

1 OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation complète de deux bâtiments sis rue du Tivoli 29 à Laeken, comprenant :

- La division d'un ancien logement unifamilial en trois logements, et
- Le changement d'affectation d'un ancien entrepôt situé en intérieur d'îlot vers du logement.

Le projet vise à redonner vie à un ensemble bâti d'intérêt patrimonial tout en améliorant sa qualité spatiale, énergétique et fonctionnelle, dans le respect du caractère résidentiel du quartier.



1.1 Contexte urbanistique & données cadastrales

La rue du Tivoli est une voie historiquement ancienne qui relie la rue Claessens à la place de la Maison Rouge, en croisant notamment la rue de Wautier. Son tracé actuel résulte de remaniements réalisés majoritairement au XIX^e siècle. Le bâti se compose essentiellement de maisons néoclassiques de la fin du XIX^e/début XX^e siècle, avec souvent des arrière-cours ou des ateliers, certains bâtiments de style Art Déco à des angles, conférant au tissu urbain une grande homogénéité typologique. Le front de rue offre des façades bien proportionnées, corniches soignées et matériaux traditionnels, tandis qu'à l'arrière, les volumes sont plus utilitaires. Ce contexte impose au projet de respecter non seulement les éléments visibles depuis la voie publique, mais aussi la morphologie des façades, les corniches, les matériaux et les proportions.

Rue du Tivoli, 29 1020 Bruxelles

Parcelle cadastrale : 21815D0219/00N002

PRAS : La parcelle est située dans une **zone mixte**



1.2 Description du projet :

Le projet prévoit la rénovation complète des deux bâtiments existants afin de créer quatre logements confortables et durables : trois dans le bâtiment avant et un dans le bâtiment arrière.

BÂTIMENT AVANT À FRONT DE RUE :

L'ancien logement unifamilial en R+3 avec toiture à versants sera divisé en deux duplex de trois chambres et un studio. Les communs (hall d'entrée, locaux techniques, compteurs, entretien, poubelles...) seront rénovés et mis en conformité.

BÂTIMENT ARRIÈRE EN INTÉRIEUR D'ÎLOT :

L'ancien entrepôt en R+1 sera réaffecté en un logement unifamilial indépendant avec cave. La façade historique sera restaurée et la toiture à versants restituée conformément à la situation de droit. Un local à vélos couvert avec toiture végétalisée sera créé dans la cour.

1.3 Description architecturale et matériaux :

Le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis août 2024. La description concerne 2 maisons mitoyennes (numéros 29 et 31) construites simultanément :

« Deux maisons de rapport d'inspiration néoclassique, (...), conçues en 1906 pour l'entrepreneur Louis Stevens. Élévations de quatre niveaux. Balcons à garde-corps en fonte. Corniches conservées. Au N°29, trois travées égales. Rez-de-chaussée à refends. Porte cochère menant à un bâtiment arrière. Balcon axial à chaque étage. Huisserie remplacée. (...) »

Le projet respecte et remet en valeur les éléments patrimoniaux : corniches ouvragées en bois, garde-corps en fonte. Les matériaux sont choisis pour préserver cette authenticité :

- Restauration des enduits classiques de teinte claire et des corniches en bois peintes en blanc
- maçonnerie en brique brun-rouge pour l'arrière-maison,
- toitures en tuiles rouges-orangées pour les toitures à versants
- Intervention architecturale en façade avant : Les nouvelles lucarnes élancées en aluminium thermolaqué apporteront la lumière et la hauteur dans les chambres sous comble, tout en respectant la typologie des travées de l'architecture néoclassique.

1.4 Travaux prévus :

Outre les éléments cités ci-dessus, les travaux incluent également :

- La rénovation **et l'isolation** et des toitures, l'isolation par l'extérieur de la façade arrière.
- Remplacement des menuiseries extérieures, tant en façade avant - avec la suppression des châssis en PVC et la pose de châssis en bois avec profil à l'ancienne et rejet d'eau - qu'en façade arrière, ou les châssis seront en aluminium thermolaqué en raison de la dimension élargie des baies et de la pérennité dans le temps du matériau.
- Restauration des garde-corps en fonte et ajout de lisses, aussi devant les châssis (NBN B 03-004)
- Rénovation et renforcement des planchers de manière à les rendre REI60 entre logements. Ces planchers séparatifs seront également isolés, tant thermiquement qu'acoustiquement.
- Mise en conformité des installations techniques.
- Récupération des eaux pluviales et **désimperméabilisation** de la cour.

