

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 09 octobre 2025 / Zitting van donderdag 09 oktober 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 LÉON FRÉDÉRIC 23	2
RUE VANDENBUSSCHE 54	3
RUE JULES LEBRUN 43	4
RUE HENRI CHOMÉ 5	8
AVENUE DAILLY 243	12
BOULEVARD LAMBERMONT 81	13
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 137	15
AVENUE MAURICE MAETERLINCK 84	16
AVENUE HUART HAMOIR 34	17
RUE VAN DYCK 60	19
RUE ALEXANDRE MARKELBACH 68	20
RUE VERTE 126	21
CHAUSSÉE DE HAECHE 330 - 257	23

RUE LÉON FRÉDÉRIC 23

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

Réf. / Ref.: 2025/100=167/023

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, réaliser deux balcons en façade arrière (au rez-de-chaussée surélevé et au 1^{er} étage), placer un escalier extérieur vers le jardin, rehausser le mur mitoyen de droite, isoler la façade arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la couleur des châssis de la façade avant (anthracite)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
réaliser deux balcons en façade arrière (au rez-de-chaussée surélevé et au 1^{er} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur & hauteur des constructions mitoyennes),
placer un escalier extérieur vers le jardin (depuis le balcon du rez-de-chaussée vers le jardin), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur & hauteur des constructions mitoyennes),
rehausser le mur mitoyen de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur & hauteur des constructions mitoyennes),
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur & hauteur des constructions mitoyennes),
réaliser des travaux structurels,
modifier la couleur des châssis de la façade avant (anthracite) ;

Vu l'autorisation de bâtir du 21 novembre 1911 visant à « construire trois maisons » ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – www.monument.heritage.brussels) ;

Considérant que le balcon du rez-de-chaussée, l'escalier extérieur y adossé et le balcon situé au 1^{er} étage sont réalisés au-delà des gabarits admissibles puisque ceux-ci dépassent de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n° 21, côté gauche) ;

Considérant toutefois que, au rez-de-chaussée, la construction ne dépasse pas le gabarit du mitoyen le plus profond (n° 25, côté droit) contre lequel le balcon s'adosse ; qu'une distance de 2,60 m est maintenue entre le balcon et l'axe mitoyen du voisin de gauche (n° 21) ; que, dès lors, ce volume ne porte pas préjudice à la construction voisine ;

Considérant que seule une distance de 1,80 m sépare l'axe mitoyen du n° 21 de l'escalier ; que la prescription du Code civil en termes de vues droites est de minimum de 1,90 m ; qu'il convient donc de déplacer l'escalier afin d'y remédier ;

Considérant qu'une partie du mur mitoyen de droite (clôture entre les deux jardins) est rehaussée afin d'éviter toute vue oblique vers la parcelle voisine depuis le balcon du rez-de-chaussée ; que, en matière de vues, le Code civil est bien respecté vis-à-vis de cette parcelle et que, de plus, cette rehausse de 36 cm de haut sur 1,30 m de long diminue encore toute possibilité de vues intrusives ; qu'en outre, aucune remarque n'a été émise lors de l'enquête publique ;

Considérant que le projet permet d'avoir un accès direct au jardin depuis le séjour situé au rez-de-chaussée surélevé par rapport au jardin ; que, en ce sens, le projet améliore l'habitabilité du logement sans porter préjudice aux constructions voisines ;

Considérant que le balcon situé au 1^{er} étage, accessible depuis la chambre n° 3, est également projeté en dehors des gabarits admissibles puisqu'il s'implante également à une profondeur supérieure à 3 m de la construction mitoyenne la moins profonde (côté gauche) ; que la distance le séparant de l'axe mitoyen de gauche est toutefois de 2,60 m ; qu'il ne s'agit pas d'un volume « plein » et que le Code civil en termes de vue est respecté ; que la dérogation peut donc être accordée ;

Considérant que la façade arrière est isolée ; que le complexe proposé est de 12 cm ; que cette surépaisseur de façade dépasse les gabarits admissibles au niveau du 1^{er} étage mais que l'augmentation de volume est minime et améliore grandement les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que, au sous-sol (semi-enterré), la pièce située côté jardin est étendue sur toute la largeur de l'étage afin d'y établir une chambre de 16 m² ; que, afin de garantir une bonne habitabilité des lieux, une baie de fenêtre est élargie, des murs intérieurs sont démolis et la dalle de sol est abaissée afin d'être isolée ; que l'aménagement proposé est qualitatif ;
Considérant que la citerne d'eau pluviale existante est réhabilitée et que l'eau récupérée permet d'alimenter WC, lave-linge et robinet extérieur ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que dans cet objectif il serait pertinent d'étudier la déconnexion complète de la citerne d'eau pluviale et l'infiltration de son trop-plein dans le jardin ; que à ce titre des outils gratuits sont mis à disposition sur le site internet de Bruxelles Environnement (calculateur « parcelle ») ;

