que d'une salle de bain et d'un bureau aménagé à l'entresol ;

Considérant que la pièce de vie principale présente de bonnes conditions d'habitabilité ; que toutefois, la cloison séparant le séjour de la cuisine conduit à une dissociation des fonctions, de sorte que le logement ne peut être qualifié de logement à locaux non différenciés ; que la cuisine, prise isolément, ne dispose pas d'une superficie suffisante (5 m²), ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la cloison entre le séjour et la cuisine ;

Considérant également que le bureau situé en demi-niveau inférieur ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante pour être considéré comme un local habitable (2,25m au lieu de 2,5m) et que dès lors, il y a lieu d'indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un local non habitable ;

Considérant par ailleurs que l'annexe licite située à l'entresol entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage du côté droit est supprimée (+/-11m²) ;

Considérant qu'une toiture plate végétalisée est prévue sur une majeure partie de l'annexe du 1^{er} étage ; qu'une partie est prévue en pente afin de permettre le passage de l'escalier menant de l'arrière de l'immeuble à l'annexe ; que cette modification de volumétrie est conforme en termes de gabarit ;

Logement 2 :

Considérant que le nouveau logement aménagé en duplex au 2ème étages et dans les combles est conforme aux règlements d'urbanisme et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'en façade arrière, une terrasse entrante est prévue dans la volumétrie de la toiture ; que celle-ci se situe au-delà des gabarits autorisables en ce que les garde-corps dépassent le profil mitoyen de gauche ; que toutefois, le dépassement est minime et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que la terrasse ne génère pas de vues intrusives sur ces parcelles voisines et permet au logement concerné de profiter d'un espace extérieur ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

Considérant que pour accéder à cette terrasse, une lucarne arrière est prévue ; que celle-ci abrite un nouvel escalier intérieur accessible depuis le hall de nuit du logement concerné ; que le volume qu'elle génère s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant que le grenier (+/-5,2m²) est uniquement accessible depuis la nouvelle terrasse, via la nouvelle lucarne et qu'il est destiné au stockage (de mobiliers de terrasses, par exemple), évitant ainsi des aller-retours vers la cave située 5 niveaux plus bas ;

EAU :

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant de plus que la parcelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant que la présente demande prévoit la végétalisation des toitures plates, de manière extensive (31,5m²) ; que cela participe à la lutte contre le réchauffement climatique et le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) et que cela est bénéfique ; qu'il convient toutefois de dessiner et préciser sur les plans les caractéristiques techniques de ces toitures végétalisées (épaisseurs des couches de substrats, etc.) ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives (épaisseur de substrat >10cm) sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ; qu'une telle installation serait donc à envisager ;

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 qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant de plus qu'il se situe en zone de protection du monument « Hôtel communal de Schaerbeek » 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'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, la vitrine commerciale est entièrement revue en ce qu'elle prévoit une séparation claire entre l'entrée du commerce et l'entrée privative des logements ; que les menuiseries sont prévues en bois, de teinte blanche, et s'intègrent au bâtiment existant, ainsi qu'au contexte environnant ;

Considérant qu'en ce qui concerne les étages supérieurs, les châssis sont remplacés à l'identique et les caissons à volet sont retirés ; que cela permet de mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment ;

Concernant que la corniche et les lucarnes composées d'éléments décoratifs remarquables sont conservés et que cela permet également de conserver les qualités architecturales d'origine du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

au 1er étage, supprimer la cloison entre le séjour et la cuisine,

stipuler l'attribution de chaque cave,

à l'entresol, indiquer « local non habitable » à la place du bureau,

faire apparaître les caractéristiques techniques des toitures végétalisée (épaisseurs des couches de substrats, etc.).

RUE HENRI EVENEPOEL 66

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

Réf. / Ref.: 2026/73=318/066

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant 1 logement, rehausser l'immeuble d'un étage, démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée, placer un enduit sur isolant en façade arrière, réaliser des travaux structurels, aménager une terrasse arrière au 1er étage et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 :

rehausser l'immeuble d'un étage, en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I RRU (profondeur, hauteur de la façade et hauteur de construction),

démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I RRU (profondeur et hauteur de construction),

placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I RRU (profondeur et hauteur de construction),

réaliser des travaux structurels,

aménager une terrasse arrière au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture plate),

modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1952 visant à « construire une maison d'habitation » ;

REHAUSSE :

Considérant que la rehausse projetée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen de la construction la plus haute, à savoir celle de droite (52 cm) ;

Considérant que la hauteur de la façade, ainsi rehaussée, dépasse également celles des voisins (52 cm à gauche et à droite) ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont minimales et qu'elles sont acceptables ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur la toiture plate de l'immeuble ainsi rehaussée, contribuant à la réduction des volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et à la restitution de l'eau au milieu naturel par évaporation, ainsi qu'à la réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) ; qu'il convient toutefois de dessiner et

préciser sur les plans les caractéristiques techniques de ces toitures végétalisées (épaisseurs des couches de substrats, etc.) ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives (épaisseur de substrat >10cm) sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ; qu'une telle installation serait donc à envisager ; que le cas échéant le dimensionnement de la citerne d'eau pluviale devrait être revu ;

ANNEXE :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les annexes arrière qui comprenaient à l'origine la cuisine et le WC, ainsi qu'une véranda réalisée sans autorisation, sont démolies et qu'une nouvelle annexe arrière (+/- 22m²) est construite à la place, sur toute la largeur de la parcelle et de même profondeur que l'annexe existante ;

Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse les constructions voisines (0,52m à gauche et 0,42m à droite) et que cela ne se justifie pas dans le cadre d'une démolition et reconstruction ;

Considérant dès lors qu'afin de rester dans les gabarits admissibles, il y a lieu d'aligner la nouvelle annexe à la construction voisine la plus profonde ;

ISOLATION THERMIQUE :

Considérant que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière ; que cette intervention entraîne un léger dépassement en profondeur par rapport aux voisins (+/-16cm) ; que toutefois, l'écart est minime et n'entraîne pas de nuisance sur les parcelles voisines et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que dès lors, les dérogations sont justifiées ;

HABITABILITÉ :

Considérant que la démolition et reconstruction de l'annexe arrière, ainsi que la suppression du mur porteur arrière, permettent d'aménager une grande cuisine en partie arrière, entièrement ouverte sur la salle à manger, située dans la pièce du milieu, et en lien avec le jardin ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit d'aménager une terrasse arrière sur la toiture plate de la nouvelle annexe située au rez-de-chaussée ;

Considérant que les garde-corps sont placés dans les gabarits autorisables et qu'une partie non accessible végétalisée (semi-intensive) est prévue entre la terrasse et la façade arrière, de +/-1m de profondeur ;

Considérant cependant qu'en terme de Code civil, la terrasse n'est pas conforme puisque le mur mitoyen de droite a été rehaussé d'environ 1,5m, sans autorisation, suite à la construction de l'annexe illicite sur la parcelle de droite et qu'il y a donc lieu de prendre en compte la hauteur licite du mur mitoyen, qui est de +/-1,5m, ce qui n'est pas suffisant pour contrer les vues intrusives depuis la terrasse vers la parcelle de droite ; que dès lors, il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au code civil, sans rehausse du mur mitoyen, soit par un retrait latéral ou par un acte notarié de servitude de vue ;

Considérant que l'ajout d'un niveau supplémentaire permet au logement de bénéficier de deux chambres à coucher supplémentaires, passant de 2 chambres à 4 chambres au total ;

Considérant que les aménagements proposés sont conformes et qualitatifs, et améliore de manière générale l'habitabilité du logement ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la zone de cours et jardins reste en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'une citerne d'eaux de pluie est prévue ; que la taille du terrain permettrait une déconnexion complète de la toiture et/ou de la citerne d'eau pluviale du réseau d'égouttage en gérant son trop plein par dispersion dans des ouvrages végétalisés dans le jardin (noues, wadis, etc.) ; qu'il serait pertinent d'étudier cette solution ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la façade avant est recouverte d'un enduit ce qui dévalorise son aspect esthétique et qu'il y a lieu de maintenir la matérialité d'origine ;

Considérant que l'acrotère à créneaux existant est supprimé afin de permettre l'ajout d'un volume supplémentaire ; qu'une nouvelle corniche est prévue ;

Considérant que le volume rehaussé est réalisé en bardage en zinc prélatine et que les nouveaux châssis sont en bois, de même ton que le bardage en zinc ; que sa forme et sa matérialité contemporaine dénaturent la composition de la façade avant et qu'il y a lieu de revoir le traitement de l'extension en toiture ;