1.5 Plus-value sociale :

Chaque logement offrira un confort durable adapté à des familles, avec des surfaces généreuses, des rangements suffisants et une typologie traversante. Le projet contribue à la diversification qualitative de l'offre de logements et à la revalorisation du patrimoine bruxellois.

1.6 Autorité compétente pour la délivrance de permis

La Ville de Bruxelles est l'autorité compétente pour le traitement de cette demande de permis d'urbanisme.

2 CONTEXTE URBANISTIQUE ET JURIDIQUE DES TRAVAUX

2.1 Contexte juridique

CADRE JURIDIQUE

Le PRAS classe la parcelle en **zone mixte** : l'affectation en logements est donc **conforme**.

Aucun PPAS ne s'applique à la parcelle.

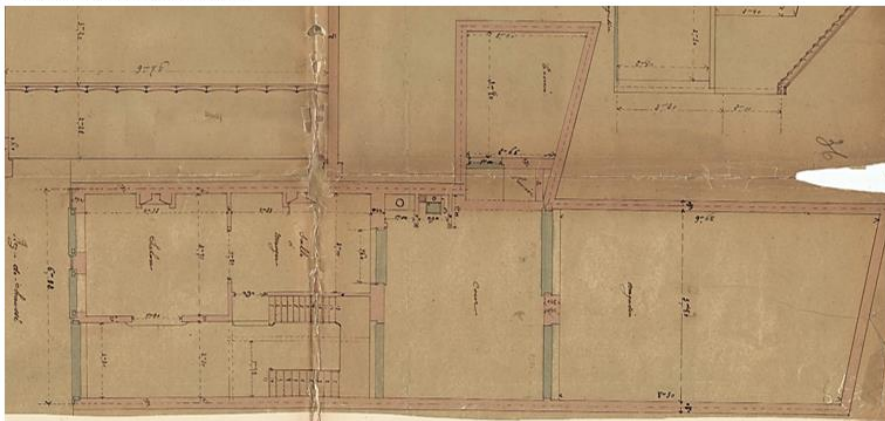
Avec une superficie de planchers de l'immeuble supérieure à 160m² (384m² de planchers) et au moins 1 logement 3 chambres. (2 logements 3 chambres et un studio), le projet de division de l'immeuble à rue en 3 logements est **conforme** aux **recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial**.

Le RRU est d'application.

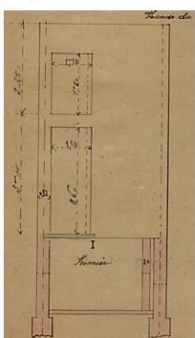
RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES ET SITUATION DE DROIT

Les renseignements urbanistiques indiquent que le dernier permis accordé date de **1906**. Cette autorisation concerne la construction de deux maisons aux numéros 29 et 31. Pour le numéro 29 : un bâtiment avant comprenant un logement et un bâtiment arrière destiné à un entrepôt. Sur les plans de la situation de droit figure également une écurie.

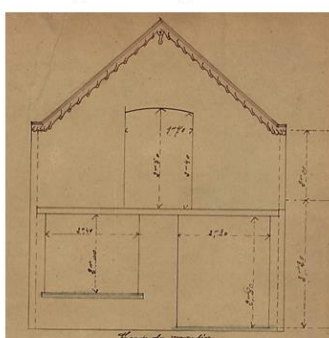
Plan du rez-de-chaussée



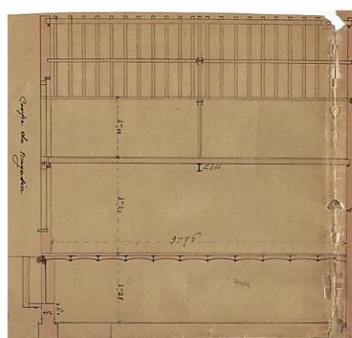
Façade de l'écurie



Façade du magasin



Coupe sur magasin



2.2 Compatibilité et intégration du projet vis-à-vis des voisins

GABARITS :

Le bâtiment à front de rue présente un gabarit R+3+toiture. Il est encadré par deux immeubles de hauteurs différentes : le n°31, de hauteur comparable, et le n°27, nettement plus bas. La différence de hauteur avec le n°27 dépasse 3 m, tant en situation de droit que projetée.

