

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 10 juillet 2025 / Zitting van donderdag 10 juli 2025

Avis / Adviezen

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

RUE VAN DYCK 1A	2
AVENUE DU DIAMANT 20	3
AVENUE SLEECKX 55	5
AVENUE DE LA REINE 39	7
RUE DE MOERKERKE 17	9
AVENUE PRINCESSE ELISABETH 14	10
RUE EMILE WITTMANN 34	11
CHAUSSÉE DE HAECHT 94	12
AVENUE PAUL DESCHANEL 66	15
RUE RUBENS 47	17
AVENUE ERNEST CAMBIER 19	19
PLACE LIEDTS 38	20
RUE GUILLAUME KENNIS 55	23
RUE VANDERLINDEN 118	24
AVENUE CHAZAL 136	25
RUE MASSAUX 29	26
CHAUSSÉE DE HAECHT 159	30

RUE VAN DYCK 1A

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

Réf. / Ref.: 2025/59=129/108

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser les modifications esthétiques en façade avant, changer l'affectation du sous-sol (locaux accessoires aux affectations du bâtiment) et l'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant) et installer un conduit d'évacuation en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements) :
 - 1) régulariser les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;
 - 2) changer l'utilisation du rez-de-chaussée (commerce) en commerce avec consommation sur place (restaurant) et son extension dans les caves, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (absence local de stockage) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
 - 3) installer un conduit d'évacuation en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur) et à l'art. 32 du Titre II du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles).

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 26 juillet 1895 visant à "effectuer des transformations" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1909 visant à "modifier la façade de la maison" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 28 mars 2017 visant à "changer l'affectation d'une partie d'une activité productive en commerce avec modification de la façade (modifier la porte centrale et la double porte de gauche afin de créer une vitrine)" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2018 visant à "dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et logement au 2^{ème} étage), changer l'affectation du 1^{er} étage en logement, aménager un 3^{ème} logement dans les combles, créer deux baies en façade avant côté rue Van Dyck et construire des lucarnes en façade avant" ;

SITUATION LICITE

1. Vu que, en situation licite, le bien comprend :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée : commerce,
 - 3) étages 1 et 2 et combles : un logement par niveau ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 2 janvier 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade du « côté de Chaussée de Haecht » par :
 - 4) la modification du parement du R0 par des panneaux métalliques gris anthracite au lieu d'un parement simili pierre gris anthracite et d'un soubassement en cimentage de ton gris,
 - 5) le placement d'une enseigne parallèle « RAMOLLI » de +/- 5 m² (zone restreinte), ne respectant pas le RCU,
 - 6) le placement d'un caisson à volets au niveau de la porte du commerce ne respectant pas l'art. 24 du RCU,
 - 7) le placement d'une caméra blanche sur la façade grise au rez-de-chaussée ne respectant pas l'art. 21 alinéa 12 de l'Arrêté dit de « minime importance »,
 - 8) la modification de la porte d'accès au commerce (modification de la proportion de l'imposte et l'absence d'allège pleine),
 - 9) la modification des proportions des parties vitrées de la vitrine du rez-de-chaussée ;
 - 10) le changement de destination d'une pièce liée aux logements (local vélos-poussettes) en une pièce liée au commerce (cabines d'essayage) sur une superficie de +/- 3,22 m²,
 - 11) la réalisation de travaux de stabilité par le percement d'une trémie d'escalier de +/- 2 m² au, entre le R0 et le R-1 ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du commerce existant en commerce avec consommation

- sur place (restaurant) ;
2. Considérant que la nouvelle affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation telles que définies au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
 3. Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial, ce qui permet l'installation de ce type de commerce ;
 4. Considérant que, au rez-de-chaussée, la trémie d'escalier de +/- 2 m² est condamnée, ce qui supprime la situation infractionnelle ; que ce niveau accueille deux salles de consommation, un espace de préparation, des sanitaires à la disposition des clients et un four ;
 5. Considérant que la prescription 0.12.7° du PRAS permet, au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ;
 6. Considérant néanmoins que le projet supprime, au rez-de-chaussée, le local vélos/poussettes (licite) afin d'aménager le four susmentionné ; que cette situation prive les logements existants d'emplacements pour les vélos/poussettes, ce qui est dérogatoire aux RRU et RCU et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ; par conséquent qu'il y a lieu de prévoir un local vélos-poussettes adapté aux besoins des logements aux rez-de-chaussée et sous-sol (convertir le local stock à côté du local compteurs) ;
 7. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants du bâtiment ;
 8. Considérant que la totalité du sous-sol est attribuée au restaurant et abrite quatre réserves, une chambre froide et un vestiaire ;
 9. Considérant que l'ensemble des caves est privatisé au profit de la nouvelle activité mais que des locaux de rangement sont prévus aux entresols pour chaque logement ;
 10. Considérant que l'aménagement tel que présenté n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et que, par conséquent, cette proposition est inacceptable ;
 11. Considérant que le projet prévoit l'installation d'un conduit d'évacuation pour les fumées de cuisson en partie arrière ; qu'il n'est pas conforme au RRU en termes de hauteur et de profondeur mais que ce dépassement est minime ;
 12. Considérant qu'il déroge également au RCU en ce qu'il passe devant les fenêtres des logements supérieurs et de la lucarne ;
 13. Considérant que, en l'état, la proposition n'est pas acceptable ;

FAÇADE :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
2. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée de la façade à rue du côté de chaussée de Haecht ;
3. Considérant qu'elle vise à régulariser les modifications esthétiques de la porte d'accès au commerce (modification de la proportion de l'imposte et l'absence d'allège pleine) et des divisions de la vitrine du rez-de-chaussée gauche ;
4. Considérant que cette intervention ne nuit pas à la typologie du bâtiment et qu'elle est acceptable ;
5. Considérant que la demande vise le placement d'un parement de type décoratif imitation moellons ; que la proposition dévalorise l'esthétique de la façade ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que les enseignes et autres dispositifs commerciaux de façade (auvent, marquise, stores) devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne seraient pas conformes au titre VI du RRU et au titre IV du RCU ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un local vélos/poussettes adapté aux besoins des logements aux rez-de-chaussée et sous-sol (convertir le local stock à côté du local compteurs);
- prévoir un conduit d'évacuation professionnel conforme au RCU ;
- en façade avant, retirer le parement de type décoratif imitation moellons ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE DU DIAMANT 20

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

Réf. / Ref.: 2023/119=070/020

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité des modifications de volumes en toiture arrière et l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités)

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite en date du 29 mars 2023 et visant à « dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité des modifications de volume en toiture arrière et l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités) » ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 Juillet 2024 sur cette demande (réf. T.2024.0532/1) ;
3. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 et les motifs y invoqués, à savoir :
 - 1) que le logement dans les combles ne répondait pas aux normes d'habitabilité en termes d'éclairage naturel,
 - 2) que les informations étaient lacunaires en ce qui concerne l'isolation de la toiture et les risques de surchauffe du logement,
 - 3) que, enfin, il n'était pas prévu d'aménager un local vélos dans les espaces communs ;
1. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 31 janvier 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le projet ainsi modifié vise toujours à « dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité des modifications de volume en toiture arrière et l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités) »

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la lucarne en toiture arrière dépasse les $\frac{3}{4}$ de la largeur de la façade, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que toutefois, ce volume ne génère pas de nuisance pour les immeubles avoisinants, notamment en ce qui concerne les ombres portées ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;

REPARTITION DES LOGEMENTS :

1. Considérant qu'un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 62 m² est aménagé dans les combles, ce qui porte le nombre d'unités d'habitation à cinq au sein de l'immeuble ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que les ouvertures dans le mur mitoyen côté gauche (vers le n° 18) sont rebouchées ;
2. Considérant que les baies de la lucarne en façade arrière sont agrandies afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle dans la pièce de séjour ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante satisfaisante ;
2. Considérant que l'éclairage naturel de la chambre est inférieur à la norme requise (1,6 m² au lieu de 2,4 m²), ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur qui n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de prévoir des fenêtres de toit qui permettent un apport plus conséquent afin que la superficie nette éclairante soit conforme ;
3. Considérant que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les plans du sous-sol sont lacunaires ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement ;
4. Considérant qu'il n'est toujours pas prévu d'aménager un local vélos, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que la note explicative fait mention d'emplacements prévus dans le hall au rez-de-chaussée et au sous-sol mais qu'aucun plan de cet aménagement n'a été fourni ; que le couloir d'entrée (vestibule) est relativement spacieux et offre la possibilité d'y stationner des vélos sans entraver la circulation ;

TOITURE :

1. Considérant que la situation licite renseigne une couverture de toiture « Eternit » en losange mais que, selon les plans, il s'agit d'un revêtement bituminé noir, ce qui est peu qualitatif ;
2. Considérant que la note explicative et les plans indiquent que la toiture a fait l'objet d'une isolation avec la pose de panneaux en polyuréthane de 12 cm ; que cela représente une amélioration tant pour les performances énergétiques de l'immeuble que pour les conditions d'habitabilité du logement ;
3. Considérant que, afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), il est proposé de poser un revêtement blanc sur la toiture plate, réduisant ainsi l'apport en chaleur ; bien qu'il soit regrettable de ne pas proposer de matériaux non-synthétique et plus pérenne pour les toitures à versants, ces transformations sont acceptables ;
4. Considérant toutefois que l'isolant posé dispose d'une faible inertie thermique ce qui n'en fait pas une solution idéale pour lutter contre la surchauffe estivale ; qu'une réflexion devrait être menée à ce sujet lors d'une prochaine rénovation ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ; que, toutefois, selon les photographies fournies, celle-ci présente une situation infractionnelle du point de vue urbanistique (châssis en

PVC, suppression des doubles-cadres, modification de la porte et placement d'une descente d'eau pluviale non-conforme) ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire une demande distincte de permis d'urbanisme afin, le cas échéant, de solliciter la régularisation de l'ensemble de ces transformations soumises à autorisation préalable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-Prévoir pour la chambre une superficie nette éclairante conforme (2,4m²) ;

AVENUE SLEECKX 55

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

Réf. / Ref.: 2024/523=244/055-057

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), la construction d'une annexe arrière sur trois niveaux du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage en partie arrière et la modification de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité :
- 1) l'ajout d'un logement dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), en dérogation aux art. 3, 10, 16 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables, superficie nette éclairante, local commun à ordures ménagères, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
- 2) la construction d'une annexe arrière sur trois niveaux, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, et l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage en partie arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement des ¾ de profondeur de la parcelle du volume de la terrasse),
- 3) la modification de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade – châssis) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1924 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 avril 2025 sur la présente demande (réf. : CP.2025.0298/1) ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec la répartition suivante :
 - 1) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement 2 chambres par étage,
 - 4) au 3^{ème} étage : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que la superficie de l'immeuble en situation de droit est de +/- 400 m² ;

LOGEMENT :

1. Considérant que les combles possèdent une superficie d'environ 95m² et que, initialement prévus comme des locaux accessoires aux affectations du bâtiment, ils sont aménagés en un logement de 2 chambres ;
2. Considérant que la répartition du logement est quasi similaire à celle des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages mais que la cuisine est déplacée afin de séparer les espaces de jour de ceux de nuit ;
3. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; qu'il est donc souhaitable d'isoler celle-ci afin d'éviter les surchauffes au sein du logement sous combles ;
4. Considérant que les informations sont lacunaires en ce qui concerne l'isolation de la toiture plate ; que ce logement, situé directement sous la toiture, est susceptible d'être impacté négativement par les températures extrêmes et de devenir une « passoire/bouilloire thermique », ce qui nuira à son habitabilité ; que dès lors il y a lieu de prévoir une isolation thermique complète de la toiture afin de répondre au bon aménagement des lieux ;
5. Considérant que le placement d'une toiture végétale optimisant les couches de substrat et adaptée à une isolation optimale de la toiture 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 ;
6. Considérant que la chambre principale (chambre 1) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa superficie est inférieure au seuil minimal requis (13 m² au lieu de 14 m²) ; que l'apport en lumière naturelle ne

respecte pas non plus le 1/5^{ème} de superficie éclairante requis (2,23 m² au lieu de 2,6 m²) ; que toutefois ces écarts sont minimales ; que par ailleurs, il s'agit d'un espace principalement utilisé de nuit ; que dès lors les demandes de dérogation sont accordables ;

7. Considérant que la superficie nette éclairante pour la chambre 2 est également en dérogation (1,63 m² au lieu de 2 m²) mais que l'écart reste minime ; qu'en outre il s'agit d'un espace principalement utilisé de nuit ; que dès lors la demande de dérogation est accordable ;
8. Considérant que la superficie nette éclairante pour le salon est inférieure au seuil requis (3,76m² au lieu de 4m²) ; que cependant cet écart est faible ; que par ailleurs l'ajout de fenêtre de toit sur le brisis de la toiture permet de créer des vues qualitatives pour la pièce de séjour améliorant ainsi son habitabilité ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

ANNEXE RDC– 2^{EME}/TERRASSE 3^{EME} :