Considérant que les menuiseries existantes sont remplacées par des nouvelles menuiseries en bois, de ton naturel, respectant le dessin d'origine ; que cela permet d'améliorer le confort thermique de l'habitation, tout en conservant les caractéristiques d'origine du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir la composition de la façade avant en maintenant l'aspect brique et en proposant une autre matérialité pour la rehausse,

au rez-de-chaussée en façade arrière, aligner la nouvelle annexe à la construction voisine la plus profonde,

rendre la terrasse arrière au 1er étage conforme au Code civil, sans rehausse du mur mitoyen,

représenter les caractéristiques techniques de ces toitures végétalisées (épaisseurs des couches de substrats, etc.) ;

AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 1

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

Réf. / Ref.: 2025/460=140/001

Objet / Betreft: dans un immeuble de 5 logements, mettre en conformité la couverture totale de la zone de cours et jardins, la division du rez-de-chaussée en deux niveaux distincts (le volume a été scindé par un plancher intermédiaire), la réalisation de travaux structurels intérieurs, la modification de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 5 logements, mettre en conformité :

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

la division du rez-de-chaussée en deux niveaux distincts (le volume a été scindé par un plancher intermédiaire), en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante), à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur insuffisante), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),

la réalisation de travaux structurels intérieurs,

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

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer le magasin en appartement", délivré le 11 mars 1948 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 14 novembre 2006 suite à la demande visant à "aménager 3 studios dans les combles" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 décembre 2007 suite à la demande visant à "ajouter un logement dans les combles" ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

Vu que cet immeuble de rapport, de l'architecte Armand Lund, construit en 1908, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale le 19 août 2024 (www.monument.heritage.brussels) ;

SITUATION LICITE :

Vu qu'en situation licite, le bien comprend :

Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Rez-de-chaussée à étage 3 : 1 logement par niveau,

Etage 4 et combles : 1 logement duplex ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant la demande ne vise que le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la couverture totale de la cour d'une surface de +/- 6 m², au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle a été réalisée au-delà des gabarits autorisables et des ¾ de la profondeur de la parcelle, en dérogation au RRU et qu'elle contrevient également à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que cet espace extérieur est certes exigu mais qui reste un espace de respiration nécessaire, qui peut participer au confort de vie des occupants lors des périodes de fortes chaleurs ;
Considérant que la prescription générale 0.6 atteinte aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée, et que les dérogations ne peuvent dès lors pas être acceptées ;
Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité de la création d'un plancher intermédiaire au rez-de-chaussée, scindant le volume initial en deux niveaux distincts, ainsi que l'aménagement d'une circulation verticale assurant la liaison entre ces deux niveaux ;
Considérant que le projet prévoit un logement de 3 chambres ;
Considérant que le rez-de-chaussée comprend une chambre, un séjour, des sanitaires ainsi qu'une cuisine dont la surface de 7,2 m² présente un léger déficit par rapport aux 8 m² requis ;
Considérant qu'elle est toutefois qu'elle fort exiguë pour répondre aux besoins fonctionnels d'un logement de 3 chambres ;
Considérant également que sa hauteur sous plafond est de 2,22 m, alors que le minimum requis est de 2,50 m en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
Considérant que la chambre 1 ainsi qu'une partie du séjour présentent une hauteur sous plafond de 2,44 m au lieu des 2,50 m requis ;
Considérant que le niveau à régulariser accueille des sanitaires et 2 chambres dont la hauteur sous plafond est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur (2,30 m au lieu des 2,50 requis) ;
Considérant que l'éclairage naturel de la chambre 3 est de 3 m² (pour un requis de 3,48 m²) et celui de la chambre 2 de 2,3 m² (pour un requis de 2,5 m²) ;
Considérant au vu de ce qui précède que le logement n'est pas conforme aux normes d'habitabilité et contrevient ainsi aux principes de bon aménagement des lieux ;

FAÇADE :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière aux traitements des modifications esthétiques afin de conserver les qualités patrimoniales d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de droit, les châssis en bois de la façade avant présentaient une division tripartite, composée d'un ensemble inférieur ouvrant surmonté d'une imposte ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de la façade à rue par l'installation de châssis en bois sans double cadres, aux profils non moulurés et à division tripartite marqués par un élément central fixe situé à l'intersection entre les ouvrants en partie basse et l'imposte ; que par conséquent, ils ne respectent pas les divisions d'origine ;

Considérant que cette modification dévalorise les qualités patrimoniales des façades avant ; qu'il y aurait lieu de replacer des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions tripartites avec imposte, doubles cadres et bois mouluré) ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement est peu qualitatif, et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; en ce qu'il déroge à différents articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, de plus la couverture totale de la cour densifie l'intérieur d'îlot et supprime tout espace de respiration extérieur ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE LA CONSOLATION 78

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

Réf. / Ref.: 2025/282=054/078

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un bureau et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement), pour le bâtiment avant : régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage réaliser des travaux structurels, étendre le logement supérieur dans les combles, réaménager le bâtiment existant et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

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 comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un bureau et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement), pour le bâtiment avant :

régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière,
aménager une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
réaliser des travaux structurels,
étendre le logement supérieur dans les combles, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond insuffisante),
réaménager le bâtiment existant,
modifier la façade arrière ;

HISTORIQUE :

Vu que l'immeuble Maison bourgeoise de style néoclassique, de composition symétrique est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu l'autorisation du 19 juillet 1883 visant à "construire une maison" ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1948 visant à "construire des annexes" ;
Vu le permis d'urbanisme du 13 février 2007 visant à "démolir une annexe de l'arrière bâtiment situé dans la cour, construire une lucarne en toiture avant de l'arrière bâtiment et affecter l'arrière-bâtiment en logement (actuellement atelier), aménager deux logements supplémentaires et un bureau indépendant dans l'immeuble principal", délivré à condition de prévoir seulement 2 logements dans le bâtiment principal en affectant les combles à soit une extension du logement du 2ème étage, soit un grenier ;

SITUATION LICITE :

Vu la confirmation du 13 octobre 2023 attestant de l'existence :
dans le bâtiment avant :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au rez-de-chaussée : bureau + entrée cochère à droite,
aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement par étage,
dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
dans le bâtiment arrière : un logement ;

Vu la mise en demeure du 2 février 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

Le non-respect du permis d'urbanisme du 13/02/2007 par la modification du nombre de logements : 3 en lieu et place de 2 ;
La réalisation de travaux structurels par le percement d'une baie, de 3m sur 2m50, dans le mur porteur situé dans les mansardes afin de donner accès à la toiture plate en façade arrière ;

La modification de l'utilisation de la toiture plate en façade arrière au niveau des combles en terrasse, par la pose d'un revêtement de sol en bois et l'installation d'un garde-corps (barrière/palissade en bois) ;

Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la suppression des infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au profit des circulations intérieures du duplex ;

Considérant qu'afin de préserver les qualités patrimoniales de ce bien inscrit à l'inventaire et le maintien de l'escalier monumental), la demande prévoit une solution réversible, consistant à isoler la cage d'escalier par l'intérieur des garde-corps ;

Considérant que cette solution est acceptable ;

Considérant que le 2^{ème} étage se présente sous la forme de trois pièces en enfilade ; qu'il accueille en partie avant la salle à manger et la cuisine ; que celles-ci ne bénéficient pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (5,55 m² au lieu de 6,06 m²) ; que ce déficit est minime et ne nuit pas à leur habitabilité, et que la demande de dérogation peut donc être accordée ;

Considérant qu'en partie centrale se trouve un local non habitable, tandis qu'en partie arrière est située la chambre parentale avec ses sanitaires privatifs, laquelle est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les combles deviennent habitables ;

Considérant que la demande vise à régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière ; que celle-ci présente des dimensions conformes au Règlement Régional d'Urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie aménagées sous toiture ;

Considérant que l'espace sous combles accueille, en partie avant, deux chambres et des sanitaires, et en partie arrière, le séjour bénéficiant d'un accès vers l'extérieur ;

Considérant que les chambres ne disposent pas de la hauteur sous plafond minimale requise (2,20 m au lieu de 2,30 m) ; que, néanmoins, ce déficit n'affecte pas les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'un escalier d'une volée est créé pour accéder à l'espace sous toiture, où des sanitaires sont aménagés sur la droite ;

Considérant que ces sanitaires ne disposent pas d'une hauteur sous plafond constante de 2,20 m sur toute leur surface, mais que cela ne nuit pas à leur utilisation ;