Voisin N°88



Photo aérienne 1

Voisin N°31 - le projet (N°29) - Voisin N°27

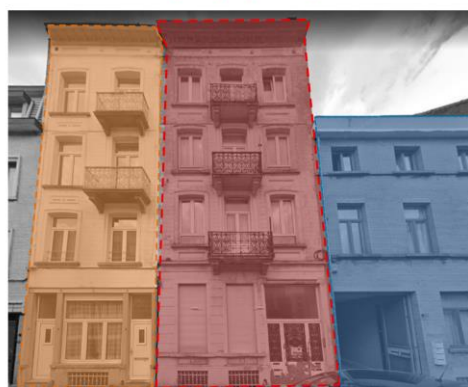


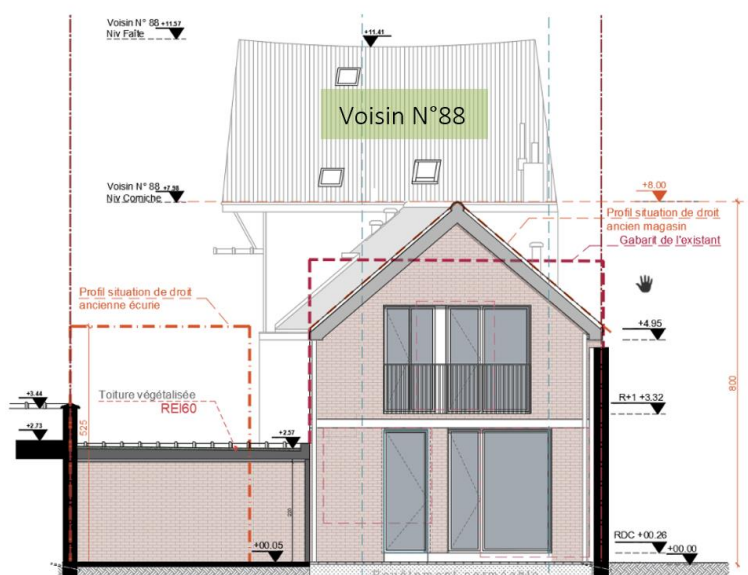
Photo des façades à partir de la rue du Tivoli

Le projet prévoit la réfection de la toiture avec conservation de la charpente, ainsi que la création de deux lucarnes en façade avant et d'une en façade arrière. Ces lucarnes respectent les prescriptions du RRU : hauteur maximale de 2 m au-dessus du versant et largeur inférieure à deux tiers de la façade. Le faîte de la toiture sera légèrement rehaussé par l'ajout d'isolation, tout en maintenant la corniche du R+3 à son niveau d'origine, alignée sur celle du n°31.



Le bâtiment arrière (R+1) retrouvera son gabarit d'origine : la toiture à versants sera reconstruite en remplacement du toit plat existant, avec un faîte aligné sur la corniche du voisin n°88. Cette adaptation réduit le volume bâti et améliore l'aération entre constructions voisines.

A l'emplacement des anciennes écuries est inséré un local vélos, dont la couverture reste sous les couvre-murs des murs adjacents.



Façade de l'arrière maison

VUES :

BÂTIMENT AVANT :

Tout comme les baies existantes, les lucarnes et les fenêtres projetées en façade arrière respectent la distance minimale de vues oblique et droite, conformément au RRU titre 1 article 7 et au code civil.

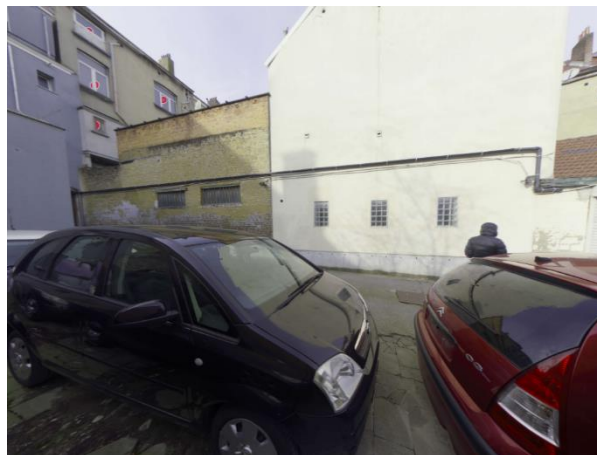
BÂTIMENT ARRIÈRE :

Les fenêtres vers la cour respectent les distances du code civil, celle du patio à l'arrière également.