Vu que, pour rappel, cette maison bourgeoise de style éclectique, partie d'un ensemble différencié de trois immeubles conçus par l'architecte Pierre Decnop, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
Considérant que les châssis en bois de la façade avant sont peints en gris anthracite (RAL 5008) ; que l'entièreté des menuiseries actuelle est de teinte blanche ; qu'aucun plan d'archive ne permet de confirmer la couleur d'origine mais que des échantillonnages ont été établis sur place et montrent une couleur bleu/vert foncé pour les châssis de la façade et blanche pour les lucarnes ; qu'il est donc projeté de maintenir la corniche, les fenêtres de la lucarne et la porte en blanc et de peindre le reste des châssis en gris foncé ;
Considérant qu'il serait plus harmonieux de peindre la porte d'entrée de la même couleur que le reste des menuiseries de la façade (gris anthracite) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

respecter le Code civil en matière de vues droites et maintenir une distance de minimum 1,90 m entre l'escalier extérieur et l'axe mitoyen de gauche ;

étudier la déconnection de la citerne d'eau et la gestion de son trop plein par infiltration dans le jardin et, le cas échéant, la mettre en œuvre ;

proposer la même couleur pour la porte d'entrée que le reste des châssis de la façade (gris anthracite).

RUE VANDENBUSSCHE 54

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

Réf. / Ref.: 2025/83=258/054

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, isoler partiellement la façade arrière, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante, rehausser les deux murs mitoyens, réaliser des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité la suppression de la citerne d'eau de pluie

projet modifié : dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, isoler partiellement la façade arrière, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :

construire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),

isoler partiellement la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),

mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'annexe gauche existante, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate),

rehausser les deux murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),

réaliser des travaux structurels intérieurs,

mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (suppression d'une citerne d'eau de pluie existante) ;

Vu l'autorisation de bâtir du 15 juillet 1913 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1927 visant à « [effectuer des] transformations en sous-sol » ;

Considérant qu'une véranda a été réalisée sans autorisation côté arrière gauche ; que le projet vise à la supprimer et à la remplacer par une nouvelle véranda élargie sur toute la largeur de la façade, en extension des espaces de séjour et de cuisine ;

Considérant que ce nouveau volume annexe déroge à la réglementation en vigueur puisqu'il est plus profond et plus haut que les gabarits admissibles ; qu'il dépasse le voisin le plus profond (n° 56) de 1,10 m d'une part et le voisin le moins profond (n° 52) de plus de 3 m (3,89 m) d'autre part ;

Considérant que cette annexe vise à aménager un deuxième espace « salle à manger » ; que le rez-de-chaussée bénéficie

déjà de trois pièces en enfilade abritant respectivement les fonctions suivantes : salon, salle à manger et salon ; que la construction vise donc l'aménagement d'une seconde salle à manger dans le prolongement du second salon ; que le rez-de-chaussée projeté se compose dès lors de l'enfilade de quatre pièces sur une profondeur totale de 17,78 m ;

Considérant que, afin d'assurer la connexion des espaces existants avec la nouvelle construction, une partie du mur de la cuisine est ouvert ;

Considérant que la construction projetée densifie le bâti sans améliorer significativement l'habitabilité du logement, qui possède déjà des espaces de séjour qualitatifs (+/- 50 m² hors cuisine) pour une superficie plancher de 261,7 m² (avant travaux) ; que, en ce sens, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

Considérant cependant qu'un nouveau volume annexe permettrait la création d'une pièce plus lumineuse pour ce logement, tenant compte du fait que la salle à manger actuelle, munie de boiseries qu'il convient de préserver, s'avère être fort sombre ;

Considérant de plus que la citerne de récupération d'eau de pluie reprise sur les plans d'origine n'est plus en place ; qu'aucune proposition n'est faite pour gérer les eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il y a lieu de prévoir, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné lui aussi (noue, jardin de pluie) ; que, à ce titre, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur réutilisation' et 'calculateur parcelle') ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est non conforme à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui indique que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant donc que, si une annexe devait être autorisée au rez-de-chaussée, il conviendrait alors de minimiser son emprise afin de se conformer à la réglementation applicable ; que son gabarit ne pourrait pas dépasser le profil de la construction voisine la plus profonde et ne pas excéder les 3 m de haut ;