Considérant que la partie gauche ouverte sur le séjour ne peut en aucun cas être aménagée en espace habitable, dès lors qu'elle ne dispose pas d'une hauteur de 2,30 m sur au moins la moitié de sa superficie ;

TERRASSE :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement, en partie arrière gauche, d'une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'afin de respecter les prescriptions du Code civil relatives aux vues, cette terrasse présente un recul latéral de 1,90 mètre par rapport au mitoyen gauche ;

Considérant par ailleurs qu'un recul est également prévu par rapport au plan vertical de la façade arrière afin de limiter les vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot, et que cette disposition est jugée acceptable ;

Considérant enfin que les parties non accessibles de la toiture sont rendues non circulables et végétalisées de façon extensive, de manière à prévenir toute vue droite sur la propriété voisine (n° 99) ;

FACADES :

Considérant qu'en façade avant, la corniche est de teinte blanche ; que les châssis sont en bois de teinte brun foncé et qu'ils sont conformes au dessin d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas utiliser la partie gauche de la mezzanine ouverte sur le séjour comme un espace habitable, entamer les travaux destinés à la suppression des infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

RUE DE LA POSTE 101

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

Réf. / Ref.: 2025/520=071/093

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'extension du logement du 2ème étage en duplex dans les combles et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante au 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements : régulariser l'extension du logement du 2ème étage en duplex dans les combles, en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation du 1er mars 1889 visant à construire une maison ;

Vu l'autorisation du 25 septembre 1922 visant à effectuer des aménagements intérieurs et construire un garage ;

Vu le permis d'urbanisme du 18 janvier 2022 visant à, dans un immeuble de 3 logements, régulariser le nombre de logements au sein de l'immeuble, transformer en maison unifamiliale (1 logement de 8 chambres), régulariser la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie et création d'une verrière) et modifier l'aspect esthétique d'origine de la façade avant (châssis de couleur noire) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 31 mars 2026 ;

VOLUME :

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 2ème étage déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse des gabarits autorisables ;

Considérant par ailleurs que le garde-corps vient à ras de la façade côté rue de la Poste, ce qui le rend particulièrement visible ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un mur aveugle et que ce garde-corps n'aura aucun impact sur la qualité architecturale et patrimoniale de la rue et du bien ;

AMENAGEMENT :

Considérant que le logement du 2ème étage est étendu dans les combles, qui sont en situation de droit affectés en locaux accessoires ;

Considérant que la partie basse du duplex comprend les espaces de jour et qu'elle répond favorablement aux normes d'habitabilité des Règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que dans les combles sont aménagées 2 chambres et une salle de bain, et que la chambre du fond déroge à l'art. 4 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas la hauteur sous plafond minimale requise (2,27m en lieu et place de 2,30m) ;

Considérant que la chambre avant déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie éclairante requise (1,1m² en lieu et place de 1,22m²) ;

Considérant que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;

Considérant que le logement dispose d'un bureau qui peut servir de local privatif de rangement ;

Considérant que les sous-sols accueillent des caves en nombre suffisant pour les logements, un local vélo et que les compteurs sont facilement accessibles ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

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 :

Considérant que le projet vise à :

réunir deux logements pour revenir à une maison unifamiliale,

mettre en conformité :

la construction d'une piscine en fond de parcelle,

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

la suppression des portails et des 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 (suppression des petit-bois des châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),

transformer l'aménagement de la zone de recul et du jardin,

installer une serre végétale, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

abattre deux arbres à haute-tige dans la zone de recul et trois dans la zone de cours et jardins ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 avril 1926 visant à [construire] une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 août 1933 visant à agrandir [l'] immeuble ;

VOLUME ET HABITABILITE :

Considérant qu'en situation licite la bâtisse comprend un logement au rez-de-chaussée et un second au 1er étage ; que la demande prévoit de les réunir pour revenir à sa configuration initiale en tant que maison unifamiliale ;

Considérant que l'annexe latérale existante, visible depuis l'espace public, s'intègre de manière particulièrement harmonieuse à la typologie de la façade avant en ce qu'elle en reprend exactement le même langage architectural (parement en briques rouges rehaussées d'éléments en pierre blanche, dimension et divisions des châssis, ferronneries, ...) ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de cette annexe au profit de la construction d'une nouvelle annexe avec toiture, s'étendant en façade arrière ;

Considérant que d'après les éléments versés au dossier, le bâtiment souffre d'un tassement différentiel qui entraîne des fissures entre le corps principal et l'annexe sur le côté droit ;

Considérant que cette démolition de l'annexe existante n'est pas suffisamment justifiée ; que le rapport joint au dossier ne démontre pas l'impossibilité technique du maintien de l'annexe existante et qu'il conclut qu'il « est possible de restituer au bâtiment une sécurité normale en effectuant un renforcement des fondations ... et en réparant les fissures de manière structurelle » ;

Considérant en outre que la démolition nuirait à l'intégrité d'ensemble du bien ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir l'annexe latérale existante et de revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;

Considérant que s'il est démontré par rapport d'ingénieur l'impossibilité technique de son maintien, les éléments suivants sont alors d'application ;

Considérant que la nouvelle annexe comprend 4 niveaux, dont un étage de cave, au lieu de 3 en situation existante ;

Considérant que par rapport au gabarit existant, le nouveau volume s'étend en façade arrière ainsi qu'en hauteur par le

rajout d'une toiture à double versants asymétrique ; qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant que l'extension arrière se prolonge de +/- 3,90 mètres ; que ce volume est conforme en termes de gabarit car un recul latéral de +/- 4 mètres est prévu en partie gauche ; qu'il contribue à une amélioration de l'espace de vie, directement connecté au jardin ;

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

Considérant que la toiture plate de l'annexe est végétalisée avec un substrat de 10cm, ce qui constitue une composante environnementale indispensable au projet permettant d'autoriser cette annexe ;

Considérant que les circulations verticales qui occupent la partie du milieu du bâtiment sont déportées dans la nouvelle annexe, ce qui permet de récupérer ces espaces pour la création de salles d'eaux plus spacieuses ;

Considérant que dans la nouvelle extension, les espaces sont organisés autour d'un escalier central desservant des demi-niveaux ; les niveaux arrière sont en correspondances avec les étages existants tandis que ceux de la partie avant, sont décalés, ce qui est visible au niveau de la façade avant, avec des baies de différentes hauteurs ;

Considérant que cette maison 3 façades se caractérise par une volumétrie compacte, surmontée par une toiture mansardée avec le même traitement sur ses 3 pans ; que sa partie latérale étant visible depuis l'espace public, participe à sa qualité architecturale ; que dans sa configuration actuelle, l'annexe vient s'adosser au bâti existant sans masquer la toiture et s'exprime comme une façade indépendante ;

Considérant que le projet propose de rajouter une toiture sur le volume annexe et de traiter la façade latérale comme une façade pignon, ce qui masque en partie la toiture existante et crée un déséquilibre dans sa symétrie ; que le plus, le raccord entre les 2 toitures est complexe et ne s'accorde pas avec le style de ce bâtiment ;

Considérant que la demande stipule que les éléments valorisables de l'annexe démolie, comme par exemple les briques, seront soit réutilisés in-situ soit transmis à des filières de réemploi afin de limiter l'impact écologique de l'opération ;

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

Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales, de 10m³, est prévue en partie avant de la nouvelle annexe ; que le dimensionnement de celle-ci diffère du formulaire de demande qui mentionne un volume de 5 m³ et que celui-ci n'est pas justifié alors que suivant les surfaces de récolte en place, l'utilisation du 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement indique un volume idéal de 5m³ ; qu'il est contre-productif de surdimensionner ce type d'ouvrage et qu'il y a donc lieu de revoir ce dimensionnement en conséquence ;

Considérant par ailleurs qu'il est nécessaire que celle-ci soit connectée aux usages du bâtiment, dont aux WC afin d'assurer un usage optimisé des ressources en eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ; que le schéma hydraulique sur le plan doit donc être réadapté en ce sens ;

Considérant enfin que l'option de connexion du trop-plein de cette citerne à un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...) gagnerait également à être envisagé afin de participer à la lutte contre les inondations ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue au niveau du sous-sol arrière, dans la cour anglaise côté gauche ; que celle-ci est posée à une distance supérieure à trois mètres par rapport aux limites mitoyennes (3,24m) et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est dès lors exemptée de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 2022, dit de « minime importance » ;

