

07.01.2026

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Régularisation d'une situation de fait d'un immeuble de 2 logements
Avenue Louise n°567 (Square du bois)
1000 Bruxelles

NOTE EXPLICATIVE

1. Situation de droit : analyse urbanistique

Le bien concerné par la demande se situe **Avenue Louise n°567** à 1000 Bruxelles.

La parcelle, d'une superficie de 690 m², est cadastrée :

-n°21822R0226/04H003 (bâtiment)

-n°21822R0226/04L003 (parcelle).

A. D'après les renseignements urbanistique reçus en date du 29/09/2025 et du 06/10/2025, le bien se situe, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

-en zone d'intérêt régional

-en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

-en zone de servitude au pourtour des bois et forêts

B. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Il est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

C. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien est situé le long d'un passage public sur sol privé

D. Permis d'urbanisme antérieurs

Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 68023	construire une maison d'habitation	Délivré	26/07/1956
TP 78533 (L10/1961)	construire un immeuble	Délivré	31/05/1961
TP 81345 (L7/1969)	transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble	Délivré	28/03/1969
TP 89408 (L36/1984)	surélever l'immeuble d'un étage en recul pour y aménager un appartement en duplex	Délivré	05/04/1985

Ces permis autorisent les utilisations urbanistiques licites suivantes :

Dénomination	Localisation	Destination	N ^{bre}	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol			emplacements de stationnement
				locaux communs
				locaux de stockage
			1	local technique
	Sous-sol / rez-de-chaussée / 1er étage	Logement	1	appartement 4 chambres en triplex
	2ème / 3ème étage	Logement	1	appartement 3 chambres en duplex

2. Situation de fait et objet de la demande de régularisation

Le bâtiment a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°TP89408(L36/1984), introduit en août 1984, pour le rehaussement de l'immeuble dans le but d'y « *construire un duplex en surélévation de l'immeuble* » ainsi que pour « *l'ajout d'un escalier de secours en colimaçon dans la zone de cour/jardin* ».

La demande de permis, dérogeant au Plan Particulier d'Aménagement (PPA), a été accordée le 16 janvier 1986 sous réserve de limiter la profondeur de construction à 15m maximum au niveau du 2^{ème} étage et de respecter les conditions émises par le service d'Incendie de l'Agglomération bruxelloise.

Lors de l'analyse par l'Administration, il a été constaté que la situation de fait ne correspondait pas à la situation de droit, notamment pour la cage d'escalier d'évacuation du duplex.

En effet, le dernier permis accordé a été mis en œuvre en mai 1986. Lors des travaux, des modifications ont été apportées au projet initial. La présente demande vise à régulariser ces adaptations.

Les modifications par rapport au dernier permis accordé sont les suivantes :

1. Escalier de secours extérieur en colimaçon

- En situation de fait, l'escalier de secours du duplex dessert le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^{ème} étage. Il ne dessert pas le 3^{ème} étage comme en situation de droit, celui-ci étant connecté via l'escalier intérieur du duplex.

- La dernière volée de l'escalier de secours a été déplacée entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage, orienté vers l'entrée côté rue et non vers le jardin (rotation 180°)
- Le revêtement en bardage métallique ton blanc entourant l'escalier de secours a été adapté au profit d'un escalier ouvert avec garde-corps à barreaudage métallique peint en noir. Il est important de noter que cet escalier de secours ne sera utilisé que dans le cas où l'ascenseur intérieur desservant les logements serait hors service.
- La forme du palier de l'escalier de secours au 2^e étage a été modifiée

2. Escalier intérieur du duplex, entre le 2^e et 3^e étage

- L'escalier hélicoïdal de la situation de droit a été remplacé par un escalier double quart tournant, superposé aux autres escaliers du triplex

3. Gabarit du 3^e étage

Le volume du 3^e étage a été étendu :

- de 2m60 en façade avant
 - de 0,85 m en façade arrière
- afin de permettre la création d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires

4. Ouvertures en façade

- Ajout d'une fenêtre haute dans la salle de bain au 3^e étage en façade avant
- Modification du dessin des châssis de la cuisine au 2^e étage en façade avant pour harmonisation avec les étages inférieurs
- Agrandissement du châssis en façade latérale au sous-sol (espace bureau)
- Agrandissement du châssis en façade latérale au rez-de-chaussée (living room)
- Déplacement du châssis double ouvrant en façade latérale au 2^e étage (chambre 1)
- Remplacement de deux châssis au 2^e étage de la façade latérale (salle à manger et chambre) par un grand châssis double coulissant
- Adaptation du renforcement en façade latérale au 2^e étage : continuité droite de la façade et ajout d'une porte vitrée avec partie latérale fixe vers l'escalier de secours
- Création de deux nouvelles ouvertures en façade latérale pour la chambre et la salle de bain résultant de l'agrandissement du 3^e étage.

5. Garde-corps

- En façade avant (3^e étage) :
Modification de la matérialité des garde-corps de la terrasse: le garde-corps en verre et le bac planté sont remplacés par un garde-corps revêtu de pierre blanche, identique au reste de la façade avant
- En façade arrière (2^e et 3^e étages) :
Adaptation des bacs plantés et des garde-corps en verre des terrasses et remplacement par des garde-corps en briques rouges peintes partiellement en blanc et en acier avec barreaudage vertical, identique aux garde-corps des étages inférieurs

6. Mur de façade latérale

- Réduction de la hauteur du mur latéral des terrasses en façade arrière jusqu'au niveau fini de la dalle du 2^e étage

7. Souches de gaines techniques et de cheminées en toiture

- Rehaussement des souches en toiture
- Modification du nombre de souches de gaines techniques, passant de deux à une, positionnée derrière l'ascenseur