1. Considérant qu'une annexe située en partie arrière a été construite sur trois niveaux, du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ; que celle-ci accueille un WC au rez-de-chaussée et des espaces de débarras aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; qu'une terrasse d'une superficie de 3m² ainsi qu'un espace de rangement sont aménagés sur la toiture plate de l'annexe ; que l'emprise de ces volumes déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ceux-ci dépassent les ¼ de profondeur de la parcelle ; que toutefois ceux-ci sont imbriqués dans une dent creuse et ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des bâtiments avoisinants ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
2. Considérant la terrasse bien qu'elle soit située en angle d'intérieur d'îlot est placée en retrait et qu'au vu de la configuration d'enclavement créée par les bâtiments avoisinants, celle-ci ne crée pas de vues intrusives ; que toutefois, l'aménagement ne respecte pas le Code civil et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'un local vélos de 6 emplacements est aménagé au sous-sol ; que celui-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son accès depuis la rue est peu aisé ; que cette dérogation n'est acceptable et donc qu'il convient d'en prévoir un au rez-de-chaussée à droite de l'entrée côté av. Slecckx ;
2. Considérant qu'aucun local commun à ordures ménagères n'est prévu, ce qui n'est pas acceptable notamment au vu des superficies disponibles au sous-sol et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
4. Considérant que les locaux compteurs sont accessibles de manière aisée et permanente à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'il convient dès lors de veiller à la préservation de ses caractéristiques esthétiques originelles afin de valoriser l'héritage architectural ;
2. Considérant que seule la porte d'origine d'entrée aux logements en bois est conservée ; que celle-ci est peinte en gris anthracite ce qui est acceptable ;
3. Considérant que la porte d'entrée au commerce (en bois) maintenue diffère sensiblement de celle de la situation de droit au niveau des proportions de l'imposte vitrée et des parties pleines du bas de porte ; que toutefois cela reste minime et que les transformations sont acceptables ;
4. Considérant que les divisions bipartites des châssis au rez-de-chaussée ont été remplacées par des parties pleines vitrées ; que cependant cela est acceptable compte tenu de l'utilisation du rez-de-chaussée par un commerce ;
5. Considérant que les divisions des châssis de la travée de gauche aux 1^{er} et 2^{ème} étages (divisions bipartites) diffèrent de celles de la situation de droit (divisions tripartites) ; que cela nuit à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu de proposer des châssis à division tripartite ;
6. Considérant que le cintrage des châssis des lucarnes sur le brisis de la toiture a été supprimé, ce qui nuit à la composition de façade et qu'il y a lieu de respecter le cintrage tel que prévu en situation licite ;
7. Considérant que les nouvelles fenêtres de toit installées sur le brisis de la toiture, dans l'alignement des travées existantes, s'écartent de la typologie des lucarnes existantes mais que celles-ci sont acceptables ;
8. Considérant que tous les châssis d'origine en bois de ton naturel ont été remplacés par menuiseries en PVC de ton blanc, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les nouvelles menuiseries s'écartent des caractéristiques architecturales d'origine et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en PVC structuré imitation bois de teinte homogène qui respectent les cintrages de la situation de droit ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que, sur base des photographies de la façade avant, de nombreuses enseignes non-conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ont été placées au rez-de-chaussée ;
2. Considérant qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur soit, dans le cas contraire, d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- Prévoir une isolation thermique complète de la toiture, ainsi que son isolation optimale via une couverture végétale optimisant les couches de substrat ;
- Prévoir un aménagement de terrasse au 3^{ème} étage conforme au Code civil ;
- Prévoir un local vélos au rez-de-chaussée à droite de l'entrée du côté de l'av. Slecckx ;
- Aménager un local commun pour les ordures ménagères ;

- Proposer pour les châssis aux étages en façades avant, des châssis en PVC structuré imitation bois de teinte homogène qui respectent les cintrages de la situation de droit ;
- Proposer pour la travée de gauche av. Sleeckx, des châssis à division tripartite ;
- Prévoir des nouvelles fenêtres de toit au 3ème étage uniformes aux lucarnes existantes ;

AVENUE DE LA REINE 39

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

Réf. / Ref.: 2024/306=226/039

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages (du 1er au 3ème), régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée et à l'entresol (RDC/1er ét.) en partie arrière, l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin et les modifications apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages (du 1^{er} au 3^{ème}), régulariser :
 - 1) la construction d'annexes au rez-de-chaussée et à l'entresol (rez-de-chaussée/1^{er} étage) en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
 - 2) l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilisation de la zone de jardin),
 - 3) les modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux en façade avant) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 3 août 1883 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 13 avril 1900 visant à « établir une bretèche à la façade et construire une annexe » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 29 juillet 1913 visant à "agrandir l'annexe" ;
4. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 21 mai 1926 visant à "hausser d'un étage" ;
5. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 2 mars 1934 visant à "construire une annexe et faire des transformations intérieures et à la façade" ;
6. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 21 juin 1951 visant à « transformer la façade »
7. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 23 juin 1954 visant à "transformer l'intérieur [,] ajouter des WC aux 2^{ème} et 3^{ème} étages [et] exhausser d'un étage en façade postérieure" ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 1999 visant à « changer l'utilisation d'un commerce (salon de coiffure vers café) » ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 avril 2025 sur la présente demande (réf. CP.1998.1412/10) ;
10. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec la répartition suivante :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée : un commerce (café),
 - 3)
 - 4)
 - 5)
 - 6) combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu la mise en demeure du 27 mars 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la construction d'annexes ayant entraîné une modification du volume du bâtiment avec :
 - 2) sur la cour d'origine, une annexe de +/- 12,30 m² sur un niveau,
 - 3) dans la zone de cour et jardin, côté mitoyen droit, une annexe de 6,4 m² sur un niveau.
 - 4) l'imperméabilisation quasi-totale de la zone de cours et jardin par:
 - 1) la pose de carrelages,
 - 2) la mise en place d'un auvent fixe en structure légère,
 - 3) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 4) le remplacement de la porte d'entrée d'origine en bois moulurée par une porte en bois ne respectant pas le modèle

- d'origine,
- 5) le remplacement des châssis aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ne respectant pas le cintrage, le matériau et la couleur d'origine,
 - 6) la pose d'un enduit gris clair sur l'ensemble de la façade qui a engendré le lissage de certains éléments moulurés de la façade tels que les encadrements des fenêtres des étages et les moulures effet « pierre de taille » du rez-de-chaussée,
 - 7) le remplacement des baies vitrées et de la porte d'entrée du rez-de-chaussée commercial ne respectant pas les divisions et les matériaux d'origine ;
1. 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 ;

VOLUMES :

1. Considérant que l'auvent en zone de cour et de jardin est démoli ; qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée à l'arrière côté droit ; que cet espace, en situation licite, est aménagé en cour extérieure ; 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 de la Reine n° 37 ; que les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée et que, au vu de l'état de la demande, la dérogation n'est pas accordable ;
2. Considérant qu'une annexe est construite à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage côté gauche, au-dessus de l'annexe licite du rez-de-chaussée ; que celle-ci déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de +/- 7,7 m et le profil mitoyen le plus profond de +/- 3 m ;
3. Considérant que l'annexe entraîne une rehausse du mur mitoyen de gauche d'environ 2,50 m, ce qui est conséquent et enclave le jardin de la parcelle du bien sis rue des palais n° 176 ;
4. Considérant que cette annexe abrite un espace de rangement pour le logement au 1^{er} étage, d'une superficie de 10,25m² ; qu'il existe toutefois un espace similaire à l'entresol, de superficie identique ; que, dès lors, la régularisation de ce volume ne se justifie pas ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN :

1. Considérant que l'aménagement de la zone de cour et de jardin déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la surface imperméable au sein de celle-ci ne peut dépasser les 20 m² ; que le projet entraîne une nette imperméabilisation au droit de la parcelle, ce qui n'est pas souhaitable ;
2. Considérant que les informations de l'annexe 1 sont erronées en ce qui concerne la superficie imperméable en situation de droit ; que, en effet, celle-ci est de 129 m² et non pas de 153 m² ;
3. Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation ; que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à ce que les actes et travaux dans les intérieurs d'îlot y améliorent prioritairement les qualités végétales et y favorisent le maintien ou la création de pleine terre ; que le projet tel que proposé n'œuvre pas en ce sens et qu'il ya lieu de prioritairement éviter le rejet des eaux pluviales vers les égouts en favorisant leur infiltration vers la nappe phréatique ou leur évapotranspiration via les couvertures végétales qualitative maximisant les couches de substrats ;
5. Considérant que la zone de cour et jardin ne peut en aucun cas être accessible au public ; que celle-ci fait partie d'un quartier résidentiel ; qu'il y a lieu de préserver la quiétude de cet intérieur d'îlot afin de respecter le cadre de vie des riverains ; que, en ce sens, les baies en façade arrière doivent être adaptées via des dispositifs fixes (pas une porte fermée à clé), et ce afin d'empêcher l'accès du public au jardin ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'il y a donc lieu de veiller au respect de ses éléments architecturaux remarquables ;
2. Considérant que façade avant, en situation existante, ne correspond pas à celle de la situation de droit ;
3. Considérant que la pose d'un enduit de ton gris clair a engendré le lissage de certains éléments moulurés de la façade tels que les encadrements des fenêtres des étages et les moulures des pierres de taille ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les éléments caractéristiques d'origine ne sont pas préservés, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Considérant que la porte d'entrée des logements, bien qu'elle soit en bois, ne respecte pas le modèle d'origine et ne présente pas de moulures, ce qui n'est pas qualitatif ;
5. Considérant que la vitrine, la porte et les châssis du demi-sous-sol faisant partie de la devanture du commerce ont été remplacés par des éléments en PVC qui s'écartent considérablement de ceux d'origines ; que cela déprécie l'esthétique de la façade ;
6. Considérant que la baie centrale au 1^{er} étage n'est pas cintrée, contrairement aux plans de l'autorisation d'acte de bâtir de 1951 ; que l'ensemble des châssis du 1^{er} au 3^{ème} étage sont en PVC et ne respectent pas le cintrage des baies ; que, par ailleurs, la division du châssis central au 2^{ème} étage ne respecte pas celle d'origine ; que l'ensemble de ces modifications nuit fortement à l'esthétique de la façade et que la demande de régularisation ne peut être rencontrée favorablement ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la demande, en l'état, comporte de trop nombreuses dérogations non-justifiées, tant par la

volumétrie que le traitement de la façade avant ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et aux enjeux environnementaux actuels et que le projet tel que proposé ne peut dès lors pas être accepté ;

2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE MOERKERKE 17

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

Réf. / Ref.: 2025/3=066/017

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'extensions en façade arrière (trois volumes), l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, les modifications esthétiques en façade avant et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - 1) la construction d'une extension au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) la création d'une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 3) l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - 4) les modifications esthétiques en façade avant (couleur briques de parement, divisions porte, châssis et lucarnes, garde-corps balcon 1^{er} étage), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
 - 5) la réalisation de travaux structurels (agrandissement de baie au 1^{er} étage) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 13 février 1885 en vue de construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 octobre 1952 en vue de revêtir la façade principale ;

VOLUME :

1. Considérant que la partie arrière du bâtiment est prolongée au rez-de-chaussée pour créer une extension accueillant une cuisine et une salle à manger attenante ;
2. Considérant que ce volume s'étend sur une profondeur de +/- 4,68 m ; qu'il s'érige à plus de 3 m du gabarit le moins profond et dépasse également le voisin le plus profond, ce qui déroge aux gabarits admissibles et génère un appauvrissement de la zone de cours et jardins ;
3. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
4. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisée, ce qui déroge aux règlements en vigueur ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir au minimum 50 % en pleine terre et plantée ;
5. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de réduire l'annexe au rez-de-chaussée à 3 m depuis le gabarit le moins profond ;
6. Considérant qu'une extension est créée dans la prolongation de la chambre au 1^{er} étage arrière, sur le mitoyen gauche ; qu'une baie est agrandie afin de faciliter l'accès à ce dressing ;
7. Considérant qu'une annexe est posée au 2^{ème} étage droit et nécessite une rehausse importante du mitoyen droit sur plus de 3 m de haut ;
8. Considérant que ces deux volumes améliorent le confort de l'habitation, sont conformes en termes de gabarits et présentent peu d'impacts ;
9. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que les travaux à réaliser sont l'occasion d'envisager la végétalisation des toitures plates ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le calepinage du parement en briques claires sur la façade à rue diffère des briques rouges de la situation de droit (permis du 23 octobre 1952) ; que la situation en place est néanmoins plus qualitative dans la mesure où la composition alterne entre briques horizontales et verticales et propose une teinte plus proche de celles des habitations voisines ;

2. Considérant que le soupirail au niveau du soubassement est obturé par des briques de verre ; qu'il y a lieu de rétablir une fenêtre en retrait avec une grille par devant, comme à l'origine ;
3. Considérant que la division du châssis au rez-de-chaussée gauche passe d'une tripartite à un double battant ; que cette modification ne dénature pas la composition de la façade avant ;
4. Considérant qu'il n'en va pas de même pour la porte d'entrée qui ne s'aligne sur aucun élément de la façade ; que sa composition asymétrique ne s'harmonise pas avec le style de cette bâtisse et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à la situation de droit (porte en bois moulurée avec une imposte vitrée, alignée sur le châssis de gauche) ;
5. Considérant que le garde-corps actuellement en place ne correspond pas à la situation droit (briques) et ne s'accorde pas non plus avec le style néoclassique d'origine ; qu'il y a lieu de faire une proposition suivant l'une de ces deux alternatives ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée à 3 m depuis le gabarit le moins profond (n° 19) ;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins,
- prévoir, en façade à rue :

☑ au niveau du soubassement, des grilles en fer forgé et un châssis en retrait,

☑ une porte d'entrée en bois mouluré avec une imposte vitrée, alignée sur le châssis de gauche (suivant le modèle du permis du 23 octobre 1952),

☑ un garde-corps qui respecte soit la situation de droit, soit le style des maisons néo-classiques.