Considérant que la pompe à chaleur en question ne constitue pas une installation classée soumise à permis d'environnement et qu'aucune norme spécifique en matière d'entretien ne s'impose ; qu'il est néanmoins nécessaire d'assurer ce type d'entretien régulier via un expert afin d'assurer l'efficacité énergétique du dispositif et lutter contre d'éventuelles nuisances acoustiques ;

Considérant que les anciennes installations au mazout au droit de la parcelle (citerne enfouie de 3000 litres) ont fait l'objet d'une neutralisation réglementaire en 2025 ;

FACADES :

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 que l'annexe n'a pas été réalisée conformément aux plans d'origine ; que, dans les plans d'origine, la corniche de la partie accolée au corps principal est plus élevée que celle du bâtiment principal et que la corniche de la partie droite de l'annexe s'aligne sur celle du bâtiment principal ;

Considérant qu'en situation existante et en situation projetée, toutes les corniches sont alignées ;

Considérant que l'annexe en situation de droit possède deux profondeurs différentes ; la partie gauche s'aligne au corps principal tandis que la partie droite est en recul et articule l'angle par un jeu de balcons et châssis ; que la nouvelle annexe propose, au contraire, de rester sur le même alignement de façade que la bâtisse principale et marque l'angle par une courbure, permettant une transition différente mais tout aussi intéressante à la façade latérale ;

Considérant que dans la situation existante, les seuils de fenêtre sont alignés ; qu'en situation projetée ceux-ci suivent la logique du système par demi-niveau prévu à l'intérieur, ce qui crée un déséquilibre dans la composition de la façade ;

Considérant que ce système trouve son intérêt dans l'implantation d'un local-vélos au même niveau que la rue mais crée une rupture dans la lecture et l'alignement des baies en façade avant ;

Considérant que le quartier se caractérise par des maisons de style cottage avec des châssis munis de petit-bois en façade avant ; que le projet prévoit le remplacement des châssis sans le maintien des petit-bois, ce qui entraîne une simplification

des divisions et déroge au règlement d'urbanisme communal en vigueur ; que la nouvelle annexe propose des châssis en bois mais intègre des garde-corps en verre ; que cette proposition ne s'accorde pas non plus avec la typologie de la bâtisse ; Considérant que la porte de garage a été remplacée par un modèle sans style particulier, ce qui ne s'harmonise pas avec l'existant et qu'il y a lieu de revenir à une porte similaire à celle d'origine ;

façade latérale

Considérant que l'expression attribuée à la façade latérale est particulière car la corniche avant est interrompue et donne un caractère hybride à la fois de façade latérale et pignon ; que celle-ci ne présente que très peu d'ouvertures ; que sa partie haute masque la toiture du bâtiment principal ; qu'au vu de ces éléments et en raison de sa visibilité depuis l'espace public, il y a lieu de la considérer comme une façade à part entière ;

portail

Considérant que la demande prévoit de rétablir les colonnes du portail d'entrée comme à l'origine ; qu'il est regrettable que ce travail ne soit pas effectué pour les portails de l'entrée et du garage ainsi que les clôtures à l'alignement ; qu'il y a lieu de les prévoir également en s'inspirant du style ou des bâtisses avoisinantes ;

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

zone de recul et latérale

Considérant que ce bien dispose actuellement de 2 garages en front de rue ; que la demande prévoit de supprimer le garage sur la partie droite pour le remplacer par un local vélos, accessible par la façade latérale ; que la rampe de garage est comblée et remplacée par une zone en pleine terre et plantée, améliorant les qualités paysagères de la zone de recul ; Considérant que pour le garage maintenu sur le côté gauche, la rampe donnant accès au sous-sol est élargie, passant de 2,44 à 2,85 m ;

Considérant que le local vélos dispose de sa propre bande de circulation, directement depuis la rue ; que cette bande se prolonge et longe la façade latérale jusqu'au jardin ;

Considérant que les revêtements de sol sont remplacés par des dalles ou pavés avec des joints ouverts et engazonnés, contribuant à une meilleure perméabilité et absorption sur la parcelle ;

jardin

Considérant que la serre de jardin dépasse légèrement le seuil des 9 m² (11m²) permettant l'exemption d'un permis d'urbanisme ; que celle-ci reste néanmoins acceptable car limité en gabarit, est démontable et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;

Considérant qu'une petite zone de terrasse est proposée à côté de la serre ; que celle-ci est prévue dans le même matériau perméable que la zone latérale ;

Considérant 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 qu'une piscine a été construite au fond du jardin et dispose d'une superficie de 40 m² ; que malgré sa taille, une surface importante du jardin est encore aménagée en pleine terre et plantée ; qu'elle est située à plus de 2 mètres des limites mitoyennes ; que le projet prévoit de ceinturer la piscine par de nouvelles plantations, participant à réduire son impact et la rendant plus discrète ;

Considérant que deux zones de piétement en dalles naturelles sont réalisées à côté de la piscine ; que ce dallage est à joints ouverts et permet une certaine perméabilité ;

arbres

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

Considérant le rapport phytosanitaire de la société Van Wetter réalisé le 29 octobre 2025 et arrivant à la conclusion que, pour des raisons sanitaires ou de sécurité, l'abattage des arbres suivants est justifié :

l'érable negundo et le cèdre de l'Himalaya (n°1-2), présents en zone de recul, du fait de leurs espaces restreints, engendrent des problèmes de stabilité sur les infrastructures adjacentes, notamment le mur du garage et chemin d'accès à la maison, les 2 cyprès de Lawson (n°3-4), sur la limite mitoyenne de gauche en milieu de jardin, ont poussé de manière spontanée et engendre une réduction significative de la luminosité sur la parcelle voisine et entrave la mise en place d'un massif végétal et le développement d'un biotope en sous-bois,

l'arbre n°5, cyprès de Lawson, est en bonne santé, ne présente aucune faiblesse mécanique apparente, et témoigne d'une vigueur satisfaisante. Toutefois, il est conseillé de procéder à une taille d'entretien afin de maîtriser sa croissance. Cette intervention permettra de limiter son débordement sur le bâtiment adjacent ;

Considérant que les 2 arbres en zone de recul sont implantés de manière inadaptée, très proches de la façade avant, ce qui engendre des désordres structurels et est peu optimal pour leur bon développement ; réduit l'éclairement des pièces avant et que dès lors, leur abattage est justifié ;

Considérant que les 3 cyprès en milieu de parcelle et en bordure de la limite mitoyenne, sont issus d'une croissance spontanée ; que leurs développements portent atteinte à l'apport lumineux de la parcelle de gauche ;

Considérant que le Merisier et le Houx commun (arbres n°8-9) sont conservés et incorporés dans le nouvel aménagement de la terrasse en façade arrière ; qu'il y a lieu de veiller à leur bonne intégration et développement dans le nouveau projet paysager ;

Considérant que, suite à cet abattage, le projet prévoit une série de replantation d'arbres et d'arbustes (acer campestre, amelanchier, sorbus aria, gleditsia, prunus, ...), ce qui permettra un aménagement végétal plus qualitatif et quantitatif dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que le projet paysager propose une diversité d'espèces et de strates végétales avec une attention à leurs apports

écosystémiques (plantes mellifères, fruitières, haies refuges, etc.) ;

Considérant toutefois que parmi les espèces considérées pour les replantations figure un amelanchier lamarckii ; qu'il s'agit d'une espèce figurant à l'annexe IV de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ; qu'il s'agit donc d'une espèce dont l'introduction et l'acquisition est interdite en région bruxelloise ; qu'il est donc nécessaire de s'orienter vers une autre espèce ;

Considérant que dans la palette proposée figurent de nombreux cultivars horticoles ; que ces choix peuvent être admis dans le cadre d'un projet paysager, mais qu'il y a lieu de vérifier qu'il ne s'agit pas de cultivars d'une espèce protégée en région bruxelloise, afin d'éviter une concurrence entre les variétés, et de favoriser les plantations indigènes ; que des listes de plantes peuvent être trouvées sur le site internet de Bruxelles Environnement ou sur le site renature.brussels ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

annexe latérale :

maintenir l'annexe latérale existante ou démontrer l'impossibilité technique de son maintien, en cas d'impossibilité technique de son maintien, revoir le projet en prévoyant une toiture plate ou une toiture ne masquant pas la toiture principale à trois pans,

prévoir en façade avant, des baies alignées avec la partie existante et des châssis qui s'intègrent de manière plus harmonieuse avec le style et les caractéristiques du bâtiment, et revoir l'aménagement intérieur si nécessaire,

bâtiment principal :

prévoir une porte de garage en bois mouluré de même style que celle d'origine,

proposer des portails d'entrée et de garage ainsi que des clôtures en fer à l'alignement en s'inspirant du style ou des bâtisses avoisinantes,

ne pas modifier les divisions des châssis et maintenir les petit-bois en façade avant,

revoir le dimensionnement de la citerne de réutilisation des eaux pluviales, connecter celle-ci aux usages du bâtiment (dont au moins aux WC), et envisager la connexion de son trop plein à un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...) ;

arbre :

choisir une autre essence que l'Amelanchier lamarckii pour la replantation et, de manière générale, éviter les espèces interdites en région bruxelloise".