SERVITUDES :

Deux fenêtres 'jour de souffrance' sont établies dans le mur pignon au rez-de-chaussée de l'atelier. Ces fenêtres prennent jour sur la propriété numéro 27 rue de Tivoli. Ces 2 jours de souffrances sont déjà mentionnés dans un acte de vente datant du 01/09/1995. ([voir annexe 1](#))

Le projet prévoit le maintien de ces jours, leurs anciennes menuiseries en bois seront remplacées par des menuiseries fixes en aluminium à rupture thermique, dotées de vitrages isolants opalins. Les barreaux existants dans les baies sont conservés.

**2.3 Conformité du projet avec le contexte juridique et motivation des dérogations**

Le projet respecte l'ensemble des prescriptions du RRU, à l'exception de quelques dérogations mineures détaillées ci-dessous.

Les logements proposés répondent pleinement aux exigences de qualité, de confort et de durabilité : surfaces conformes, aménagements fonctionnels, séjours lumineux et traversants, rangements intégrés, ainsi qu'un local à vélos et des communs complets (locaux techniques, nettoyage, poubelles). L'ensemble améliore sensiblement la situation existante et valorise le bâti d'origine.

DÉROGATIONS ET MOTIVATIONS**ARTICLE 6, TITRE I – TOITURE**

La hauteur du faîte dépasse de 35 cm celle du voisin le plus haut, en raison de l'ajout d'isolation en toiture, indispensable pour améliorer la performance énergétique.

ARTICLE 10, TITRE II – ÉCLAIRAGE NATUREL

La chambre 3 du 2^e étage (bâtiment à rue) présente une surface vitrée inférieure au 1/5 requis (1,39 m² au lieu de 2 m²).

Cette fenêtre, d'origine, est située sur une façade historique dont la typologie doit être préservée. Son maintien permet de conserver la composition architecturale du bâti typique du début du XX^e siècle. Les deux autres chambres du logement disposent, quant à elles, d'un apport lumineux largement conforme.

Article 13, Titre I – Maintien d'une surface perméable.

Notre projet respecte l'objectif de l'article 13 du RRU visant à maintenir une proportion suffisante de surfaces perméables en zone de cour et jardins mais déroge au fait qu'elle n'est pas prévue sur plus de 50% en pleine terre ou plantée. Conformément aux exigences formulées par le service de prévention du SIAMU – lesquelles imposent de limiter des arbres et buissons dans la zone concernée – il est préférable de ne pas y aménager des plantations. En réponse à cette contrainte, la cour sera entièrement aménagée en gravier et pavage perméable, garantissant une infiltration optimale des eaux. Le projet augmente ainsi la perméabilité réelle du site, avec 27 m² de surface perméable (16 %). Dans ce contexte, la dérogation sollicitée est, selon nous, justifiée. Elle s'impose pour respecter les

prescriptions du SIAMU (voir préaccord en pièce jointe de la demande de permis avec référence : [PRE.2025.0508/2](#)) tout en augmentant la perméabilité du site.

3 PRÉVENTION INCENDIE

La distance entre les deux volumes existants varie entre 4,18 m et 4,84 m, inférieure aux distances de 6 m ou 8 m exigées pour des constructions neuves. Ces prescriptions ne s'appliquent toutefois pas aux bâtiments existants. L'implantation actuelle a été maintenue avec l'accord du SIAMU, qui a validé la conformité du projet sous conditions (rapport PRE.2025.0508/2 joint à la présente demande).

Le bâtiment avant, classé '**bâtiment moyen**' (h = 14,30 m) est composé de 3 logements compartimentés REI60 et desservis par une cage d'escalier commune pourvue d'un exutoire de fumée. Les 3 logements disposent tous d'une fenêtre donnant sur la rue accessible aux véhicules de secours.

Le sous-sol commun forme un compartiment séparé et contient le local compteur, entretien, poubelles ainsi que les citernes de récupération d'eau de pluie.

Le bâtiment arrière est un '**bâtiment bas**' (h = 3,32 m). Il ne contient qu'un seul logement, accessible aux services de secours à pied via le hall d'entrée du bâtiment avant, en ligne droite, puis la cour minérale d'environ 4.5m de long. La toiture de ce bâtiment en intérieur d'îlot sera REI60, sauf les quelques fenêtres de toit, qui sont éloignées des fenêtres des bâtiments voisins. La toiture du local vélo sera également REI60, conformément à la recommandation figurant dans le rapport PRE.2025.0508/2.

4 MOBILITÉ

Le projet ne prévoit pas d'emplacements voitures mais un local vélos de 7 places.

La localisation proche des transports publics (gare Bockstael, arrêts de bus et de tram) garantit une accessibilité optimale.