AVENUE PRINCESSE ELISABETH 14

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

Réf. / Ref.: 2024/418=219/014

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), au rez-de-chaussée, mettre en conformité la construction d'une annexe recouvrant l'entièreté de la parcelle ainsi que la modification du châssis central, changer l'affectation du commerce en logement (passer de deux à trois unités) et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), au rez-de-chaussée :
 - 1) mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe recouvrant l'entièreté de la parcelle, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur, imperméabilisation totale) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - la modification du châssis central (division et matériau PVC), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
 - changer l'affectation du commerce en logement (passer de deux à trois unités), en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant et local vélos/poussettes difficile d'accès),
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (fermeture de la baie d'accès au commerce) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 28 février 1905 en vue de construire une maison avec annexes ;
2. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 mai 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0297/1) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble et prévoit de changer l'affectation du commerce pour en faire un logement 1 chambre ;
2. Considérant qu'il est prévu de recouvrir entièrement la cour du côté gauche afin d'étendre la chambre et du côté

- droit pour en faire une cour couverte ;
3. Considérant que l'imperméabilisation de sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
 4. Considérant que la couverture totale de la cour constitue un volume qui dépasse les gabarits autorisables (dépassement des 3/4 de la profondeur de la parcelle) ;
 5. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ; que, cumulée aux dérogations à la réglementation en vigueur, cette couverture n'est pas autorisable ;
 6. Considérant que, de plus, la couverture de la cour n'apporte pas de plus-value et ne permet pas d'aménager un logement de qualité ; que cela ne maintient plus le côté traversant du logement ; que la chambre possède une baie donnant sur une cour couverte et n'est donc éclairée que de manière indirecte, en second jour, ce qui déroge aux règlements en vigueur ; que les espaces arrière sont étriqués et mal agencés ; qu'ils ne répondent dès lors pas au bon aménagement des lieux ;
 7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la couverture de cour, de revoir le logement en conséquence et d'aménager un logement de type studio qui réponde aux normes d'habitabilité ;
 8. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol avant ; que celui-ci n'est pas facilement accessible mais le bien est bien desservi en transports en communs et il n'y a pas d'augmentation du nombre d'unités ;

FACADE :

1. Considérant que ce bien dispose encore de deux entrées séparées, dont une dédiée au commerce ; que la modification de l'affectation du rez-de-chaussée en logement entraîne la suppression de cette baie et la symétrie d'origine, ce qui est fort dommage ;
2. Considérant que les plans d'origine ne représentent pas la composition de la vitrine commerciale mais que celle-ci était probablement en bois entièrement vitrée et munie d'une imposte en partie haute, comme d'usage à l'époque de construction du bien ;
3. Considérant que cette vitrine a fait l'objet d'une transformation entretemps ; que la demande prévoit de maintenir des châssis asymétriques en PVC ; que cette composition n'est pas harmonieuse car celle-ci ne se base ni sur le dessin des travées supérieures ni sur des éléments propres au style de ce bâtiment ;
4. Considérant qu'il y a lieu de préserver la symétrie de la façade en plaçant une porte vers le logement en bois mouluré identique à la porte de gauche avec imposte vitrée à petits bois moulurés et une vitrine tripartite à imposte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer la couverture de cour et revoir le logement en conséquence afin d'aménager un logement de type studio qui répond aux normes d'habitabilité,
- en façade avant, placer une porte vers le logement identique à la porte de gauche avec imposte vitrée à petits bois moulurés et une vitrine tripartite à imposte.

RUE EMILE WITTMANN 34

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

Réf. / Ref.: 2025/21=078/034

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive et logement), modifier l'affectation de l'activité productive du bâtiment arrière en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation) (permis modificatif du permis référencé 15/PU/1788819 délivré le 16 avril 2024)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive et logement), modifier l'affectation de l'activité productive du bâtiment arrière en logement (passer de trois à quatre unités d'habitation) (modification du permis référencé 15/PU/1788819 délivré le 16 avril 2024) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 février 1929 visant à « [construire une] maison » ;
2. Vu le refus de permis de bâtir du 10 juin 1976 suite à la demande visant à « effectuer des transformations intérieures » ;

3. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 1996 visant à « installer une salle d'exposition de 318 m² pour 8 véhicules (ex menuiserie) » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 11 août 1998 visant à « installer un atelier de réparation de véhicules de 318 m² (ex garage parking pour 8 véhicules) » ;
5. Vu le permis d'urbanisme délivré en recours le 27 juin 2005 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et visant à « démolir et reconstruire les murs arrière menaçant ruine de l'arrière-bâtiment ; ces murs, initialement en briques de petits formats, sont reconstruits en blocs de terre cuite et en blocs de béton, revêtir de cimentage les façades et murs mitoyens de l'arrière-bâtiment, affecter en stocks pour l'atelier de réparation de véhicules les deux plateaux assainis, remplacer les châssis en bois du deuxième étage de l'arrière-bâtiment par des châssis en PVC de couleur blanche, de dimensions différentes pour la façade arrière et en supprimant une allège en façade avant, peindre en vert foncé les châssis en bois du premier étage de l'arrière-bâtiment » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 16 avril 2024 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive artisanale, démolir et reconstruire un bâtiment à front de rue comprenant 2 logements (R+4), modifier le volume et les façades du bâtiment arrière, transformer le bâtiment arrière en activité productive et logement (2 unités) et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la présente demande ne concerne que le bâtiment arrière et qu'elle prévoit de changer l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage arrière d'activité productive de biens immatériel en logement (duplex 3 chambres) ;
2. Considérant que le bâtiment arrière est alors destiné à deux logements ;
3. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
4. Considérant que les biens environnants sont principalement affectés au logement; que cette affectation est plus propice afin de garantir la quiétude et la tranquillité en intérieur d'ilot;
5. Considérant que le logement propose des espaces de qualité est conformes en termes d'habitabilité et est donc autorisable ;

AVIS / ADVIES : Favorable à la majorité

AVIS DEFAVORABLE (BUP – Directions Urbanisme et Patrimoine Culturel & Bruxelles Environnement)

CHAUSSÉE DE HAECHT 94

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

Réf. / Ref.: 2025/35=129/094

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte comprenant un commerce avec consommation sur place (pizzeria) et un logement, mettre en conformité l'annexe arrière gauche, modifier l'annexe arrière droite sur deux étages (rez-de-chaussée et 1er étage) et revoir la façade de la rue Philomène, mettre en conformité l'aspect esthétique de la façade chaussée de Haecht, mettre en conformité le conduit d'évacuation pour hotte, réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 27 avril 1897 visant à " percer une porte dans le mur de la maison chaussée de Haecht 94 " ;
2. Vu l'autorisation du 22 mai 1900 visant à " construire une annexe à la maison " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 août 1949 visant à " revêtir la façade " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir périmée du 22 août 1958 visant à "construire un garage privé à front de la rue Philomène" ; que celle-ci n'a pas été exécutée ;
5. Vu le permis de bâtir du 25 juin 1985 visant à " étendre le restaurant et modifier les façades à rue " ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 janvier 2010 visant à " couvrir totalement la parcelle, construire une annexe à front de voirie côté rue Philomène N°2, une lucarne dans un versant de toiture latéral, aménager une terrasse au quatrième étage, diviser une maison unifamiliale en deux logements et maintenir le rez-de-chaussée commercial " ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 octobre 2012 suite à la demande visant à " couvrir totalement la parcelle, réaliser des modifications structurelles intérieures, construire une annexe à front de voirie côté rue Philomène N° 2, ajouter une lucarne dans un versant de toiture latérale " ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme, en recours et sur base de l'avis défavorable du Collège d'urbanisme du 7 mars

2024 faute de décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale endéans les délais réglementaires (art. 188/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire [CoBAT]), suite à la demande visant à " dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce/pizzeria et 1 logement), mettre en conformité la couverture totale de la cour et la construction d'une annexe au premier étage, construire une annexe à l'entresol, installer un conduit d'évacuation, effectuer des travaux structurels intérieurs, placer un enduit sur isolant par l'extérieur (10cm) en façade avant et arrière et modifier les façades " porté en recours par le demandeur au Collège d'Urbanisme ;

9. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 mai 2025 sur la présente demande (réf. CP.1981.1816/16) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation licite et régulière du bien, à savoir :
- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée et étage 1 : un commerce (restaurant [pizzeria]),
 - étage 2 : un logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce [pizzeria] et un logement) :
- modifier les annexes arrières sur deux étages (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (terrain d'angle) et agrandir l'annexe existante,
 - déplacer le conduit d'évacuation, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit) et à l'art. 32 du Titre I du RCU (conduit de hotte non-conforme),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier reliant les deux niveaux du commerce),
 - modifier l'esthétique des façades visibles depuis l'espace public, en dérogation à l'article 7 du titre I du RCU,
 - aménager les combles et les annexer au logement, en dérogation à l'article 10 titre II du RRU ;

REPARTITION/AFFECTATIONS :

1. Considérant que la demande induit la nouvelle répartition suivante :
- sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
 - rez-de-chaussée et étage 1 : un commerce avec consommation sur place (restaurant [pizzeria]) d'une superficie de +/- 245 m²,
 - étage 2 et combles : un duplex 2 chambres d'une superficie de +/- 129 m² ;

VOLUME/MODIFICATION DES ANNEXES ARRIERE :

Couverture de la cour :

1. Considérant que la cour existante est enclavée et située contre la façade à rue ;
2. Considérant que la demande vise à couvrir cette cour au niveau du rez-de-chaussée afin d'améliorer le fonctionnement du commerce ; que cette cour n'est pas située du côté de l'intérieur d'îlot et qu'elle n'offrira jamais de qualités paysagères ni d'avantage écosystémiques ; que la dérogation à l'art. 4 du titre I du RCU est minimale et peut se justifier ;

Mise en conformité de l'annexe arrière gauche au 1^{er} étage

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la réduction de profondeur de l'annexe arrière gauche au 1^{er} étage par rapport au permis de 1985 (cf. supra), passant d'une profondeur autorisée par rapport à l'immeuble voisin de gauche de 258 cm à 223 cm, soit une réduction de 35 cm ; que cela améliore la situation initiale et l'éclairage de l'immeuble voisin de gauche ;

Agrandissement de l'annexe arrière droite au 1^{er} étage :

1. Considérant que la demande vise à étendre l'annexe arrière droite au 1^{er} étage en profondeur, et ce afin d'atteindre le mur mitoyen du n°6 de la rue Philomène ; que cela correspond à une profondeur de 235 cm sur une hauteur de 434 cm ;
2. Considérant que cette extension se fait en front de voirie et vient donc combler une dent creuse ; que cette rehausse s'inscrit dans les gabarits autorisables selon les art. 4 (§3 pour les immeubles d'angle), 5 et 6 du titre I du RRU ;
3. Considérant toutefois que, étant donné le fait que cette annexe devient façade, il y a lieu de lui fournir les qualités esthétiques minimales exigées dans pareille situation ; que cette condition n'est pas rencontrée et que la proposition nuit à l'esthétique des caractéristiques environnantes ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un nouveau dessin de façade avec des finitions s'inscrivant dans la continuité de celle existante, c'est-à-dire des bandeaux de pierres continus dans le prolongement de ceux existants, de même que pour les hauteurs de corniches et d'acrotères, tout en évitant les façades aveugles ;
5. Considérant que la demande vise à étendre la même annexe en profondeur vers l'intérieur d'îlot, faisant passer sa largeur de 245 cm à 391 cm de largeur, soit une augmentation de 146 cm ;
6. Considérant que cette augmentation s'inscrit dans les gabarits autorisables selon les art. 4 §3 et 6 du titre I du RRU ;
7. Considérant, de plus, que l'élargissement de cette annexe ne perturbe pas davantage l'ensoleillement des propriétés voisines que la situation autorisée par le permis de 1985 et qu'il ne génère pas non plus de nuisances en termes vues ;

Rehausse du rez-de-chaussée :

1. Considérant que la demande vise à rehausser le rez-de-chaussée arrière par rapport au permis de 1985 ; que la dalle

de toiture semble être refaite et passe d'une hauteur depuis la rue de 327,2 cm à 425,5 cm, soit une augmentation d'environ 100 cm ;

2. Considérant que cette intervention ne nuit pas aux bâtiments voisins et ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;

TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS

1. Considérant que le projet nécessite la création d'un nouvel escalier, l'adaptation de certaines baies existantes et la pose de nouvelles poutres ; que cela ne nuit pas aux affectations et aux qualités intérieures du bâtiment ;

COMMERCE :

1. Considérant que la demande vise à revoir l'organisation des sanitaires du commerce et l'accès à la salle au 1^{er} étage, notamment grâce à l'adaptation des annexes arrière ;
2. Considérant que le fonctionnement du commerce avec consommation sur place et la qualité des espaces sanitaires le desservant sont améliorés ;
3. Considérant que le commerce atteint dorénavant la superficie de 250,56 m² ;
4. Considérant que la superficie projetée est conforme à la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui permet au commerce de s'étendre aux étages, et ce jusqu'à 1.000 m² ;
5. Considérant que le projet est également conforme à la prescription 0.12. 7° du PRAS qui limite les commerces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour les biens situés en liseré de noyau commercial ;
6. Considérant que le fonctionnement et la réorganisation de la cuisine du restaurant sont améliorés grâce à la couverture de la petite cour et à l'accès depuis rue Philomène ;

LOGEMENT :

1. Considérant que la demande prévoit d'annexer les combles à l'appartement du 2^{ème} étage afin d'en faire un appartement duplex 2 chambres ; que les deux chambres ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; toutefois que cette extension ne fait pas partie de la présente demande de permis et qu'il y a lieu d'introduire une demande distincte pour pouvoir réaliser cette extension ;

FACADE CHAUSSEE DE HAECHT :

1. Considérant que la situation de droit du bâtiment (permis de 1985) fait état, pour le rez-de-chaussée en façade avant, d'un décor sur panneaux en acier galvanisé représentant les crémaillères d'un château fort avec une porte d'entrée munie de vitraux en plomb et d'une vitrine avec une baie en arc surbaissé ;
2. Considérant toutefois que ces travaux n'ont jamais été mis en œuvre ;
3. Considérant que la demande vise à modifier la façade en repeignant les châssis en bois en couleur anthracite, en remettant en peinture les briques de façades en blanc et en repeignant les portes existantes en bois en couleur anthracite également ;
4. Considérant que la demande vise la mise en conformité des châssis du 1^{er} étage de la chaussée de Haecht qui n'ont pas de petit-bois, contrairement à ce que prévoyait le permis de 1985 ;
5. Considérant néanmoins que l'absence de petit-bois ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
6. Considérant que la mise en peinture de la brique en blanc s'accorde au style néoclassique du quartier (tons clairs) ;
7. Considérant que la mise en peinture des anciens châssis présentant une peinture détériorée améliore l'esthétique de la façade visibles depuis l'espace public ;
8. Considérant que la corniche existante en bois est remplacée par une corniche similaire, en bois également et peinte dans la même couleur que les châssis (anthracite) ; que cela ne nuit pas à l'aspect esthétique du bâtiment ;

FACADE RUE PHILOMENE :