RUE GODEFROID GUFFENS 35

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

Réf. / Ref.: 2026/161=323/002

Objet / Betreft: Rénover 7 immeubles de logements sociaux avec modification du nombre de logements, remplacement des menuiseries en façades, construction d'extensions en façade arrière au nos 33 et 35 Rue Guffens, isolation des façades, rénovations des techniques, installation de panneaux solaires en toiture, construction d'un abri vélos et abattage de 2 arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 > 11/06/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à :

rénover 7 immeubles de logements avec modification du nombre de logements, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

construire des extensions en façade arrière au nos 33 et 35 Rue Guffens,

isoler des façades et des toitures, 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),

rénover des techniques, 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), et art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelst et Chomé,

installer des panneaux solaires en toiture, en dérogation à l'art. 18 (panneaux solaires en toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelst et Chomé,

construire un abri vélos, 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),

abattre 2 arbres,
apporter des modifications aux façades, en dérogation à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier Terdelt et Chomé,

PREAMBULE :

Vu le permis d'urbanisme du 26 juin 2017 visant à rénover un immeuble de logements et revoir l'aménagement intérieur faisant passer le nombre de logements de 42 à 21 (rue Guffens 37-39) ;
Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2025 visant à isoler le plancher des combles, rénover la toiture et les cheminées, démolir certaines cheminées et remplacer les châssis des brisis dans un immeuble de logements multiple (av. Foucart 2) ;
Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2025 visant à isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées et ajouter des fenêtres de toit sur un bâtiment hors type (rue Guffens 21-23) ;
Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2025 visant à isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées et ajouter des fenêtres de toit sur un bâtiment hors type (rue Guffens 25) ;
Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2025 visant à isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples (rue Guffens 29) ;
Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2025 visant à isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis du brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples (rue Guffens 31) ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 18 mai 2026 ;
Vu la répartition des logements correspondant à la situation de droit de chaque immeuble, qui s'organise comme suit :
avenue Raymond Foucart 2 : 6 logements,
rue Godefroid Guffens 21-23 : 1 logement,
rue Godefroid Guffens 25 : 2 logements,
rue Godefroid Guffens 29 : 4 logements,
rue Godefroid Guffens 31 : 4 logements,
rue Godefroid Guffens 33 : 1 logement,
rue Godefroid Guffens 35 : 2 logements ;

Considérant qu'il résulte une réduction du nombre de logements de 20 à 14 unités ;

AVENUE RAYMOND FOUCART 2 :

VOLUME :

Considérant qu'une pompe à chaleur accompagnée d'un caisson acoustique est installée sur le pan de toiture arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
Considérant par ailleurs que l'intervention déroge à l'art. 9 du RCUZ relatif au quartier Terdelt et Chomé en ce que les immeubles de logements multiples, dont le bien fait partie, doivent maintenir leurs toitures exemptes de transformations, ce qui n'est pas le cas ;
Considérant toutefois que l'intervention tente de se placer de manière centrale, entre les deux lucarnes pignons existantes ;
Considérant également que la hauteur de l'immeuble, sa proximité avec le bâtiment voisin (rue Godefroid Guffens 37 et rue Alexandre de Craene 41), l'utilisation de la couleur des tuiles et l'écran formé par les arbres existants rendent l'intervention moins perceptible et donc acceptable ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'immeuble est intégralement isolé par l'intérieur, et que la toiture est exclue de l'intervention, qui prévoit une isolation du plancher des combles pour protéger les étages inférieurs ;
Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié tout en conservant les 6 unités de logement de la situation de droit ;
Considérant que 2 logements de 1 chambre chacun sont aménagés au rez-de-chaussée, à la destination des personnes à mobilité réduite ;
Considérant que les chambres des deux logements dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de superficie éclairante requis (2,14m² en lieu et place de 3.1m²) ;
Considérant toutefois que la dérogation est minime et qu'elle s'explique par le maintien des baies d'origine, et qu'elle est donc acceptable ;
Considérant que les salons des deux logements dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'ils n'atteignent pas le minimum de superficie éclairante requis (2,22m² en lieu et place de 4,8m²) ;
Considérant que la dérogation est importante mais qu'elle s'explique par le maintien des baies d'origine, et qu'elle est donc acceptable ;
Considérant qu'aux étages 1 et 2 se trouvent 4 logements de 2 chambres, et que les grandes chambres des 4 logements dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de superficie éclairante requis (1,62m² en lieu et place de 2,8m²) ;
Considérant que les salons des 4 logements dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'ils n'atteignent pas le minimum de superficie éclairante requis (3,22m² en lieu et place de 5,54m²) ;
Considérant que les dérogations sont importantes mais qu'elles s'expliquent par le maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;
Considérant que les combles ne sont pas aménagés et que les caves proposent autant de locaux de rangement que d'appartements, et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;

FACADES :

Considérant que le pan de toiture avant, situé face à l'avenue Foucart, est couverte de panneaux photovoltaïques parfaitement visibles, en dérogations à l'art. 18 du RCUZ Terdelt et Chomé, en ce que leur agencement ne constitue pas une

forme quadrangulaire simple, et qu'il y a lieu dès lors de revoir l'agencement des panneaux conformément à cet article ;
Considérant que les châssis sont en partie remplacés par des modèles en bois respectant les formes et divisions d'origine ;
Considérant que divers châssis disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;

RUE GODEFROID GUFFENS 21-23 :

VOLUME :

Considérant que des annexes sont démolies pour retrouver une façade arrière unifiée et isolée par l'extérieur, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

Considérant que 2 pompes à chaleurs sont placées sur la limite mitoyenne dans la zone de cour et jardin, une pour le n° 21-23 et l'autre pour le 25, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces volumes, bien qu'en dérogation, permettent de conserver les espaces intérieurs intacts pour les logements, et qu'ils sont à distance raisonnable des parcelles voisines ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié tout en conservant le logement unifamilial de la situation de droit, et en isolant une grande partie du volume par l'intérieur, sauf la façade arrière ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tout comme la porte ;

Considérant que les deux châssis de gauche à l'étage disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse de cet article ou de ne pas les placer ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux baies du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

Considérant qu'un cerisier est abattu, sans qu'aucune étude phytosabitaire justifiant de son état et de la nécessité de l'abattre ne soit fournie ;

Considérant qu'aucun arbre ne peut être abattu sans justification et étude approfondie, et qu'il y a lieu dès lors de fournir une étude phytosanitaire justifiant l'abattage ou de conserver l'arbre ;

RUE GODEFROID GUFFENS 25 :

VOLUME :

Considérant que des annexes sont démolies pour retrouver une façade arrière unifiée et isolée par l'extérieur, tout comme la toiture, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

Considérant que 2 pompes à chaleurs sont placées sur la limite mitoyenne dans la zone de cour et jardin, une pour le n° 21-23 et l'autre pour le 25, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces volumes, bien qu'en dérogation, permettent de conserver les espaces intérieurs intacts pour les logements, et qu'ils sont à distance raisonnable des parcelles voisines ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié et que les 2 logements de la situation de droit sont fusionnés en un logement unifamilial ;

Considérant que le volume est isolé en grande partie par l'intérieur, sauf la façade arrière ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tout comme la porte ;

Considérant que les deux châssis de gauche à l'étage disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux baies du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

RUE GODEFROID GUFFENS 29 :

VOLUME :

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, ce qui entraîne un dépassement du volume actuel mais que toutefois l'intervention s'inscrit dans les gabarits maximums autorisables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié et que les 4 logements de la situation de droit sont regroupés en 2 logements, et que l'ensemble de l'immeuble est isolé par l'intérieur ;

Considérant que les logements sont répartis en triplex et que pour ce faire, la cage d'escalier d'origine est privatisée par le logement de droite, tandis qu'un nouvel escalier est aménagé dans le logement de gauche ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tout comme la porte ;

Considérant que divers châssis disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;
Considérant qu'une nouvelle porte est créée pour l'appartement de gauche en façade avant, en dérogation à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé, mais que l'intervention, moderne et discrète, s'intègre de manière harmonieuse à l'ensemble, ce qui est donc acceptable ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux balcons du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