Considérant que l'annexe arrière droite (érigée sur trois niveaux) est isolée ; que cette isolation déroge aux gabarits maximums autorisés en hauteur et en profondeur ; qu'il ne s'agit cependant que d'une surépaisseur de 17 cm et que cette intervention améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée arrière est composée de dalles de béton selon les plans de la situation projetée mais que, en séances, les demandeurs stipulent le fait qu'un revêtement perméable serait prévu au droit de celle-ci ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que le projet prévoit, enfin, la mise en conformité de la terrasse située sur la toiture plate de l'annexe licite du rez-de-chaussée, accessible via la chambre 2 ou le palier du 1^{er} étage ; que, pour ce faire, une rehausse du mitoyen de gauche de 80 cm sur 4,36 m est réalisée ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen proposée n'est pas suffisante afin de garantir le respect du Code civil en termes de vues droites sur la parcelle voisine puisque ce mur n'atteint qu'une hauteur de 1,82 m depuis le plancher de la terrasse au lieu des 1,90 m requis ;

Considérant d'autre part que la réglementation communale autorise l'utilisation des toitures plates comme terrasse pour autant que la rehausse mitoyenne (éventuellement) nécessaire à sa bonne utilisation soit conforme aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, ce qui n'est pas le cas ici ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter l'emprise de la terrasse à une distance de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne, dans le respect du Code civil en termes de vues sur la parcelle voisine, et sans rehausser le mitoyen de gauche ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

réduire le volume de l'annexe conformément aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et maintenir une superficie perméable, en pleine terre et plantée, dans la zone de cours et jardins, conformément à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardin) ;

prévoir un revêtement perméable au droit de la terrasse au rez-de-chaussée arrière ;

pour la terrasse du 1^{er} étage, ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche et se conformer au Code civil (soit respecter une distance de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen, soit fournir un acte notarié de servitude de vue) ;

soit prévoir une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit proposer un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie).

RUE JULES LEBRUN 43

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

Réf. / Ref.: 2025/90=161/43

Objet / Betreft: sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de sept logements (R+3) avec

trois emplacements de stationnement pour voitures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 9

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

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

Le stationnement est jugé très problématique : le projet prévoit seulement 3 places de parking au lieu des 7 exigées par le RRU, condamne plusieurs emplacements existants en voirie et compliquerait la circulation déjà saturée par le Brico voisin ; L'accès aux garages est considéré comme trop étroit, entraînant manœuvres difficiles et risques d'embouteillages supplémentaires ;

Plusieurs riverains demandent que l'accès parking se fasse Rue Henri Evenepoel plutôt que Rue Jules Lebrun, jugée trop étroite et accidentogène ;

Les dérogations en hauteur sont unanimement contestées : le R+3 briserait l'harmonie du bâti environnant composé majoritairement de R+2, créerait des ombres importantes sur les jardins voisins et serait perçu comme une construction trop massive ;

Le projet est critiqué pour son esthétique : façade trop monotone et dominée par des garages, soubassement en pierre bleue inadapté, bardages et briques posées verticalement jugés incohérents avec le quartier ;

Les habitants craignent une perte d'espaces verts (suppression du jardin, arbres et haie existants) avec un impact négatif sur la biodiversité et le microclimat local ;

Des inquiétudes sont exprimées sur les risques de fissures et dégâts liés aux travaux d'excavation, par analogie avec d'autres chantiers voisins ;

Le projet est perçu comme purement spéculatif : absence de logements abordables, profit maximisé au détriment de la qualité architecturale, logements peu adaptés aux normes actuelles (hauteur sous plafond insuffisante, manque d'accessibilité PMR, garage vélos mal conçu) ;

Le rez-de-chaussée est vivement critiqué : façade aveugle et peu qualitative, succession de garages et locaux techniques, manque de relation avec la rue et absence d'usages ouverts (logement avec jardin, commerce, équipement collectif, ...) ;

Certains suggèrent de revoir le projet pour limiter à une seule porte de garage, rendre le rez-de-chaussée flexible ou mixte, et traiter davantage le carrefour en lien avec le futur *Mediapark* ;

Enfin, une réaction propose au contraire qu'une émergence ponctuelle d'un niveau supplémentaire pourrait être justifiée si elle s'accompagne d'un rez-de-chaussée plus qualitatif et mixte, servant de signal urbain à l'entrée du futur *Mediapark*.