1. Considérant que la double-porte d'entrée au logement, côté rue Philomène et d'aspect symétrique, a été remplacée par une porte à deux battants asymétriques ; qu'elle ne s'intègre pas à l'esthétique du bâtiment, en dérogation à l'article 7 du titre I du RCU ; qu'il y a lieu de mettre en œuvre une double-porte symétrique en bois ;
2. Considérant que la porte d'entrée de la cuisine est placée à plus de 50 cm du niveau de la rue, sans marche ; que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux et qu'il convient d'y remédier en prévoyant des marches pour cet accès ;
3. Considérant toutefois que la façade proposée pour la rue Philomène manque de cohérence et de continuité par rapport à la façade existante ; que la proposition nuit par ailleurs à l'esthétique des caractéristiques environnantes ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un nouveau dessin de façade avec des finitions s'inscrivant dans la continuité de celle existante, c'est-à-dire un bandeau de pierres continu dans le prolongement de celui existant au 1^{er} étage ;

ELEMENTS EN SAILLIE :

1. Considérant, au vu des photographies annexées au dossier et portant sur la situation de fait, que des caissons à volet sont installés au-dessus des baies du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 10 du titre I du RRU et 22 du titre I du RCU en ce qu'ils dépassent 12 cm de saillie et ne respectent pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ; que, suivant la note explicative fournie ainsi que les plans où ils ne figurent pas, ces caissons seront supprimés ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que, toujours au vu des photographies fournies, plusieurs enseignes sont en infraction (une seule enseigne perpendiculaire ou publicité associée à cette enseigne par établissement est autorisé et enseignes parallèles devant être situées à au moins 0,50 m des limites et avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade) ;
2. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit

les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

CONDUITE D'EVACUATION DES HOTTES :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le déplacement de la conduite d'évacuation du four, initialement placée le long de la façade arrière contre le mur mitoyen du n° 96 de la chaussée de Haecht, sur le mur pignon de la façade voisine du n° 4 de la rue Philomène, et ce en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
2. Considérant toutefois que, au vu du terrain en angle et des gabarits des annexes, la position licite de la conduite est loin d'être favorable (contre un châssis et le mur mitoyen voisin) ; que son nouvel emplacement est moins impactant pour le bâtiment en lui-même et pour l'intérieur d'îlot ; que, de plus, la conduite est très peu visible depuis l'espace public et que, dès lors, la demande de dérogation en termes de volume peut se justifier ;

PRESENCE DE « SPLITS » EN TOITURE :

1. Considérant que, au vu des photos annexées au dossier, deux blocs climatiseurs sont présents sur la toiture plate faisant face à l'intérieur d'îlot mais sont absents des plans ;
2. Considérant qu'il y a lieu de retirer les splits de climatiseurs en toiture de l'objet de la présente demande de permis et d'introduire une demande de permis distincte pour tenter de régulariser leur placement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- placer une double-porte symétrique en bois pour l'entrée au logement rue Philomène ;
- prévoir des marches pour la porte d'entrée de la cuisine rue Philomène ;
- proposer, pour la rue Philomène, un nouveau plan de façade avec des finitions dans la continuité de la façade existante, c'est-à-dire un bandeau de pierre continu dans le prolongement de celui existant au 1er étage ;
- retirer les splits de climatiseurs en toiture de l'objet de la présente demande de permis et introduire une demande de permis distincte pour tenter de régulariser leur placement.

AVENUE PAUL DESCHANEL 66

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

Réf. / Ref.: 2024/451=208/066

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant 2 logements, supprimer un logement (passer de 2 à 1), construire une annexe sur deux niveaux, rehausser la façade arrière (acrotère de 60cm), rehausse un mur mitoyen, agrandir la terrasse sur la toiture plate au 3ème étage, isoler la toiture par l'extérieur, placer un enduit sur isolant en façade arrière, effectuer des travaux structures dont le placement d'un ascenseur voiture, modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met 2 woningen :
 - 1) afschaffen van een woning (van 2 naar 1 eenheden), in afwijking op art. 4, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (niet-conforme slaapkamer),
 - 2) bouwen van een bijgebouw op twee niveaus (1ste en 2de verdieping) in afwijking op art. 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 3) verhogen van de bestaande achtergevel (borstwering van 60cm) in afwijking op art. 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 4) verhogen van de linker gemene muur (de verhoging van de linkere gemene muur en het zichtscherm) in afwijking op art. 4 en 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 5) vergroten van het dakterras op de derde verdieping in afwijking op art. 4 en 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 6) isoleren van het zadeldak van buitenaf in afwijking op art. 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 7) plaatsen van een pleister op isolatie aan de achtergevel in afwijking op art. 6, Titel I van de GSV (buiten de toelaatbare bouwprofielen),
 - 8) uitvoeren van structurele werken waaronder de plaatsing van een autolift,
 - 9) wijzigen van de achtergevel (vergroten van openingen);

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwvergunning van 4 april 1929 voor "de bouw van een eengezinswoning";
2. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 2010 voor " in een gebouw met 2 woningen, bouwen van een bijgebouw en een terras op de 1^{ste} verdieping en een ander terras op de 3^{de} verdieping, plaatsen van dakvensters en inrichten van de zolderverdieping ";
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 4 oktober 2012 afgeleverd in beroep door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de creatie van een bijgebouw en een terras op de 1^{ste} verdieping, de aanleg van een terras op de 3^{de} verdieping en de inrichting van bewoonbare ruimtes onder het dak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1) de verwijdering van de 2 dakramen geplaatst in het bovenste gedeelte van het dakschild vooraan,
 - 2) de verkleining van de breedte van het terras aan de achterzijde tot 1,20m in plaats van de gevraagde 2,10m.

1. Gelet dat deze stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk vervallen is sinds 13 september 2022 ;
2. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 2 woningen in het bijzonder en dat de verdeling van het gebouw als volgt is:
 - 1) kelderverdieping : gemeenschappelijke delen van het gebouw,
 - 2) gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping: een triplexwoning 2 slaapkamers met garage (parking van deze woning),
 - 3) 3de en zolderverdieping: een duplexwoning 1 slaapkamer;

ALGEMEEN:

1. Overwegende dat het project tot doel heeft de twee woningen samen te voegen tot een woning, zoals in de oorspronkelijke toestand van dit gebouw (eengezinswoning met garage);
2. Overwegende het feit dat het dakplan en de zolderverdieping niet overeenstemmen met het plan van de derde verdieping wat het platte dak betreft;
3. Overwegende dat de plannen van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de eerste verdieping in de bestaande feitelijke toestand overeenstemmen met de rechtstoestand;

VOLUME EN STRUCTURELE BINNENWERKEN:

1. Overwegende dat het nieuwe bijgebouw afwijkt op het art. 6, Titel I van de GSV in de mate dat zij het maximaal vergunbare bouwvolume t.o.v. de aangrenzende gebouwen overschrijdt; dat hetzelfde geldt voor de verhoging van de bestaande achtergevel (toevoegen van een borstwering van 60cm); dat zij gering en aanvaardbaar is;
2. Overwegende dat op de derde verdieping een terras is aangelegd; dat in de rechtstoestand vastgelegd in beroep op 4 december 2012 een terras is vergund op dezelfde plaats, maar dat zij nooit werd aangelegd;
3. Overwegende dat er een zichtervedienbaarheid op het linker buurgebouw op nr. 64 is vastgelegd en dat deze akte bij het aanvraagdossier werd gevoegd;
4. Overwegende dat een verhoging van de linker gemene muur met zichtschermen is gepland, in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (art. 9 van Titel I van de GemSV) en dat zij niet aanvaardbaar is;
5. Overwegende dat de vorige vergunning al voorzag in de aanleg van een groendak; dat het betreuwenswaardig is dat dit groendak verkleind wordt en dat het aangewezen is om dezelfde oppervlakte aan groendak als in de rechtstoestand te voorzien bovenop het groendak gepland op het rechter gedeelte;
6. Overwegende dat het geïsoleerde dak afwijkt op art. 6, Titel I van de GSV, maar dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft en het comfort van de eengezinswoning verbetert,
7. Overwegende dat het project onder andere de plaatsing van een nieuwe binnentrap en een autolift en de uitvoering van bepaalde afbraakwerken vereist;

WONING:

1. Overwegende dat een van de slaapkamers een klein tekort aan vrije plafondhoogte (2,46m in plaats van 2,5m) vertoont die haar woonkwaliteit echter niet aantast;
2. Overwegende dat het grote dakterras op de derde verdieping niet absoluut nodig voor deze woning met tuin is;
3. Overwegende bovendien dat een terras op deze locatie reeds aangevraagd is en alleen in hoger beroep afgeleverd is, maar dat dit nooit gerealiseerd is;
4. Overwegende dat hetzelfde geldt voor de inrichting van een deel van het platte dak in een groendak;
5. Overwegende dat de eengezinswoning met garage en tuin een heel goede woonkwaliteit vertoont;

WATER:

1. Overwegende dat de bestaande regenput door een nieuwe van 3000 liter vervangen wordt;
2. Overwegende dat deze nieuwe regenput aangesloten moet worden op de gebruiksmogelijkheden van het gebouw, bij voorkeur op minimaal 1 toilet;
3. Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, moeten worden beperkt en dat dit water zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden terugggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan; dat het in deze context nuttig zou zijn om de mogelijkheid te bestuderen om de regenwaterput af te koppelen door de overloop terug te leiden naar beplante infiltratiestructuren die in de tuin zijn;

ACHTERGEVEL:

1. Overwegende dat de achtergevel wordt geïsoleerd om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren;
2. Overwegende dat de openingen in de achtergevel worden aangepast aan de nieuwe binnenorganisatie van het gelijkvloers;
3. Overwegende dat de plaatsing van zonnepanelen op het achterste dakvlak niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning is;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat deze aanvraag geen betrekking heeft op de voorgevel;

2. Overwegende dat geringe wijzigingen (kaders en onderverdeling van de ramen) niet met de archiefplannen overeenstemmen;
3. Overwegende dat de kaders lijken te dateren uit de bouwperiode;
4. Overwegende dat deze wijzigingen het voorwerp van een specifieke vergunningsaanvraag moeten uitmaken;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- niet verhogen van de linker gemene muur;
- behouden van het terras zoals in de rechtstoestand;
- aanleggen van een groendak met dezelfde oppervlakte als deze in de rechtstoestand bovenop het groendak gepland aan de rechterkant
- vemelden op het plan dat de regenput op de functies van het gebouw aangesloten wordt (minimaal 1 toilet).

RUE RUBENS 47

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

Réf. / Ref.: 2024/54=238/047

Objet / Betreft: dans un immeuble de 2 logements, modifier le nombre de logements (passer de 2 à 3), construire une lucarne au versant arrière, aménager une terrasse sur pilotis et sur la toiture plate du 2ème étage, isoler la façade arrière (16cm), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 1

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met 2 woongelegenheden:
 - 1) wijzigen van het aantal woningen (van 2 naar 3), in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel II, art. 4 (plafondhoogte), 10 (natuurlijke verlichting) en 17 (fiets en-kinderwagenlokaal) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel II, art. 6 (circulatieruimtes) en 13 (fiets en- kindergewagenlokaal),
 - 2) bouwen van een dakkapel op de achterste helling,
 - 3) aanleggen van een terras op piketpalen en op het platte dak van de 2^{de} verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume),
 - 4) isoleren van de achtergevel (16cm), in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume) en de GemSV, Titel I, art. 29 (gemene muren),
 - 5) uitvoeren van structurele werken,
 - 6) in overeenstemming brengen van de aanleg van een terras op de 2^{de} verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume) en de GemSV, Titel I, art. 9 (verhoging gemene muren) ;

Historiek:

1. Gelet op de bouwvergunning van 5 april 1972 voor “het bouwen van een bijgebouw op de 2^{de} verdieping”;
2. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2011 voor “de snoei van de beschermde plataan in de tuin”;
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 14 juni 2018 voor “de periodieke snoei en losse kroonverankering van de plataan (#2264-0066)”;
4. Gelet op de bevestiging van 23 mei 2024 die het bestaan van 2 woongelegenheden aantoont;
5. Gelet op het advies van 16 mei 2025 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) (ref. CP.2025.0308/1);

Verdeling:

1. Overwegende dat de aanvraag een wijziging van het aantal woongelegenheden beoogt; dat het gebouw als volgt ingedeeld wordt:
 - 1) kelderniveau: lokalen horende bij de woongelegenheden,
 - 2) gelijkvloers, verdieping 1 en tussenverdieping: 1 tweeslaapkamer duplexwoning (+/- 173,1m²) met één terras, een balkon en een tuin,
 - 3) verdieping 2: 1 woning met een slaapkamer (+/- 75m²) met een terras,
 - 4) zolderverdieping: 1 woning met 1 slaapkamer (+/- 66,3m²) met een terras ;

Duplexwoning (gelijkvloers, verdieping 1 en tussenverdieping):

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;

2. Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het aanbrengen van een isolatielaag (16cm) met een beige cementeringslaag op de achtergevel, wat in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (samenstelling van scheidingsmuren en overschrijding van toelaatbare afmetingen); dat deze afwijkingen minimaal zijn en daarom kunnen worden toegestaan;
3. Overwegende dat deze woning bestaat uit een grote leefruimte op het gelijkvloers, twee slaapkamers en een bibliotheek op de eerste verdieping en de badkamerruimte op de tussenverdieping;
4. Overwegende dat de toegang tot de verschillende niveaus uitsluitend via de gemeenschappelijke traphal geschiedt, wat een afwijking op de GemSV vormt; dat een privé-circulatie moet worden voorzien en dat de afwijkingsaanvraag daarom niet gerechtvaardigd is;
5. Overwegende dat de tweede slaapkamer een tekort aan natuurlijk licht vertoont (1,51m² in plaats van 3,4m²), alsook een tekort aan vrije plafondhoogte (2,38m in plaats van 2,50m); dat deze tekorten te groot zijn en bijgevolg de afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
6. Overwegende dat hetzelfde ook opgaat voor de minimale plafondhoogte van de badkamerruimte (2,12m in plaats van 2,20m);
7. Overwegende onder andere dat het toilet een natuurlijke ventilatie heeft via een raam dat uitgeeft op het terras van de tweede verdieping, wat overlast kan veroorzaken voor deze buitenruimte van de hoger gelegen woning;