RUE GODEFROID GUFFENS 31 :

VOLUME :

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, ce qui entraîne un dépassement du volume actuel, mais que toutefois l'intervention s'inscrit dans les gabarits maximums autorisables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié et que les 4 logements de la situation de droit sont regroupés en 2 logements, et que l'ensemble de l'immeuble est isolé par l'intérieur ;

Considérant que les logements sont répartis en triplex et que pour ce faire, la cage d'escalier d'origine est privatisée par le logement de droite, tandis qu'un nouvel escalier est aménagé dans le logement de gauche ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tout comme la porte;

Considérant que divers châssis disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;

Considérant qu'une nouvelle porte est créée pour l'appartement de gauche en façade avant, en dérogation à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé mais que l'intervention, moderne et discrète, s'intègre de manière harmonieuse à l'ensemble, ce qui est donc acceptable ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux baies du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

Considérant qu'un frêne est abattu, sans qu'aucune étude phytosanitaire justifiant de son état et de la nécessité de l'abattre ne soit fournie ;

Considérant qu'aucun arbre ne peut être abattu sans justification et étude approfondie, et qu'il y a lieu dès lors de fournir une étude phytosanitaire justifiant l'abattage ou de conserver l'arbre ;

RUE GODEFROID GUFFENS 33 :

VOLUME :

Considérant que des annexes et des cheminées sont démolies pour retrouver une façade arrière unifiée et isolée par l'extérieur, tout comme la toiture, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié tout en conservant le logement unifamilial de la situation de droit, et que l'ensemble de l'immeuble est isolé par l'intérieur ;

Considérant que l'aménagement déroge à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'aucune chambre n'atteint 14m², mais que toutefois la plus grande chambre fait 13m² et que le projet vise à s'intégrer dans de l'existant, ce qui est contraignant d'un point de vue spatial ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tout comme la porte;

Considérant que divers châssis disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux baies du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

RUE GODEFROID GUFFENS 35 :

VOLUME :

Considérant que des annexes et des cheminées sont démolies pour retrouver une façade arrière unifiée et isolée par l'extérieur, tout comme la toiture, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que l'aménagement intérieur de l'immeuble est modifié et que les 2 logements de la situation de droit sont fusionnés en un logement unifamilial ;

Considérant que des dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU existent mais qu'elles sont dues au maintien des baies d'origine, et qu'elles sont donc acceptables ;

FACADE AVANT :

Considérant que la façade avant est rafraîchie et que les châssis sont conservés et rénovés, tandis que la porte est remplacée par un modèle en bois de dessin contemporain qui s'intègre à l'ensemble ;

Considérant que divers châssis disposent de grilles de ventilation trop visibles, ce qui déroge à l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces grilles de ventilation de manière respectueuse à cet article ou de ne pas les placer ;

Considérant que des barres d'appuis sont ajoutées aux baies du 1^{er} étage, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

ZONES DE COURS ET JARDINS :

Considérant que le projet vise à mutualiser une partie des jardins de la rue Guffens en intérieur d'îlot, tout en permettant à chaque immeuble d'avoir une partie privative, ce qui ne soulève aucune objection ;

Considérant que le jardin de la maison avenue Foucart est aussi mutualisé pour les logements s'y trouvant, ce qui ne soulève aucune objection ;

Considérant que ce dernier jardin accueille un local vélo couvert, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il représente un volume en intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois que le local disparaît derrière une haie vive et qu'il dispose d'une toiture végétalisée, et que son placement en extérieur permet d'allouer l'entièreté du volume intérieur de l'immeuble aux logements, surtout au rez-de-chaussée qui accueille les logements PMR ;

Considérant que d'autres espaces de rangement pour vélos, non couverts cette fois-ci, se trouvent dans l'îlot des maisons de la rue Guffens, et que ceux-ci sont couverts par le permis d'urbanisme du 26 juin 2017 concernant l'immeuble sis rue Guffens 37-39 ;

Considérant que des citernes d'eaux de pluie se trouvent en zone de cours et jardins et qu'elles imperméabilisent une partie des jardins, ce qui n'est souhaitable ; qu'il y a lieu dès lors de placer les citernes sous les surfaces déjà imperméabilisées ;

Considérant qu'il est regrettable que le projet n'a pas été au bout de sa logique de gestion des eaux en prévoyant une déconnexion totale des citernes mais que la zone du projet est cependant très contrainte en termes d'espace ouvert disponible ;

Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

RUE GODEFROID GUFFENS 37-39 :

Considérant que l'immeuble, bien que hors-demande, reçoit sur sa toiture des pompes à chaleur qui fournissent leur énergie aux bâtiments rue Guffens 29 à 35 ;

POMPES A CHALEUR :

Considérant que les impacts sonores des pompes à chaleur ont été analysés par un expert acousticien (daidalos peutz) dans un rapport daté du 29/01/2026 ;

Considérant que le rapport étudie les nuisances sonores de chaque pompe à chaleur, toutes munies d'un caisson d'isolation acoustique, permettant à ces installations techniques de respecter les législations bruit en vigueur ; qu'il convient d'imposer au demandeur de mettre en place ces moyens d'atténuation de bruit et de les dessiner sur les plans ;

Considérant que les fiches techniques des pompes à chaleur ne permettent pas de déterminer si ces installations sont classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 05 juin 1997 (rubrique 132) ; qu'il convient donc de prendre contact avec la cellule environnement de la commune afin de déterminer si un permis d'environnement ou une déclaration de classe 3 est nécessaire ;

Considérant que ces pompes à chaleur représentent un volume dérogatoire aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU mais que toutefois l'immeuble rue Godefroid Guffens 37-39, très haut, met hors de vue et à distance raisonnable des habitations ces installations, et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

revoir l'agencement des panneaux photovoltaïques de la maison avenue Foucart 2 conformément à l'art. 18 du RCUZ Terdelt et Chomé ;

intégrer les grilles de ventilation de tous les immeubles de manière respectueuse de l'art. 15 du RCUZ Terdelt et Chomé ou ne pas les placer ;

fournir une étude phytosanitaire justifiant l'abattage des 2 arbres ou les conserver ;

placer les citernes d'eaux de pluie sous les surfaces déjà imperméabilisées.

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 :

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

Des inquiétudes sont émises concernant l'augmentation potentielle du trafic automobile, des nuisances sonores, des émissions de gaz d'échappement et des effets de la ventilation liés au parking de 57 emplacements ainsi que les impacts sur

la qualité de vie et la sécurité des riverains ;

Il est demandé de garantir le respect des normes de sécurité incendie, une ventilation adéquate, un entretien régulier des installations et une bonne évacuation des eaux afin d'éviter des risques d'humidité, d'infiltration et de nuisances pour les propriétés voisines ;

Des problèmes d'humidité déjà présents au niveau d'un mur mitoyen avec les emplacements E1 et E2 sont signalés et il est demandé de prévoir une isolation acoustique performante ainsi qu'un traitement anti-humidité adapté ;

L'absence de clarté concernant le contenu exact des travaux est regrettée et une opposition est exprimée si le projet implique davantage de places de parking et de voitures ;

Considérant que le projet vise à :

pour le permis d'urbanisme :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant droit (commerce, logements), un bâtiment avant gauche (bureau), des boxes de garage fermés à l'arrière côté droit comprenant 29 emplacements (entreposage) et un bâtiment arrière gauche comprenant 20 emplacements de parking (entreposage) et un dépôt de 140m² (entreposage),

mettre en conformité pour le bâtiment arrière gauche :

la modification du nombre d'emplacements de parking de 20 à 27 ;

pour le permis d'environnement :

exploiter 57 emplacements de parking (rubrique 68-B) ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1926 (n° 45-45A) visant « une maison avec garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1927 (n° 45-45A) visant « l'agrandissement du garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1929 (n° 45-45A) visant « la surélévation de l'annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1929 (n° 41-43) visant « une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1947 (n° 41-45A) visant à « couvrir une cour et construire un lavatory » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1955 (n° 43-45A) visant à « aménager une terrasse au 1er étage sur la toiture de l'arrière-bâtiment » ;

Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1960 (n° 41-43) visant « la construction de 29 boxes de garage » dans le bâtiment arrière droit et une partie du bâtiment arrière gauche ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 mai 1995 (n° 41) visant à « transformer l'intérieur de l'immeuble », portant notamment sur l'extension du magasin par suppression du local administratif (et réorganisation des espaces administratifs et de réserve), comprenant : rez-de-chaussée du n°41 : entrée de l'immeuble, magasin, local administratif, réserve, sanitaires ; n°43 : entrée du garage ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré le 6 mars 2009 par l'IBGE à la S.A. Léopold VII pour une durée de 15 ans, relatif à la régularisation de l'exploitation d'un parking couvert de 29 emplacements et d'un parking à l'air libre de 31 emplacements (rubriques 68b et 152a) ;