5 ESPACES VERTS ET ABORDS

À la demande du SIAMU, aucun arbre ni végétation dense ne sera implanté dans la cour afin de garantir l'accessibilité pour les services de secours et réduire le risque de propagation du feu.

La cour, actuellement entièrement bétonnée, sera transformée en un espace plus qualitatif et écologique : un sol perméable constitué de pavés à joints ouverts et de gravier remplacera les revêtements imperméables existants, favorisant ainsi l'infiltration naturelle de l'eau.

Le même traitement est appliqué au petit patio situé à l'arrière du bâtiment en intérieur d'îlot.

L'aménagement des abords et la toiture végétalisée du local à vélos participent à l'amélioration paysagère et environnementale de l'intérieur d'îlot, tout en limitant les surfaces imperméables.

Les autres toitures du projet restent à versants, en cohérence avec le bâti environnant.

6 ECOLOGIE ET PRESTATIONS ÉNERGÉTIQUES

6.1 Gestion des eaux pluviales et usées

Le projet prévoit un système complet de récupération et de réutilisation des eaux de pluie.

Une surface de 27 m² de pavés perméables et gravier dans la cour permet l'infiltration des eaux pluviales des espaces extérieurs. En raison de la configuration du site et de la proximité des fondations, l'infiltration directe des eaux de toiture sur cette surface n'est pas envisageable sans risque pour les structures voisines.

Les citernes intégrées aux sous-sols assurent la collecte et la réutilisation optimale de l'eau, avec raccordement à l'égout uniquement pour les trop-pleins. Leur dimensionnement repose sur une récolte de 50 L/m², supérieure aux 33 L/m² exigés par le module de calcul de l'IBGE, garantissant une capacité de stockage et de réutilisation suffisante pour les WC, les robinets extérieurs et l'entretien des communs, tout en limitant le rejet vers l'égout.

Les toitures du bâtiment à rue et du local à vélos sont raccordées à deux citernes totalisant 4 m³, tandis que la maison arrière dispose d'une citerne distincte de 3 m³.

Le réseau d'évacuation est conçu en système séparatif (eaux grises et eaux fécales) jusqu'au collecteur existant, avant raccordement à l'égout public.

6.2 Performances énergétiques

Les logements respectent les exigences PEB en vigueur. (voir rapport PEB joint à la demande)

Chaque unité est équipée d'un système de ventilation mécanique double flux individuel, garantissant un renouvellement d'air efficace et une maîtrise des déperditions thermiques. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières à condensation au gaz performantes, optimisant la consommation énergétique.

Ces mesures, combinées à l'isolation renforcée des toitures et à l'usage de matériaux durables, permettent d'améliorer la performance énergétique globale du projet et de renforcer la durabilité environnementale du bâti existant.

7 CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans une démarche de rénovation qualitative, durable et respectueuse du patrimoine. Il valorise un bâti existant en conciliant exigences énergétiques, confort moderne et cohérence architecturale. Cette intervention contribuera à la revitalisation du quartier tout en offrant des logements adaptés aux besoins actuels.

Annexe 1 :

Extrait acte de vente

12. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#), le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété, à savoir l'acte du notaire à Bruxelles, du 19 juin 2001 (cahier des charges), suivi d'un acte du 10 octobre 2001 (PV d'absence de surenchère), contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« IV. STIPULATIONS ET CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

L'acte de vente reçu par le premier septembre mil neuf cent nonante-cinq, dont question ci-dessus, stipule ce qui suit ici textuellement reproduit :

"La partie venderesse déclare que son titre de propriété mentionne littéralement ce qui suit :
La citerne recevant les eaux pluviales, serait établie dans la cour de la maison numéro 31 rue de Tivoli, étant la propriété
Les eaux pluviales du bien vendu se déversent également sur la toiture de la maison pour être ensuite menées dans la citerne de cette maison.
Deux fenêtres "jour de souffrance" sont établies dans le mur pignon au rez-de-chaussée de l'atelier.
Ces fenêtres prennent jour sur la propriété numéro 27 rue de Tivoli appartenant à

Il est entendu qu'en cas de difficultés ou de contestations de la part de ce voisin au sujet du maintien ou de la suppression de ces fenêtres, les acquéreurs auront à s'entendre directement avec les intéressés, sans recours ni intervention de la venderesse, ces fenêtres semblent constituer simplement une tolérance."

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales mentionnées ci-dessus pour autant qu'elles soient encore d'application. Il en fera son affaire personnelle. »

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.