Woning verdieping 2:

1. Overwegende dat er een terras is aangelegd aan de achtergevel op de tweede verdieping; dat de aanleg ervan afwijkt op het vlak van volumetrie (overschrijding van de toelaatbare afmetingen) en niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek; dat gemene muren niet mogen worden verhoogd buiten het toelaatbare bouwvolume enkel en alleen maar om de zichten op aanpalende eigendommen af te schaffen;
2. Overwegende dat de plannen onvolledig zijn wat de toegang tot deze woning betreft; dat er drie muuropeningen blijven bestaan die toegang geven tot de grote woonkamer;
3. Overwegende dat de bestaande slaapkamer wordt herzien om een douchekamer te integreren; dat de oppervlakte van deze doucheruimte klein is; dat deze ingreep de oppervlakte van de slaapkamer nodeloos verkleint (onbruikbare oppervlakte als gevolg van de creatie van een gang); dat dit voorstel om die reden onevenwichtig is, zeker in vergelijking met de grote woonkamer;

Woning zolderverdieping:

1. Overwegende dat het project voorziet in de bouw van een dakkapel op de achterste helling; dat deze binnen de toelaatbare afmetingen valt en het mogelijk maakt om de woning een rechtstreeks en horizontaal uitzicht en extra oppervlakte te geven;
2. Overwegende dat er een terras op palen is aangelegd op een deel van het platte dak van het bijgebouw op de tweede verdieping; dat de plaatsing ervan afwijkt qua volumetrie (overschrijding van de toelaatbare afmetingen); dat het een hinderlijke impact veroorzaakt op de naburige gebouwen vanwege zijn dominante positie en opdringerige uitzichten; dat het terras aanvaardbaar zou kunnen zijn indien de omvang ervan beperkt blijft tot het platte dak zonder uit te steken over de onderliggende verdieping;
3. Overwegende dat de inrichting van een volledig onder het dak gelegen woning afbreuk doet aan de kwaliteit ervan vanwege de temperatuurschommelingen gedurende het jaar, wat betreurenswaardig is;

Gemeenschappelijke ruimtes:

1. Overwegende dat de toegang tot de tellers gemakkelijk en permanent is voor alle bewoners van het gebouw;
2. Overwegende dat de kelder meerdere ruimtes heeft; dat ze echter met elkaar verbonden zijn en gescheiden moeten worden om privé-opbergruimtes voor de woningen te garanderen;
3. Overwegende dat de aanvraag niet voorziet in een gemeenschappelijke ruimte voor fietsen en kinderwagens, in afwijking op de voorschriften van de GemSV; dat deze ruimte bedoeld is om de bewoonbaarheidskwaliteiten van het gebouw te verbeteren na de verdichting ervan door de creatie van een extra woning en dat het ontbreken van deze ruimte daarom niet aanvaardbaar is;

Voorgevel:

1. Overwegende dat deze aanvraag de voorgevel uitsluit niettegenstaande er wijzigingen zijn aangebracht, namelijk de vervanging van de ramen op de verdiepingen en de plaatsing van glasdallen in de keldervensters; dat deze wijzigingen aspecten onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning en het onderwerp moeten zijn van een latere vergunningsaanvraag;

Conclusie:

1. Overwegende dat gezien het bovenstaande, het globale project geen verbetering van de bewoonbaarheidskwaliteiten van het gebouw met zich meebrengt (geen private circulatie in de duplexwoning, ontbreken van een fietsenstalling, enz.); dat de binnen- en buiteninrichtingen van de woningen te grote afwijkingen op de geldende regelgeving inhouden en dat de aanvraag zoals voorgesteld daarom niet kan worden aanvaard;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ERNEST CAMBIER 19

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

Réf. / Ref.: 2024/519=081/019

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (bureau et 2 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du bureau en logement et les modifications en façade avant, modifier le nombre de logements (passer de 2 à 1), isoler la façade arrière (15cm), réaménager la terrasse existante du rez-de-chaussée (escalier extérieur inclus), aménager une terrasse sur la toiture plate du bâtiment, et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (kantoor en 2 wooneenheden):
 - 1) in overeenstemming brengen van:
 - de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van kantoor naar woning,
 - de wijzigingen aan de voorgevel,
 - wijzigen van het aantal woningen (van 2 naar 1), in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel II, art. 10 (natuurlijke verlichting),
 - isoleren van de achtergevel (15cm), in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwvolume),
 - opknappen van het bestaande terras op het gelijkvloers (inclusief de buitentrap), in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume) en op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 9 (terras),
 - aanleggen van een terras op het platte dak van het gebouw, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume) en de GemSV, Titel I, art. 9 (terras),
 - uitvoeren van structurele werken, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten toelaatbare bouwvolume);

Historiek:

1. Gelet op de bouwtoelating van 17 maart 1931 voor “het bouwen van een huis”;
2. Gelet op de bouwtoelating van 2 juli 1948 voor “het bouwen van een WC”, die vervallen is;
3. Gelet op de bevestiging van 6 februari 2015 die het bestaan van een kantoor en twee woningen aantoonde;
4. Overwegende dat het project een wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van kantoor naar woning en de vermindering van het aantal wooneenheden naar één beoogt, wat resulteert in de inrichting van een eengezinswoning;

Volume:

1. Overwegende dat het project beoogt om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren, met name door het aanbrengen van een isolatielaag (15cm) met een witte crepi-afwerking aan de achtergevel; dat dit een afwijking vormt op de geldende stedenbouwkundige voorschriften (samenstelling van scheidingsmuren en overschrijding van toelaatbare afmetingen); dat deze afwijkingen minimaal zijn en daarom kunnen worden toegestaan;
2. Overwegende dat de aanvraag voorziet in de renovatie van het bestaande wettelijke terras op het gelijkvloers; dat het niveau ervan volgens de oorspronkelijke plannen 60 cm onder het vloerpeil ligt, maar dat deze in werkelijkheid 50cm bedraagt; dat het project voorziet in een aanleg conform het Burgerlijk Wetboek, met een terugtrekking van de rechter gemene muur en een verhoging van de linker gemene muur; dat deze laatste afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften (overschrijding van de toelaatbare volumes), maar dat deze ingreep bijdraagt aan de privacy tussen de eigendommen ; dat de afwijking minimaal is en dat de aanvraag tot afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;
3. Overwegende dat deze renovatie de aanpassing van de buitentrap naar de tuin inhoudt; dat deze ingreep ook afwijkt qua volumetrie, maar dat de zijdelingse inplanting minder impact heeft op de tuin dan de vergunde situatie en dat de afwijking daarom kan worden toegestaan;
4. *Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van het hoofdgebouw; dat de inplanting ervan afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften qua volumetrie; dat dit dakterras een bijkomende kwalitatieve buitenruimte voor de eengezinswoning en bovendien geen bijzondere opmerkingen heeft opgeworpen; dat de afwijkingen bijgevolg gerechtvaardigd zijn;*
5. *Overwegende dat het niet als terras ingerichte deel van het dak gedeeltelijk als groendak is ingericht en gedeeltelijk met fotovoltaïsche panelen is bedekt;*
6. Overwegende echter dat de typologie van de groendaken niet verduidelijkt is in de plannen, noch in de administratieve documenten en dat hierover meer duidelijkheid moet worden gebracht;
1. Overwegende dat semi-intensieve groendaken (met een substraatlaag van meer dan 10cm) meer ecosysteemvoordelen bieden dan extensieve groendaken en dat het daarom wenselijk is om de substraatlagen te

- optimaliseren;
2. Overwegende dat voor het groendak moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten.
 3. Overwegende dat de achtergevel met 67cm wordt verhoogd; dat dit een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften inhoudt; dat deze ingreep echter geen verhoging van de gemene muren vereist en dat zij, dankzij de technische voorzieningen van het project, bijdraagt aan een betere waterdichtheid van het dak;
 4. Overwegende eveneens dat de aanvraag de grootte van de muuropeningen in de achtergevel in overeenstemming brengt, aangezien zij niet overeenkomen met het oorspronkelijke ontwerp;

Woning:

1. Overwegende dat het project het aantal eenheden van het gebouw vermindert naar één (van drie naar één), wat een kwalitatieve vermindering van de bezettingsgraad van het gebouw inhoudt;
2. Overwegende dat de nieuwe indeling voorziet in leefruimtes op het gelijkvloers en in slaapruidtes op de verdiepingen, wat kwalitatief is;
3. Overwegende dat de geplande slaapkamers afwijken qua natuurlijke lichtinval (met een vastgesteld tekort van meer dan 60%), maar dat zij evenwel over vrij grote afmetingen beschikken; dat een wijziging van de gevelopeningen aan de voorzijde het opmerkelijke esthetische karakter ervan zou aantasten; dat de afwijking bijgevolg als aanvaardbaar kan worden beschouwd;

Geïntegreerd beheer van regenwater:

1. Overwegende dat de bestaande regenwaterput wordt vervangen door drie regenwaterrecuperatieputten van elk 1m³; dat de plannen onvoldoende informatie bevatten over de aansluiting en het gebruik ervan in het gebouw, en dat dit dient te worden rechtgezet;
2. Overwegende voorts dat, indien nodig, gratis hulpmiddelen beschikbaar worden gesteld door Leefmilieu Brussel (zoals de perceelcalculator en de hergebruikcalculator) om deze voorzieningen correct te dimensioneren op basis van de kenmerken van het project en de opvangoppervlakken;
3. Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, moeten worden beperkt en dat dit water zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden terugggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan; dat het in deze context nuttig zou zijn om de mogelijkheid te bestuderen om de regenwaterput af te koppelen door de overloop terug te leiden naar beplante infiltratiestructuren die in de tuin zijn;

Voorgevel:

1. Overwegende dat de bestaande gevel enkele verschillen vertoont ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, met name het ontwerp van de muuropening op de eerste verdieping aan de rechterkant en de positie van de muuropening op de tweede verdieping aan de rechterkant;
2. Overwegende dat het type van de voordeur werd gewijzigd zonder evenwel afbreuk te doen aan de esthetiek van de voorgevel;
3. Overwegende dat de garagedeur is gewijzigd; dat het oorspronkelijke project voorzag in beglaasde secties en dat het nieuwe voorstel een deur met verticale groeven voorstelt, maar dat dit past in het aanzicht van de gevel;
4. Overwegende dat er een regenwaterafvoer werd geplaatst aan de rechterzijde van de voorgevel; dat deze, hoewel ze uit de voorgevel steekt (diameter van 80mm), voldoet aan de voorschriften van de GSV en de GemSV;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

☑in het doorsnedeplan het type [extensief] en de samenstelling van het groendak te vermelden ;

☑het gebruik van de regenwaterput en de dimensionering ervan duidelijk aan te tonen;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van het hoofdgebouw; dat de inplanting ervan afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften qua volumetrie en niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek; dat de eengezinswoning reeds beschikt over voldoende buitenruimtes (grote tuin, terrassen en balkons) en dat de uitbreiding van deze buitenruimtes niet essentieel is voor het goed functioneren van de woning ; dat de afwijking bijgevolg niet gerechtvaardigd is; Overwegende onder andere dat het niet als terras ingerichte deel van het dak gedeeltelijk als groendak is ingericht en gedeeltelijk met fotovoltaïsche panelen is bedekt; dat het wenselijk is om het groendak uit te breiden om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het perceel te verbeteren; dat zonnepanelen en groendaken compatibel zijn;

☑het terras op het platte dak van het hoofdgebouw te verwijderen en het groendak uit te breiden (met vermelding in het doorsnedepl

PLACE LIEDTS 38

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

Réf. / Ref.: 2023/358=171/038

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements (deux unités), modifier le volume de toiture

arrière, régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'entresol de logement vers commerce (établissement pour les paris sportifs), les modifications structurelles intérieures et l'esthétique de la façade avant, et mettre en conformité les modifications structurelles de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements (deux unités) :
 - 1) modifier le volume de toiture arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions),
 - 2) régulariser :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'entresol de logement vers commerce (établissement pour les paris sportifs),
 - les modifications structurelles intérieures, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - l'esthétique de la façade avant,
 - mettre en conformité les modifications structurelles de la façade arrière ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 10 juillet 1902 visant à « modifier les hauteurs d'étages de l'annexe et construire une véranda » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1948 visant à « renouveler l'enduit de la façade et remplacer les garde-corps des balcons » ;
3. Vu le refus de permis de bâtir du 29 décembre 1967 suite à la demande visant à « transformer l'immeuble » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 novembre 2012 suite à la demande visant à « changer l'affectation d'un logement aux rez-de-chaussée et entresol en commerce, ajouter un logement dans les combles et apporter des modifications structurelles et esthétiques en façade » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme en recours, sur base de l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme du 12 novembre 2019, suite à la demande visant à « demande initiale : dans un immeuble à appartements (2 logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage de logement vers commerce (agence de paris sportifs), les modifications structurelles et les modifications esthétiques de la façade avant (vitrine commerciale, porte d'accès aux logements, ...) ; demande modifiée : dans un immeuble à appartements (2 unités), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage de logement vers commerce (établissement pour les paris sportifs) et les modifications structurelles intérieures, modifier le volume de toiture arrière et l'esthétique de la façade avant » ;
6. Vu le procès-verbal du 10 février 2014, subséquent au procès-verbal du 14 décembre 2009 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements, 7 en lieu et place de 2 ;
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 3) la réalisation d'un travail structurel, à savoir la création d'une seule grande baie au niveau du rez-de-chaussée et de l'ancien entresol,
 - 4) la modification de la couleur et du matériau de parement du rez-de-chaussée commercial par la suppression du soubassement en pierre bleue,
 - 5) le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte en aluminium ne respectant pas le style d'origine,
 - 6) le changement de destination du rez-de-chaussée en commerce de salle de jeux de type paris sportifs en lieux et place d'un logement,
 - 7) la pose de deux enseignes parallèles non-conformes au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre IV, art. 3 ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision et de les achever au plus tard dans les 12 mois ;
3. Vu la situation de droit du bien, à savoir un immeuble à appartements comprenant deux logements ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19 mai 2025 sur la présente demande (réf. T.2010.0020/5) ;
5. Considérant que la demande vise à répondre aux remarques émises en 1^{ère} et 2^{ème} dans le cadre de l'instruction de la dernière demande de permis d'urbanisme en date (2019 – cf. supra) ;