Vu les permis d'environnement antérieurs relatifs au n°43 portant sur :

de 1947 à 1983 : l'exploitation d'un garage pour 40 automobiles ;

de 1978 à 1988 : la poursuite de l'exploitation d'un garage pour 40 voitures et 27 boxes ;

en 1988 : l'exploitation d'un garage pour 4 voitures avec atelier de réparation et d'entretien (bâtiment arrière gauche) ;

de 1991 à 2011 : l'exploitation d'un garage/parking pour 9 véhicules ;

Vu le permis d'urbanisme périmé du 1er juillet 2003 (n° 45A) visant à « rehausser l'immeuble de deux niveaux, construire des annexes, réaliser une loggia en façade avant, aménager des terrasses, étendre une surface de bureaux au rez-de-chaussée et créer trois logements aux étages » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 juin 2026 sur la présente demande (réf. T.1983.0559/10) ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 juin 2026 ne comporte pas d'éléments suffisamment circonstanciés permettant à l'autorité de s'assurer du respect de l'ensemble des exigences en matière de sécurité incendie ; qu'il y a dès lors lieu de solliciter un avis complémentaire du SIAMU ;

Considérant qu'à cette fin, le demandeur devra réintroduire les documents et plans nécessaires afin de permettre une nouvelle consultation du SIAMU ;

SITUATION LICITE

Considérant que la situation licite, en ce qui concerne les affectations, est la suivante :

bâtiment avant droit :

rez-de-chaussée : commerce et entrée vers les bâtiments arrière,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

3^{ème} étage : 1 logement,

étage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

soit un total de 3 logements,

bâtiment avant gauche :

sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

rez-de-chaussée : bureau,

étages 1 et 2 : 1 logement duplex,

combles : locaux accessoires au logement du bâtiment,

bâtiments arrière droit :

entièreté des bâtiments : entreposage (29 emplacements de parking dans des boxes fermés),

bâtiment arrière gauche :

entièreté du bâtiment : entreposage (20 emplacements de parking) ;

SITUATION PROJETEE

Considérant que la demande stipule que les deux immeubles à l'avant n'appartiennent pas au demandeur et ne sont pas concernés par la présente demande de permis tandis qu'ils sont toutefois grevés d'une servitude de passage permettant l'accès aux bâtiments arrière ;

Considérant que la demande ne concerne uniquement que le bâtiment arrière gauche ;

AFFECTATION

Considérant que les boxes de garage fermés situés à l'arrière du site, côté droit, comprenant 29 emplacements, ainsi que le bâtiment arrière situé côté gauche, comprenant 20 emplacements de stationnement, sont affectés licitement à de l'entreposage ; (membres communaux)

Considérant que cette affectation préexistait à l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) date 2001 ; (membres communaux)

Considérant que la demande vise à modifier le nombre d'emplacements de stationnement dans le bâtiment arrière situé côté gauche, en le portant de 20 à 27 ; (membres communaux)

Considérant qu'au regard des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), les emplacements de stationnement ne constituent pas une affectation autonome mais une fonction accessoire à l'affectation principale qu'ils desservent ; qu'en l'espèce, les emplacements de parking sont destinés aux habitants du quartier et doivent dès lors être considérés comme accessoires à l'affectation logement ; (membres régionaux)

Considérant que l'espace identifié comme « entrepôt » sur les plans est destiné au stockage en lien avec le bureau situé au rez-de-chaussée du bâtiment à rue ; qu'il doit dès lors être considéré comme un local accessoire à l'affectation bureau et non comme une affectation d'entreposage au sens du PRAS ; (membres régionaux)

ENVIRONNEMENT

Considérant que la demande vise la régularisation de l'exploitation des parkings couverts et en plein air présents sur le site ;
Considérant que la demande porte sur 57 places de parking (rubrique 68-B), dont 29 boxes à l'air libre et 27 places dans le hangar couvert (dont 1 box double ; que l'emplacement E15 constitue un emplacement de stationnement pour 4 vélos et n'est donc pas repris comme emplacement de parking dans la demande ; que lors de la visite il a bien été constaté la présence d'arceaux et de vélos ;

Considérant qu'un local de stockage de produits électriques et électroniques est situé au fond du garage et que celui-ci est non classé ;

Considérant que les marquages au sol délimitant les emplacements de stationnement existants sont peu visibles ; qu'il convient dès lors de veiller à leur remise en état afin d'en garantir la visibilité ;

Considérant que les emplacements du site sont loués à des habitants du quartier ;

Considérant que le rapport d'incidence révèle que le parking contribue à éviter la saturation du parking en voirie ;

Considérant que certains boxes de garage servent cependant au stockage de matériaux divers ; qu'un box de garage sert également de remise ; qu'il convient pourtant d'y limiter l'usage au stationnement de véhicules et/ou de remorques conformément à ce qui est d'ailleurs indiqué dans les baux de locations ; qu'afin de garantir cela, la mise en place d'une signalétique identifiant, sur le site, les plaques d'immatriculation de chaque véhicule ou remorque est nécessaire ;

Considérant que le volume d'air du hangar couvert est important et que l'espace est naturellement ventilé par l'accès carrossable ouvert vers les boxes en plein air ainsi que par des lanterneaux ;

Considérant que des extincteurs en ordre de vérification annuelle sont bien présents au sein du parking couvert ;

Considérant que des démarches afin de placer une séparation résistante au feu entre la propriété et celle mitoyenne côté rue ont été entreprises ; qu'une porte sectionnelle sera placée en façade arrière à cette fin mais que celle-ci est néanmoins en retrait et qu'elle n'a pas d'impact du point de vue urbanistique ;

Considérant que le parking est susceptible d'être utilisé en soirée ; que le hangar et l'allée des boxes sont éclairés par des néons reliés à un système de minuterie et dirigés de manière à ne pas engendrer de nuisances lumineuses dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les installations électriques ont été contrôlées et jugées conformes au RGIE en date du 15/09/2023 (rapport BELOR n° 5000808) ;

Considérant qu'aucune borne de recharge n'est présente au sein du site ; que pour rappel et conformément à la réglementation, l'exploitant est tenu de respecter les ratios de point de recharge prévus par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ; que le rapport d'incidence stipule que des bornes seront prochainement placées afin de respecter la législation ;

Attendu que l'enquête publique a donné lieu à deux réactions portant notamment sur le manque d'entretien des lieux par les propriétaires ; que cette question relève des rapports de droit civil entre parties privées et ne constitue pas un motif urbanistique susceptible d'influencer l'examen de la présente demande.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

réintroduire les documents et plans nécessaires afin de permettre une nouvelle consultation du SIAMU ;

réaliser un nouveau marquage au sol des emplacements de stationnement afin d'en améliorer la visibilité

;

prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques selon les ratios en vigueur ;
veiller au bon entretien des espaces et réserver l'utilisation des emplacements de stationnement ainsi que des box au seul parcage des véhicules et/ou de remorques en identifiant sur le site les plaques d'immatriculation des véhicules ou remorques concerné.e.s.;

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 entrepot 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 :

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

Des inquiétudes sont émises concernant l'augmentation potentielle du trafic automobile, des nuisances sonores, des émissions de gaz d'échappement et des effets de la ventilation liés au parking de 57 emplacements ainsi que les impacts sur la qualité de vie et la sécurité des riverains ;

Il est demandé de garantir le respect des normes de sécurité incendie, une ventilation adéquate, un entretien régulier des installations et une bonne évacuation des eaux afin d'éviter des risques d'humidité, d'infiltration et de nuisances pour les propriétés voisines ;

Des problèmes d'humidité déjà présents au niveau d'un mur mitoyen avec les emplacements E1 et E2 sont signalés et il est demandé de prévoir une isolation acoustique performante ainsi qu'un traitement anti-humidité adapté ;

L'absence de clarté concernant le contenu exact des travaux est regrettée et une opposition est exprimée si le projet implique davantage de places de parking et de voitures ;

Considérant que le projet vise à :

pour le permis d'urbanisme :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant droit (commerce, logements), un bâtiment avant gauche (bureau), des boxes de garage fermés à l'arrière côté droit comprenant 29 emplacements (entreposage) et un bâtiment arrière gauche comprenant 20 emplacements de parking (entreposage) et un dépôt de 140m² (entreposage),

mettre en conformité pour le bâtiment arrière gauche :

la modification du nombre d'emplacements de parking de 20 à 27 ;

pour le permis d'environnement :

exploiter 57 emplacements de parking (rubrique 68-B) ;