Répartition :

1. Considérant que le projet prévoit la répartition spatiale suivante :

- 1) rez-de-chaussée droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée gauche et entresol : commerce (utilisation : établissement pour les paris sportifs) (+/- 130,5 m²),
 - 3)
 - 4)
1. Considérant que le demande augmente le nombre d'unités au sein du bâtiment (trois au lieu de deux), qui devient par la même occasion un immeuble à usage mixte ;

Commerce :

1. Considérant que les niveaux des sol sont modifiés ; que les caves existantes à l'origine sont supprimées car le niveau du rez-de-chaussée est abaissé au niveau de la rue et qu'un entresol est créé en partie supérieure ;
2. Considérant que le rez-de-chaussée gauche et l'entresol sont affectés à du commerce au lieu de logement, entraînant une superficie de +/- 130,5 m² ;
3. Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) prévoit la possibilité de créer un commerce au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage en liseré de noyau commercial ; que tel est le cas en l'espèce et que la forte fréquentation de l'espace public implique des nuisances peu compatibles avec une affectation logement au rez-de-chaussée ;
4. Considérant que l'utilisation de commerce en établissement pour les paris sportifs est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone de liseré de noyau commercial en ce qu'elles autorisent tout type de commerce ; que, de plus, la nature de l'activité n'est pas de nature à générer des nuisances particulières en matière de bruit ou de circulation ;
5. Considérant que la circulation entre les deux étages du commerce se fait via un escalier interne afin de préserver l'intimité des habitants des logements aménagés aux étages ;
6. Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 9 février 2010 fixant le montant des charges pour les permis autorisant les changements d'affectation ou d'utilisation à 1/3 des charges des permis pour les constructions et extensions ;
7. Vu la décision du Collège du 7 janvier 2014 sur les conséquences de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 2013 ;
8. Considérant que chaque tranche de m² de superficie de plancher est soumise à des charges équivalentes à un montant de 125 euros x 1/3 et que, partant, le montant des charges d'urbanisme s'appliquant à la présente demande est fixé à 130,5 m² x 125€/m² x 1/3 = 5437,5 euros ;
9. Considérant que les charges d'urbanisme peuvent porter sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements ;

Logements :

1. Considérant que l'espace de vie du logement du 1^{er} étage présente un déficit en éclairage naturel (7,04 m² au lieu de 7,36 m²) mais que les baies en façade arrière sont élargies afin d'apporter plus de lumière à cette pièce ; que le déficit résiduel est minime et, dès lors, acceptable ;
2. Considérant que la rehausse de la toiture arrière s'assimile à une lucarne pignon ; que cette construction déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) mais que cette différence de hauteur est minime, ne porte pas atteinte aux constructions voisines et permet à la chambre principale du logement duplex son agrandissement ainsi qu'une vue droite ;
3. Considérant que ce logement comporte une superficie suffisante pour aménager trois chambres dans le dernier niveau et un espace de vie généreux au 2^{ème} étage ; que cette séparation des espaces de jour et de nuit est qualitative ;
4. Considérant que les logements possèdent des espaces de rangement privatifs au rez-de-chaussée droit ;
5. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;

Façade :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
2. Considérant que la modification du parement de façade par un cimentage de ton blanc restitue une certaine cohérence à l'ensemble ; qu'il convient toutefois de retravailler les baies dans un style reflétant mieux la nouvelle composition de la façade, notamment par la création d'encadrements ;
3. Considérant qu'il en va de même pour les balcons et autres éléments en saillie, qui devraient être intégrés de manière cohérente à la nouvelle composition ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée a été revu afin de créer une grande baie sur deux niveaux ; que celle-ci respecte l'alignement verticale des travées et est alignée à la hauteur de la porte d'entrée des logements ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;
5. Considérant que, par rapport à cette dernière, son cintrage a été supprimé ; que, toutefois, la mise en place d'un linteau horizontal s'harmonise avec la nouvelle baie et que le dessin de la porte en bois projetée respecte la composition de la façade ;
6. Considérant que les châssis aux étages retrouvent leurs caractéristiques d'origine ;
7. Considérant que la vitrine commerciale, réalisée en aluminium de ton anthracite, ne nuit pas à l'esthétique de la façade mais qu'il serait opportun qu'elle s'harmonise davantage avec le contexte urbain bâti environnant, notamment par la création de deux baies distinctes ; que cette modification permettra le placement de l'enseigne du commerce dans un endroit plus visible ;

8. Considérant que le commerce présente un accès indépendant, ce qui permet une séparation de circulation entre les différentes affectations ;
9. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes à la réglementation urbanistique ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revoir le plan de façade en adoptant un style sobre et intégré au contexte urbain bâti, comprenant des encadrements d'enduit autour des baies, me maintien du balcon centré dans la travée principale du 2ème étage et ceux présents au 1er étage, des éléments en saillie cohérents, ainsi qu'une séparation claire des baies dans la devanture commerciale ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques immédiatement après la notification de la décision et les achever au plus tard dans les 12 mois.

RUE GUILLAUME KENNIS 55

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

Réf. / Ref.: 2024/548=125/055

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, revoir la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (y compris son isolation), revoir l'aménagement intérieur et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
 - 1) revoir la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (y compris son isolation), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
 - 2) revoir l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC),
 - 3) réaliser des travaux structurels ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 1^{er} avril 1910 visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} juin 1934 visant à « construire des annexes, terrasses et W.C. » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 2017 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une véranda au rez et la couverture d'un balcon au 1er étage en façade arrière et rendre les combles habitables » ;
4. Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;
5. Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cette maison ;
6. Considérant toutefois que, selon les photographies fournies, des modifications soumises à permis d'urbanismesont présentes en façade avant (ex. briques de verre, panneaux photovoltaïques de différentes tailles) ; qu'elles devront faire l'objet d'une demande distincte en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ;

Volume :

1. Considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda et la construction d'une nouvelle annexe moins profonde ; que ce nouveau volume (y compris son isolation de 25 cm d'épaisseur) déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de la construction la plus profonde) ; que, toutefois, ce dépassement est minime et que la nouvelle configuration permet une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Logement :

1. Considérant que la demande vise la suppression de quelques cheminées au rez-de-chaussée ; que, d'après le reportage photographique intérieur fourni, elles ne présentent pas d'éléments décoratifs remarquables ;
2. Considérant que le WC est déplacé sous l'escalier, provoquant une légère dérogation quant à ses dimensions (déficit de 1,25 % de largeur) ; que ,cependant, ce déplacement est qualitatif et peut dès lors être accepté ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE VANDERLINDEN 118

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

Réf. / Ref.: 2024/333=259/118

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la réduction du nombre de logements au sein de l'immeuble (de deux à une unité [maison unifamiliale]), la démolition et reconstruction de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, la construction de la terrasse au rez-de-chaussée, la modification du volume de toiture arrière et l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité :
 - 1) la réduction du nombre de logements au sein de l'immeuble (de deux à une unité [maison unifamiliale]),
 - 2) la démolition et reconstruction de l'annexe arrière au rez-de-chaussée,
 - 3) la construction de la terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 (gabarit non-conforme - profondeur) et 6 (gabarit non-conforme - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 4) la modification du volume de toiture arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 5) l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 8 avril 1902 visant à "construire une annexe" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 octobre 1956 visant à "construire un WC au 1^{er} étage et un arrière-bâtiment" ;
3. Vu le permis de bâtir du 30 mai 1969 visant à "renouveler l'enduit de la façade principale par des plaquettes" ;

Situation licite :

1. Vu la répartition licite de l'immeuble, à savoir :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) au 2^{ème} étage et dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Situation projetée :

1. Considérant que le projet vise à mettre en conformité l'aménagement d'une maison unifamiliale au sein de l'immeuble ;

Volumes :

Annexe :

1. Considérant que la petite annexe arrière droite, dans laquelle se trouve la salle-de-bain actuelle, a été démolie, reconstruite et légèrement élargie ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
3. Considérant qu'il est souhaitable de végétaliser la toiture de cette annexe en se référant à la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement ;

Terrasse :

1. Considérant qu'une terrasse en maçonnerie a été construite de plain-pied avec le rez-de-chaussée ; qu'elle constitue un volume en dérogation du fait qu'elle est plus profonde et plus haute que les gabarits voisins ;
2. Considérant cependant qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour les parcelles voisines et est dès lors autorisable ;

Rehausse de toiture arrière :

1. Considérant que la « lucarne » reprise dans les plans et située dans le pan de toiture arrière s'apparente davantage à une rehausse de toiture du fait que le mur mitoyen est rehaussé ;
2. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle représente le gabarit le plus haut et qu'il y a lieu de proposer une lucarne conforme à la réglementation en vigueur ;

Habitabilité :

1. Considérant que la rehausse de toiture susmentionnée est projetée afin d'améliorer le confort de la chambre n° 4 (toiture plate et non en pente) mais que les normes minimales en matière d'éclairage naturel ne sont pas respectées (1,4 m² au lieu de 3,2 m²) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Façade avant :

1. Considérant que les plans sont lacunaires quant aux détails de la porte d'entrée en bois moulurée d'origine

- existante ; qu'il y a lieu de la maintenir en place et de la redessiner adéquatement dans les plans ;
2. Considérant que les châssis en façade avant sont en bois ; que le cintrage des baies est très faible et que le manque de cintrage des impostes des châssis est peu perceptible ;

Gestion intégrée des eaux pluviales :

1. Considérant que la citerne de réutilisation des eaux pluviales de 3 m³ est maintenue et qu'il y a lieu de la connecter aux usages du bâtiment dont, de préférence, à au moins un WC ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer une lucarne conforme à la réglementation en vigueur dans le pan de toiture arrière ;
- prévoir un éclairage naturel suffisant pour la chambre n° 4 située au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- maintenir la porte d'entrée en bois moulurée en place et de la redessiner adéquatement dans les plans ;
- assurer la connexion de la citerne aux usages du bâtiment dont, de préférence, à au moins un WC.
- végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière du rez-de-chaussée via une couche de substrat de minimum 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) ;

AVENUE CHAZAL 136

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

Réf. / Ref.: 2023/58=046/136

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi que le changement de destination du logement au rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical), mettre en conformité les travaux structurels intérieurs au rez-de-chaussée et supprimer la citerne d'eau de pluie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

HISTORIQUE :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 16 février 2023 visant à « dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et le changement de destination du logement au rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical), mettre en conformité les travaux structurels intérieurs au rez-de-chaussée et supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales » ;
2. Vu les avis de la Commission de concertation du 28 mars 2024 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 9 avril 2024, favorables aux conditions suivantes :
 - 1) supprimer l'annexe arrière comprenant le cabinet médical (se limiter au volume comprenant les toilettes) et revenir à un espace de cour en partie arrière droite,
 - 2) prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales,
 - 3) entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision ;
1. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 12 septembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. 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 ;
3. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant trois logements :
 - 1) régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, arrière (+/- 29 m²), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - le changement de destination du logement au rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de santé (cabinet médical),
 - mettre en conformité la réalisation des travaux structurels intérieurs au rez-de-chaussée ;

1. Considérant que la demande amendée vise à répondre aux conditions de la Commission de concertation du 28 mars 2024 en ce qui concerne le système de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) puisqu'elle prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée d'une capacité de 3.000 litres pour l'arrosage et l'entretien du jardin ainsi que le nettoyage de la terrasse ;
2. Considérant cependant que cette nouvelle citerne est implantée dans les zones de pleine terre, ce qui n'est pas souhaitable et qu'il serait avantageux de prévoir sa connexion à au moins un WC (par exemple le WC du cabinet médical au rez-de-chaussée) afin d'en assurer une utilité pérenne dans l'année ;
3. Considérant néanmoins que le projet modifié s'écarte des avis susvisés de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins en ce qui concerne le maintien de l'annexe illicite construite au-delà des gabarits autorisables et dérogeant aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'elle engendre en effet un dépassement de plus 8,5m par rapport à l'immeuble voisin le plus profond (n° 138) ;
4. Considérant que cette annexe, présente depuis au moins 1987 d'après les vues aériennes disponibles en ligne, était soumise au Règlement Général sur les Bâtisses (RGB) d'application à cette époque ; que, malgré tout, cette annexe dépasse les 20 m maximum autorisés par ce règlement en ce qu'elle atteint 24 m à son niveau le plus profond (tout en ne dépassant cependant pas les $\frac{3}{4}$ de la parcelle), ce qui, tant dans les conditions actuelles qu'à l'époque, implique tout autant d'impact ;
5. *Considérant toutefois que les dérogations sont justifiées par l'accueil d'une fonction d'intérêt collectif, en l'occurrence un cabinet médical, répondant à un besoin local essentiel ;*
6. Considérant que, conformément à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), toute intervention en intérieur d'ilot doit en priorité améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
7. Considérant que le placement d'une toiture végétale optimisant les couches de substrat (à minima semi-intensive avec 10 cm d'épaisseur) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ; que, dès lors, il y a lieu végétaliser la toiture de l'annexe ;
8. Considérant que, en matière de plantations, il est recommandé de s'inspirer de la liste des espèces végétales indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- ne pas placer la nouvelle citerne de réutilisation des eaux pluviales dans les zones de pleine terre et prévoir sa connexion à au moins un WC ;
- prévoir la végétalisation de la toiture de l'annexe en optimisant les couches de substrats (minimum 10 cm d'épaisseur) ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

11. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'ilot repris dans la prescription 0.6 du PRAS visant à prioritairement y développer des projets permettant d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères, ainsi que favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

12. Considérant qu'il y a lieu d'y remédier en supprimant cette annexe arrière comprenant le cabinet médical (se limiter au volume comprenant les toilettes) et de revenir à un espace de cour en partie arrière droite ;

RUE MASSAUX 29

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

Réf. / Ref.: 2025/5=185/029

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant de l'entreposage, démolir les bâtiments existants, construire à front de voirie un immeuble de trois logements (R+3) et aménager une cour anglaise ainsi que des terrasses en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Le bâtiment projeté sera plus haut et plus profond que la maison voisine située rue Massaux 27, ce qui entraînera

- une perte d'intimité (vue directe sur leur terrasse) ainsi qu'une diminution de l'ensoleillement et du panorama ;
- 2) Le manque de places de stationnement dans la rue est déjà problématique ; l'absence de garage dans le projet risque d'aggraver la situation ;
 - 3) Aucun document ne mentionne la réalisation d'un état des lieux préalable pour protéger les bâtiments voisins contre d'éventuels dommages liés au chantier.

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant de l'entreposage :
 - 1) démolir les bâtiments existants,
 - 2) construire à front de voirie un immeuble de trois logements (R+3), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction), à l'art. 9 du Titre I du RCU (végétalisation de la toiture plate), aux art. 17 et 13 des Titres II du RRU et du RCU (accès au local vélos/poussettes) et à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement),
 - 3) aménager une cour anglaise et des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (terrasse en toiture plate) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le refus par simple lettre du 20 avril 1956 suite à la demande visant à la « construction de deux hangars et un WC » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 25 juin 2024 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant de l'entreposage, démolir les bâtiments existants et construire à front de voirie un immeuble de trois logements (R+3), ainsi que des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages » ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 juin 2025 sur la présente demande (réf. CP.2024.0044/2) » ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande prévoit la démolition de deux bâtiments (à l'avant et en fond de parcelle) affectés à de l'entreposage ; que cela dédensifie la parcelle et améliore le cadre urbain environnant puisqu'elle supprime la fonction d'entreposage en intérieur d'îlot ;
2. Considérant qu'un immeuble de quatre niveaux (R+3) est prévu à front de voirie ;
3. Considérant que, en termes de profondeur de construction, le volume arrière au demi-sous-sol déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse de 4,47 m la construction voisine la moins profonde, à savoir celle de gauche (n° 31) ; que cette intervention nécessite une exhausse du mitoyen de gauche sur toute la longueur de cette annexe et que la dérogation est trop conséquente que pour être accordée ;
4. Considérant que les remarques relatives à la profondeur de construction avaient déjà été formulées dans le cadre de l'instruction de la demande précédente, ayant abouti à un refus de permis (cf. supra), et que la présente demande n'en tient pas compte ;
5. Considérant de plus qu'une cour anglaise, entièrement dallée, est aménagée dans la continuité de la façade arrière au même niveau et qu'un escalier extérieur est prévu afin d'accéder au niveau du jardin ;
6. Considérant que cet aménagement implique une modification du relief naturel du sol de +/- 1,7 m et entraîne une imperméabilisation supplémentaire, allant à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la profondeur du volume du sous-sol à un maximum de 3 m au-delà de la façade arrière du voisin de gauche (n° 31) et de prévoir une cour anglaise dont la profondeur ne dépasse pas non plus de plus de 3 m ce même voisin ;
8. Considérant que, en termes de hauteur, la nouvelle construction s'aligne avec le voisin le plus haut (n° 31) en façade avant ; que, néanmoins, en façade arrière, la construction dépasse ce même voisin au niveau de la toiture, ce qui va à l'encontre des règlements d'urbanisme en vigueur ; que cet écart n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a dès lors lieu de ne pas dépasser les profils mitoyens ;

TOITURE :

1. Considérant en outre que la toiture présente une forme atypique et brisée, à la fois en pente en partie avant, puis plate sur la majeure partie de celle-ci ; que cette configuration manque de cohérence, tant d'un point de vue fonctionnel qu'esthétique ;
2. Considérant de plus qu'aucune végétalisation de la toiture plate n'est prévue alors qu'elle présente une superficie supérieure à 20 m², ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cette proposition n'est donc pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de revoir la forme de la toiture ;
3. Considérant qu'il y a également lieu de végétaliser la toiture dans le cas où celle-ci est de forme plate ;

REPARTITION :

1. Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation au PRAS et que le projet, exclusivement résidentiel, est conforme aux prescriptions y applicables ;
2. Considérant que les nouveaux logements sont répartis comme suit :
 - 1) au demi-sous-sol avant : locaux accessoires aux logements,
 - 2) au demi-sous-sol arrière et au rez-de-chaussée surélevé : un logement souplex 1 chambre (+/- 149 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 97 m²),
 - 4) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres (+/- 166 m²) ;

HABITABILITE :

Souplex (demi-sous-sol arrière et rez-de-chaussée surélevé) :

1. Considérant que, en ce qui concerne le logement des niveaux inférieurs, il est regrettable que les pièces de séjour, situées au rez-de-chaussée surélevé, ne disposent pas d'un accès au jardin, celui-ci étant uniquement accessible depuis la chambre à coucher située à l'étage inférieur (demi-sous-sol arrière) via la cour anglaise ;
2. Considérant que, pour pallier ce manquement, une terrasse est prévue en façade arrière dans le prolongement du séjour ; que celle-ci s'inscrit au-delà des gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen gauche (n° 31) de plus de 3m (4,47 m) ; que, de plus, celle-ci n'est pas conforme au Code civil ; que cela n'est pas acceptable et que, dès lors, il y a lieu de la supprimer ;
3. Considérant en outre qu'il serait préférable d'inverser les fonctions en aménageant les pièces de nuit à l'étage supérieur et les pièces de séjour à l'étage inférieur afin d'offrir à ces dernières un accès au jardin ;

Logement 1^{er} étage :

1. Considérant que, en ce qui concerne le second logement aménagé au niveau du 1^{er} étage, celui-ci accueille, en partie avant, une chambre avec une salle de douche et, en partie arrière, le séjour/salle à manger/cuisine ;
2. Considérant qu'une terrasse est prévue en façade arrière afin de permettre à ce logement de bénéficier d'un espace extérieur ;
3. Considérant que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'un retrait latéral de 1,9 m est prévu à gauche afin d'éviter les vues sur la parcelle de gauche (n° 31), conformément au Code civil ; que, néanmoins, la parcelle de droite (n° 47) n'est quant à elle pas totalement préservées des vues intrusives ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur totalement conforme au Code civil ;

Duplex (2^{ème} et 3^{ème} étages) :

1. Considérant que, en ce qui concerne le troisième logement aménagé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, le séjour est prévu à l'étage supérieur tandis que les chambres se situent à l'étage inférieur ;
2. Considérant que, en termes d'aménagement intérieur, ce logement ne soulève pas de remarque ;
3. Considérant par contre que la terrasse arrière située au 3^{ème} étage sur une partie de la toiture plate du 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde (n° 31) ; que cela n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur à la fois conforme au Code civil et compris dans les gabarits autorisables ;

PARKING :

1. Considérant que le projet déroge à la réglementation urbanistique en vigueur puisqu'aucun emplacement de stationnement automobile n'est prévu ; que la dérogation pourrait être accordée du fait de l'étroitesse et de la faible superficie de la parcelle qui ne permettent pas l'aménagement d'emplacement de parking et qu'il n'est pas souhaitable d'imperméabiliser cette dernière ;
2. Considérant cependant que l'éventuel octroi de cette dérogation devrait s'accompagner de mesures compensatoires favorisant la mobilité active telles qu'un local vélos conforme aux règlements d'urbanisme applicables et suivant les recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale - tome 7* » édité par Bruxelles Mobilité (cf. infra) ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès à l'immeuble se fait par la porte d'entrée principale, ouvrant sur un hall étroit, suivi d'un premier escalier menant à un palier intermédiaire situé au niveau du rez-de-chaussée surélevé et d'un second escalier desservant les étages supérieurs ;
2. Considérant qu'une seconde entrée, distincte de la première, est prévue afin d'accéder au niveau du demi-sous-sol, depuis la voirie, par un troisième escalier ; que les espaces de rangement privatifs, le local poubelles, le local compteurs et le local vélos/poussettes sont prévus à ce niveau ;
3. Considérant que le local poubelles n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait de son emplacement en sous-sol qui ne permet pas de sortir aisément les ordures ménagères (containers communs) vers la voie publique ;
4. Considérant que le local à vélos/poussettes n'est pas non plus conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il se situe au sous-sol et que son accessibilité n'est pas aisée ; que, en effet, l'accès au sous-sol se fait par un escalier qui, en outre, ne dispose pas d'une largeur suffisante pour permettre à une personne d'y accéder avec un vélo ;
5. Considérant que la multiplication des accès et des escaliers complique inutilement la circulation intérieure ; que, par conséquent, il y a lieu de revoir la configuration des accès en simplifiant la circulation intérieure et de prévoir un local vélos/poussettes et un local poubelles aisés d'accès et situés au rez-de-chaussée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins comporte une superficie perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à 50 % de sa surface, en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation ;
3. Considérant que, s'agissant d'une nouvelle construction, il convient de prévoir des moyens de gestion des eaux

pluviales performants visant à atteindre l'objectif du « zéro rejet à l'égout » et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

4. Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur une partie de la toiture plate du 2^{ème} étage (+/- 12 m²) et que cela permet de contribuer à la lutte contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; que, toutefois, les plans sont lacunaires en ce qui concerne le type de toiture végétalisée à mettre en place et qu'il y a lieu de privilégier les toitures végétalisées semi-intensives à intensives (couche de substrat >10 cm) afin d'assurer une capacité de rétention d'eau suffisante et de rendre cette toiture stockante ;
5. Considérant que le projet prévoit également un bassin d'orage et une citerne d'eau de pluie, tous deux d'une capacité de 3 m³, mais que ces moyens ne sont pas suffisants dans le cadre d'une nouvelle construction ; que la gestion des eaux pluviales doit être améliorée et que, à cette fin, il conviendrait de développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle en fournissant une note de dimensionnement des ouvrages et un schéma hydraulique illustrant la gestion intégrée projetée ;
6. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation', service 'facilitateur eau') afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

ENERGIE :

1. Considérant que le système de chauffage projeté n'est pas décrit dans la demande mais que le demandeur déclare en séance qu'il y aura des chaudières à gaz individuelles ;
2. Considérant que l'article 2.2.28. §1/1 du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie précise qu'à partir du 1^{er} janvier 2025, les systèmes de chauffage d'un projet, pour lequel il existe une demande de permis d'urbanisme, qui est constitué uniquement d'une ou plusieurs unités PEB neuves ou assimilées à du neuf répondent aux conditions suivantes :

1° leurs générateurs de chaleur répondent aux exigences en matière d'écoconception et produisent de la chaleur uniquement à partir d'électricité et/ou d'une énergie produite à partir de sources renouvelables ;

2° et/ou ils sont raccordés à un réseau d'énergie thermique efficace tel que défini par le Gouvernement.

1. Considérant que la demande de permis a été déposée après le 1^{er} janvier 2025 ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un système de chauffage répondant à ces critères ;
2. Considérant que, en cas de placement de pompes à chaleur (PAC) et s'agissant d'une nouvelle construction, il est souhaitable de privilégier un système centralisé à placer dans un local ventilé au sein du bâtiment afin, notamment, de se prémunir d'éventuelles nuisances acoustiques
3. Considérant que les PAC sont des installations susceptibles d'être soumises à permis d'environnement (rubrique 132) ; que, le cas échéant, une demande spécifique de permis doit être introduite auprès de la Commune ;

SOL :

1. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées ; que le demandeur a fourni, en date du 17 mars 2025, une attestation d'engagement à faire exécuter par un expert une reconnaissance de l'état du sol (à introduire auprès de Bruxelles Environnement avant la délivrance du permis d'urbanisme) ;

FAÇADE :

1. Considérant que la façade avant est entièrement en briques de teinte brune et rythmée par des bandeaux horizontaux en pierre bleue ; que les menuiseries sont en bois, de teinte gris foncé et que la toiture est en zinc, également de teinte gris foncé ;
2. Considérant que les matériaux choisis, à l'exception du zinc, s'intègrent aux constructions voisines, principalement de style néoclassique ou éclectique ;
3. Considérant que la typologie proposée, composée d'une travée unique au niveau des étages et de trois portes distinctes au niveau du rez-de-chaussée, manque de clarté et crée une confusion quant à l'affectation du bâtiment ;
4. Considérant en effet que la multiplication des entrées complique non seulement la circulation interne mais également la lisibilité du bâtiment depuis l'extérieur ;
5. Considérant dès lors que cette proposition n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de la façade avant en prévoyant une seule entrée et des ouvertures de baie en adéquation avec la fonction résidentielle du bâtiment ;

CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•VOLUME :

☑ revoir la forme de la toiture et la végétaliser dans le cas où elle est plate,

☑ ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche (n° 31),

- ☒ limiter la profondeur du volume du sous-sol à un maximum de 3 m au-delà de la façade arrière de l'immeuble voisin de gauche (n° 31),
- ☒ prévoir une cour anglaise dont la profondeur ne dépasse pas non plus de plus de 3 m l'immeuble voisin de gauche (n° 31),
- ☒ supprimer la terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée surélevé ;
- HABITABILITÉ :
 - ☒ pour le souplex, inverser les fonctions en aménageant les pièces de séjour au niveau du demi-sous-sol et les pièces de nuit au niveau du rez-de-chaussée surélevé,
 - ☒ pour le logement du 1er étage, prévoir un espace extérieur conforme au Code civil,
 - ☒ pour le duplex supérieur, prévoir un espace extérieur compris dans les gabarits autorisables et conforme au Code civil ;
- ESPACES COMMUNS :
 - ☒ revoir la configuration des accès en simplifiant la circulation intérieure,
 - ☒ prévoir un local vélos/poussettes et un local poubelles aisés d'accès au rez-de-chaussée ;
- EAU :
 - ☒ développer une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en fournissant une note de dimensionnement des ouvrages et un schéma hydraulique illustrant la gestion intégrée projetée ;
- FAÇADE AVANT :
 - ☒ prévoir une seule entrée et des ouvertures de baie en adéquation avec la fonction résidentielle du bâtiment.