HISTORIQUE

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1926 (n° 45-45A) visant « une maison avec garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1927 (n° 45-45A) visant « l'agrandissement du garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1929 (n° 45-45A) visant « la surélévation de l'annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1929 (n° 41-43) visant « une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1947 (n° 41-45A) visant à « couvrir une cour et construire un lavatory » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1955 (n° 43-45A) visant à « aménager une terrasse au 1er étage sur la toiture de l'arrière-bâtiment » ;

Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1960 (n° 41-43) visant « la construction de 29 boxes de garage » dans le bâtiment arrière droit et une partie du bâtiment arrière gauche ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 mai 1995 (n° 41) visant à « transformer l'intérieur de l'immeuble », portant notamment sur l'extension du magasin par suppression du local administratif (et réorganisation des espaces administratifs et de réserve), comprenant : rez-de-chaussée du n°41 : entrée de l'immeuble, magasin, local administratif, réserve, sanitaires ; n°43 : entrée du garage ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré le 6 mars 2009 par l'IBGE à la S.A. Léopold VII pour une durée de 15 ans, relatif à la régularisation de l'exploitation d'un parking couvert de 29 emplacements et d'un parking à l'air libre de 31 emplacements (rubriques 68b et 152a) ;

Vu les permis d'environnement antérieurs relatifs au n°43 portant sur :

de 1947 à 1983 : l'exploitation d'un garage pour 40 automobiles ;

de 1978 à 1988 : la poursuite de l'exploitation d'un garage pour 40 voitures et 27 boxes ;

en 1988 : l'exploitation d'un garage pour 4 voitures avec atelier de réparation et d'entretien (bâtiment arrière gauche) ;
de 1991 à 2011 : l'exploitation d'un garage/parking pour 9 véhicules ;
Vu le permis d'urbanisme périmé du 1er juillet 2003 (n° 45A) visant à « rehausser l'immeuble de deux niveaux, construire des annexes, réaliser une loggia en façade avant, aménager des terrasses, étendre une surface de bureaux au rez-de-chaussée et créer trois logements aux étages » ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 juin 2026 sur la présente demande (réf. T.1983.0559/10) ;
Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 juin 2026 ne comporte pas d'éléments suffisamment circonstanciés permettant à l'autorité de s'assurer du respect de l'ensemble des exigences en matière de sécurité incendie ; qu'il y a dès lors lieu de solliciter un avis complémentaire du SIAMU ;
Considérant qu'à cette fin, le demandeur devra réintroduire les documents et plans nécessaires afin de permettre une nouvelle consultation du SIAMU ;

SITUATION LICITE

Considérant que la situation licite, en ce qui concerne les affectations, est la suivante :

bâtiment avant droit :

rez-de-chaussée : commerce et entrée vers les bâtiments arrière,

1^{er} étage : 1 logement,

2^{ème} étage : 1 logement,

3^{ème} étage : 1 logement,

étage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

soit un total de 3 logements,

bâtiment avant gauche :

sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

rez-de-chaussée : bureau,

étages 1 et 2 : 1 logement duplex,

combles : locaux accessoires au logement du bâtiment,

bâtiments arrière droit :

entièreté des bâtiments : entreposage (29 emplacements de parking dans des boxes fermés),

bâtiment arrière gauche :

entièreté du bâtiment : entreposage (20 emplacements de parking) ;

SITUATION PROJETEE

Considérant que la demande stipule que les deux immeubles à l'avant n'appartiennent pas au demandeur et ne sont pas concernés par la présente demande de permis tandis qu'ils sont toutefois grevés d'une servitude de passage permettant l'accès aux bâtiments arrière ;

Considérant que la demande ne concerne uniquement que le bâtiment arrière gauche ;

AFFECTATION

Considérant que les boxes de garage fermés situés à l'arrière du site, côté droit, comprenant 29 emplacements, ainsi que le bâtiment arrière situé côté gauche, comprenant 20 emplacements de stationnement, sont affectés licitement à de l'entreposage ; (membres communaux)

Considérant que cette affectation préexistait à l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) date 2001 ; (membres communaux)

Considérant que la demande vise à modifier le nombre d'emplacements de stationnement dans le bâtiment arrière situé côté gauche, en le portant de 20 à 27 ; (membres communaux)

Considérant qu'au regard des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), les emplacements de stationnement ne constituent pas une affectation autonome mais une fonction accessoire à l'affectation principale qu'ils desservent ; qu'en l'espèce, les emplacements de parking sont destinés aux habitants du quartier et doivent dès lors être considérés comme accessoires à l'affectation logement ; (membres régionaux)

Considérant que l'espace identifié comme « entrepôt » sur les plans est destiné au stockage en lien avec le bureau situé au rez-de-chaussée du bâtiment à rue ; qu'il doit dès lors être considéré comme un local accessoire à l'affectation bureau et non comme une affectation d'entreposage au sens du PRAS ; (membres régionaux)

ENVIRONNEMENT

Considérant que la demande vise la régularisation de l'exploitation des parkings couverts et en plein air présents sur le site ;

Considérant que la demande porte sur 57 places de parking (rubrique 68-B), dont 29 boxes à l'air libre et 27 places dans le hangar couvert (dont 1 box double ; que l'emplacement E15 constitue un emplacement de stationnement pour 4 vélos et n'est donc pas repris comme emplacement de parking dans la demande ; que lors de la visite il a bien été constaté la présence d'arceaux et de vélos ;

Considérant qu'un local de stockage de produits électriques et électroniques est situé au fond du garage et que celui-ci est non classé ;

Considérant que les marquages au sol délimitant les emplacements de stationnement existants sont peu visibles ; qu'il convient dès lors de veiller à leur remise en état afin d'en garantir la visibilité ;

Considérant que les emplacements du site sont loués à des habitants du quartier ;

Considérant que le rapport d'incidence révèle que le parking contribue à éviter la saturation du parking en voirie ;

Considérant que certains boxes de garage servent cependant au stockage de matériaux divers ; qu'un box de garage sert également de remise ; qu'il convient pourtant d'y limiter l'usage au stationnement de véhicules et/ou de remorques

conformément à ce qui est d'ailleurs indiqué dans les baux de locations ; qu'afin de garantir cela, la mise en place d'une signalétique identifiant, sur le site, les plaques d'immatriculation de chaque véhicule ou remorque est nécessaire;

Considérant que le volume d'air du hangar couvert est important et que l'espace est naturellement ventilé par l'accès carrossable ouvert vers les boxes en plein air ainsi que par des lanternes ;

Considérant que des extincteurs en ordre de vérification annuelle sont bien présents au sein du parking couvert ;

Considérant que des démarches afin de placer une séparation résistante au feu entre la propriété et celle mitoyenne côté rue ont été entreprises ; qu'une porte sectionnelle sera placée en façade arrière à cette fin mais que celle-ci est néanmoins en retrait et qu'elle n'a pas d'impact du point de vue urbanistique ;

Considérant que le parking est susceptible d'être utilisé en soirée ; que le hangar et l'allée des boxes sont éclairés par des néons reliés à un système de minuterie et dirigés de manière à ne pas engendrer de nuisances lumineuses dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les installations électriques ont été contrôlées et jugées conformes au RGIE en date du 15/09/2023 (rapport BELOR n° 5000808) ;

Considérant qu'aucune borne de recharge n'est présente au sein du site ; que pour rappel et conformément à la réglementation, l'exploitant est tenu de respecter les ratios de point de recharge prévus par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ; que le rapport d'incidence stipule que des bornes seront prochainement placées afin de respecter la législation ;

Attendu que l'enquête publique a donné lieu à deux réactions portant notamment sur le manque d'entretien des lieux par les propriétaires ; que cette question relève des rapports de droit civil entre parties privées et ne constitue pas un motif urbanistique susceptible d'influencer l'examen de la présente demande.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

réintroduire les documents et plans nécessaires afin de permettre une nouvelle consultation du SIAMU ;

réaliser un nouveau marquage au sol des emplacements de stationnement afin d'en améliorer la visibilité ;

prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques selon les ratios en vigueur ;

veiller au bon entretien des espaces et réserver l'utilisation des emplacements de stationnement ainsi que des box au seul parcage des véhicules et/ou de remorques en identifiant sur le site les plaques d'immatriculation des véhicules ou remorques concerné.e.s.;