CHAUSSÉE DE HAECHT 159

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

Réf. / Ref.: 2025/180=129/159

Objet / Betreft: Changer partiellement l'affectation du bâtiment à front de rue, réaménager l'intérieur et créer une circulation verticale, sans modification du volume.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2025 > 26/06/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1930 visant à " [réaliser des] modifications "
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1931 visant à " construire un garage " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} septembre 1944 visant à " ériger un mur de protection sur le chemin piétonnier " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1950 visant à " transformer et agrandir l'arrière-bâtiment " ;
5. Vu le permis de bâtir du 12 août 1976 visant à " aménager des bureaux et des sanitaires " ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000 visant à " construire une annexe vitrée au rez-de-chaussée gauche (au-dessus d'un local existant en sous-sol), entre le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment, percer 4 fenêtres sous corniche en façade à rue, rehausser la cage d'escalier hors toiture, rehausser le mur mitoyen gauche vers n° 157, réaliser des transformations intérieures et rénover l'ensemble avec maintien de la destination de bureaux " ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 9 mai 2001 visant à " aménager un local de rangement pour les halles " ;
8. Vu que la demande concerne l'hôtel particulier du peintre belge d'origine néerlandaise Alexandre Markelbach (1824-1906), dont certaines parties sont classées comme monument (façades, toitures, passage cocher, pièces du rez-de-chaussée, escalier d'honneur, galerie et atelier) en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique (classement par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale [AGRBC] du 1^{er} février 2023 modifié le 25 mai 2023) ;
9. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par AGRBC du 3 mai 2001 ;
10. Considérant que la demande vise à changer partiellement l'affectation du bâtiment à front de rue, réaménager l'intérieur et créer une circulation verticale, sans modification du volume ;
11. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
 - 1) le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU),

- 2) le consultant régional en matière d'accessibilité du projet (AccessAndGo),
- 3) La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
 1. Considérant que le SIAMU n'a pas encore remis son avis mais qu'il sera impératif de s'y conformer ;
 2. Considérant que l'avis d'AccessAndGo, daté du 28 mai 2025, précise que le projet sort de son champ de compétence et qu'il n'est pas soumis au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que, dès lors, aucun avis ne sera rendu ;
 3. Considérant que les façades, les toitures, le passage cocher, les pièces du rez-de-chaussée, l'escalier d'honneur, la galerie, l'atelier sont classés en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique ;
 4. Vu que la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a été invitée à émettre un avis conforme sur le changement partiel d'affectation du bâtiment à front de rue, la modification de la façade arrière et de la toiture ainsi que certains aménagements intérieurs (dont la création d'une circulation verticale) ; que le projet comprend également un important volet de restauration des décors classés ; qu'elle a remis un avis conforme favorable conditionnel daté du 22 mai 2025 et portant les références suivantes : SBK20369_742_PUN ;
 5. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 juin 2025 au 26 juin 2025 pour les motifs suivants :
 - 1) application de la prescription générale 0.8 du PRAS : autre affectation dans un immeuble classé,
 - 2) application de l'article 207 §1 al. 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art. 235),
 - 3) application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
 1. Considérant qu'aucune réclamation n'est parvenue en cours d'enquête publique ;
 2. Considérant que le projet concerne le bâtiment avant et une partie du bâtiment arrière côté droit (local vélos) ;
 3. Considérant que, à l'intérieur, le bien présente une organisation spatiale qui témoigne de la richesse de son architecture et de son évolution au fil du temps ; que, bien que modifié à plusieurs reprises au cours des années, il conserve plusieurs espaces intérieurs d'exception :
 - 1) le passage cocher,
 - 2) les pièces d'apparat du rez-de-chaussée,
 - 3) l'escalier d'honneur,
 - 4) la galerie ainsi que l'atelier du peintre Alexandre Markelbach au 1^{er} étage ;
 1. Considérant que le sous-sol conserve encore les sanitaires des années 1930 ; que le bâtiment comprend également des combles, largement transformés pour accueillir des bureaux mais conservant encore la charpente d'origine ;
 2. Vu la situation licite de la parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière répartis comme suit :
 - 1) entièreté des bâtiments (sauf rez-de-chaussée arrière du bâtiment arrière) : bureau,
 - 2) rez-de-chaussée arrière du bâtiment arrière : local accessoire à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public sis rue de la Constitution 20-22 ;
 1. Vu la situation patrimoniale du bien impliquant la nécessité d'adapter le programme et les nouveaux aménagements de façon à les rendre compatibles avec la préservation et la bonne conservation des parties classées ;
 2. Considérant que le bâtiment est actuellement entièrement occupé par des bureaux ; que le projet prévoit de maintenir cette affectation pour le sous-sol et le rez-de-chaussée (245 m²) et de réaffecter les étages supérieurs en trois logements répartis comme suit :
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 1. Considérant que le projet est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation du PRAS dans laquelle se situe le bien;
 2. Considérant qu'un appartement 1 chambre prend place au 1^{er} étage ;
 3. Considérant qu'il est regrettable que, sur une superficie aussi importante, le projet ne prévoit pas au moins une chambre de 14 m² (12,04 m²) mais que, au vu de la nécessité de conserver les décors classés, le demandeur a fait le choix de privilégier les espaces de vie plutôt que l'espace nocturne et que la dérogation est acceptable ;
 1. Considérant que le déficit en éclairage naturel pour le séjour (pour 45 m² de superficie, 7,16 m² en lieu et place de 9,13 m²) est dû à la configuration des lieux ; que les façades sont classées ; qu'il n'est pas envisageable d'agrandir les baies et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
 2. Considérant que la terrasse présente en situation licite pour les bureaux (acte d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1950) se voit liée au séjour de ce logement, ce qui en améliore ses qualités d'habitabilité ;
 3. Considérant qu'un appartement 3 chambres prend place au 2^{ème} étage et qu'il possède de bonnes qualités d'habitabilité ;
 4. Considérant que le déficit en éclairage naturel pour les pièces habitables (chambre 1 [pour 17 m², 1,48 m² en lieu et place de 3,56 m²], séjour [pour 34 m², 3,52 m² en lieu et place de 6,99 m²] et salle à manger [pour 13,56 m², 1,76 m² en lieu et place de 2,71 m²]) est dû à la configuration des lieux ; que les façades sont classées ; qu'il n'est pas envisageable d'agrandir les baies et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
 5. Considérant qu'un appartement de 3 chambres prend place entièrement sous combles ; que la création d'un duplex n'est pas envisageable vu les superficies par plateau et que, au vu de la rénovation prévue d'un point de vue énergétique (isolation de la toiture) afin de minimiser les variations de températures auxquelles sont soumises les

- logements sous combles, cette unité de logement est acceptable ;
6. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
 7. Considérant qu'un local vélos de 15 places est aménagé au rez-de-chaussée et est facilement accessible depuis le rez-de-chaussée (14 places + 1 place pour vélo-cargo) ;
 8. Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacements de stationnement vélo supérieur à 1 emplacement par chambre (7 chambres au total) ; que ces emplacements sont localisés dans un local fermé, sécurisé et aisément accessible depuis la voirie ;
 9. Considérant qu'il n'est pas précisé si ce local est mutualisé avec les bureaux et qu'il y a lieu d'indiquer clairement les places réservées pour les logements ;
 10. Considérant que le type d'attache proposé (suspension) n'est pas souhaitable car peu confortable ; que, sans cette solution, le local est trop étroit et de dimensions insuffisantes pour le stationnement de 15 vélos et qu'il y a lieu de l'étendre dans le local adjacent afin de pouvoir proposer un local conforme aux recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* (Tome 7 - [Stationnement vélo](#)) » édité par Bruxelles Mobilité ;
 11. Considérant que le projet prévoit le percement de la dalle entre le sous-sol (non protégé) et le rez-de-chaussée pour aménager une nouvelle circulation verticale (avec modification de l'ancien local d'accueil) ; que l'intervention n'appelle pas de remarque car elle concerne un espace dénué d'intérêt patrimonial ;
 12. Considérant que, concernant le réaménagement des sanitaires des années 1930 (local d'archives), certains éléments d'origine seraient conservés tandis que les urinoirs et les toilettes seraient démontés ; que, dans la mesure du possible, une réutilisation partielle de ces éléments dans les nouveaux aménagements est demandée afin de leur redonner une utilité ;
 13. Considérant que le projet prévoit la création de deux accès desservant l'appartement du 1^{er} étage, à savoir un depuis l'escalier d'honneur, commun à tous les logements des étages, et un secondaire depuis un nouveau palier créé sur ce niveau ;
 14. Considérant que ce dernier implique de condamner la volée de l'escalier secondaire venant du rez-de-chaussée vers le premier étage ; que cette condamnation, bien que regrettable, permet la création d'un espace commun, la galerie, et contribue à l'animer grâce au passage des usagers des étages supérieurs ;
 15. Considérant que l'emplacement du nouvel accès à l'escalier coïncide avec un panneau décoratif aux motifs identiques à ceux de la galerie, alors qu'aucune ouverture n'est mentionnée à cet endroit dans les archives ;
 16. Considérant que la création de l'accès susmentionné implique une modification significative du gros-œuvre, qui a un impact potentiel sur la galerie classée, et qu'il y a lieu de réaliser une étude de stabilité au préalable pour vérifier si cette modification est judicieuse ; que dans l'hypothèse où la mise en œuvre de cette modification entraînerait un impact trop important en termes de stabilité ou un risque d'endommagement de la galerie et de ses caractéristiques patrimoniales, la situation existante devra être privilégiée et maintenue ;
 17. Considérant que, en ce qui concerne le réaménagement de l'escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (déplacement de la volée intermédiaire vers son emplacement d'origine), celui-ci permettra de rétablir la circulation historique ainsi que l'illumination zénithale de l'ensemble de la cage d'escalier ; qu'il y a moyen de restituer la cohérence stylistique des éléments d'origine tels que les balustrades, la main courante, etc. ;
 18. Considérant que, pour les travaux de restauration des espaces intérieurs classés, si une intervention globale ne peut être envisagée, un phasage pièce par pièce (plafonds, murs, sols, etc.) devra être prévu afin de permettre une restitution complète de l'ensemble ;
 19. Considérant qu'aucune intervention n'est prévue en façade avant dans le cadre de ce dossier ; que, au vu de son état actuel, une restauration intégrale de celle-ci dans les plus brefs délais sera judicieuse et permettra de préserver son authenticité ainsi que de garantir la conservation de ses éléments architecturaux ;
 20. Considérant que, en façade arrière, le projet prévoit la suppression des infrastructures existantes, telles que les plateformes et les échelles de secours ; que le démontage de ces éléments techniques inesthétiques et non-conformes aux normes de sécurité est acceptable vu le changement d'affectation des étages ;
 21. Considérant que le dossier prévoit la mise en œuvre de nouveaux garde-corps ainsi que l'adaptation des existants afin de respecter les normes en vigueur ; que le modèle proposée ne s'intègre pas au style de la façade classée et qu'il y a lieu d'étudier une solution cohérente avec le caractère patrimonial du bien ;
 22. Considérant qu'il est envisagé de remplacer la rampe d'accès, depuis la cour arrière vers le bureau du rez-de-chaussée, par un escalier métallique ; que cet élément s'intègre avec l'escalier existant vers la cour anglaise ;
 23. Considérant également que, suite aux interventions préconisées, il est recommandé de procéder à une remise en peinture complète de la façade, après les travaux de ragréage, afin de restituer une homogénéité esthétique cohérente et d'en garantir la pérennité ;
 24. Considérant que le projet vise l'intégration de nouvelles fenêtres de toit et l'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture du bien ; que leur disposition est structurée de façon à limiter leur impact vers et depuis la « Maison des Arts » et son jardin ;
 25. Considérant cependant que les fenêtres de toit projetées sur les versants arrière et latéral devraient, quant à elles, être placées le plus bas possible des versants pour limiter davantage leur impact visuel ;
 26. Considérant que la cour basse en lien avec le bureau est remise en pleine terre sur une superficie de 50 % de la zone, ce qui est positif et améliore quelque peu la qualité de cet espace extérieur ;
 27. Considérant qu'il est regrettable que le projet ne prévoise pas une amélioration plus importante de la parcelle en termes de qualités végétales et paysagères ; que, en excluant la partie arrière, le projet ne prévoit aucune

- désimperméabilisation ou verdurisation supplémentaire ;
28. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente au sous-sol au niveau de zone de passage mais que, dans les plans et le formulaire de demande, ni sa capacité (m³) ni son usage ne sont précisés ; que, conformément à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), il y a lieu de prévoir de la raccorder en vue de son utilisation et, en priorité, aux chasses d'eau des WC du bâtiment avant ;
 29. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales doit idéalement être dimensionnée au regard du bâtiment et que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;
 30. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
 31. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ils requièrent l'introduction d'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) auprès de l'administration communale préalablement à leur entame ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- Réaliser une étude de stabilité visant à confirmer que la création d'une nouvelle ouverture entre la galerie et la cage d'escalier, destinée à aménager un second accès à l'appartement du premier étage, ne compromettra ni l'intégrité de la galerie classée, ni celle des structures de l'immeuble ;
- Aménager un local vélos en concordance avec le « Vadémécum vélo » édité par Bruxelles Mobilité et, en cas d'usage mixte bureaux et logements, réserver au minimum un emplacement par chambre pour les logements et l'indiquer sur les plans ;
- Raccorder la citerne de récupération des eaux pluviales au système de distribution d'eau du bâtiment avant (en priorité au WC) et l'indiquer dans les plans afin que ceux-ci concordent avec la note explicative ;

• Pour la façade arrière :

☒ proposer un modèle de garde-corps qui s'intègre au style de la façade classée et qui soit cohérent avec le caractère patrimonial du bien,

☒ procéder à une remise en peinture complète de la façade arrière, après les travaux de ragréage, et adapter le cahier-des-charges en conséquence ;

• Pour les intérieurs :

☒ prévoir la remise en fonction des éléments des sanitaires des années 1930 qui seront conservés sur place et adapter les plans et le cahier de charges en conséquence ;

• Pour les toitures :

☒ placer les fenêtres de toit projetées sur les versants arrière et latéral le plus bas possible des versants pour limiter davantage leur impact visuel.