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de sept logements (R+3) avec trois emplacements de stationnement pour voitures, en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I (profondeur, hauteur de la façade et hauteur de la construction), 6 et 10 du Titre IV (porte d'entrée et porte intérieure), 6 du Titre VIII (emplacements de parking) et 7 du Titre IV (emplacements de parking PMR) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis de bâtir du 24 novembre 1981 visant à « placer un abri de jardin » ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 juillet 2025 sur la présente demande (réf. C.2025.0471/1) » ;

VOLUME :

Considérant la parcelle se situe à l'angle de l'îlot, à l'intersection de la rue Henri Evenepoel, du côté gauche, et de la rue Jules Lebrun, du côté droit (lorsque l'on fait face au projet) ; que la présente demande prévoit d'y construire un nouvel immeuble d'angle, d'un gabarit variant de R+3 à R+2 et comprenant sept logements ;

Considérant que la nouvelle construction est implantée à l'alignement du côté de la rue Jules Lebrun et qu'une zone de recul est créée côté rue Henri Evenepoel afin de venir s'aligner au front de bâtisse ;

Considérant que, en termes de profondeur de construction, le nouveau bâtiment s'aligne à l'arrière au voisin le plus profond, situé à droite (n° 41), tandis qu'il dépasse le voisin le moins profond, situé à gauche (n° 73), et ce sans qu'un retrait de 3 m soit réalisé (2,9 m) ; que, bien que cet écart puisse sembler minime, il ne se justifie pas dans le cadre d'une nouvelle construction et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un retrait latéral d'au moins 3 m avant, le cas échéant, de réaliser un dépassement en profondeur supérieur à 3 m ;

Considérant que, en ce qui concerne la hauteur de construction, le projet déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la toiture de l'immeuble dépasse le profil du voisin le plus haut (R+3), situé côté gauche (n° 73) ;

Considérant en outre que la hauteur de la façade avant est supérieure à celle des constructions voisines et que cela constitue aussi une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant toutefois que la parcelle se situe dans la partie basse d'une rue en pente (rue Henri Evenepoel) composée d'immeubles dont les gabarits varient de R+1 à R+8 et que l'écart par rapport au voisin de gauche (n° 73) reste limité à 1,13 m ;

Considérant que, du côté droit (rue Jules Lebrun), bien que la façade dépasse celle du voisin (n° 41) de 2,2 m, elle s'aligne néanmoins avec la hauteur de la lucarne de ce dernier et qu'un retrait latéral de 3 m à partir du mitoyen de droite est ensuite réalisé, assurant ainsi une transition progressive entre la nouvelle construction et celle de droite ;

Considérant que, malgré les dérogations susvisées en termes de hauteur, le projet s'inscrit de manière cohérente dans le

tissu urbain environnant et se révèle adapté pour un immeuble d'angle ; que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;

AFFECTATION :

Considérant que ce projet résidentiel est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe la parcelle (zone de forte mixité) ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :

sur une grande partie du rez-de-chaussée : locaux accessoire aux logements (parking, caves, local vélos...),

sur une partie du rez-de-chaussée arrière et du 1^{er} étage : un logement duplex de 2 chambres (+/- 110 m²),

au 1^{er} étage (hors duplex susmentionné) : un logement studio (+/- 52 m²) et un logement 2 chambres (+/- 98 m²),

au 2^{ème} étage : un logement 3 chambres (+/- 110 m²) et un logement 2 chambres (+/- 98 m²),

au 3^{ème} étage : un logement 3 chambres (+/- 110 m²) et un logement 1 chambre (+/- 70 m²) ;

Considérant que le projet garantit une mixité de logements au sein de l'immeuble ;

HABITABILITÉ :

Considérant qu'un logement duplex est prévu sur une partie du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ; que les pièces de séjour sont aménagées au niveau inférieur, en lien avec le jardin situé de plain-pied, et que les pièces de nuit se situent à l'étage supérieur ;

Considérant que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité mais ne répond aux prescriptions relatives à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (PMR) alors qu'il s'agit du seul logement (partiellement) prévu au rez-de-chaussée de cet immeuble dépourvu d'ascenseur ;

Considérant que le fait de ne prévoir aucun logement accessible aux PMR n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction ; que, dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement de ce duplex de manière à le rendre accessible et d'y garantir l'autonomie des PMR, a minima au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que, à l'exception de ce premier logement, les autres unités d'habitation projetées sont conformes, présentent de bonnes conditions d'habitabilité et bénéficient toutes d'un petit espace extérieur en façade avant ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que le projet prévoit, au niveau du rez-de-chaussée, sept espaces de rangement privatifs, un local à ordures ménagères, un local pour le rangement du matériel de nettoyage et un local vélos et poussettes ;

Considérant néanmoins que ces locaux ne sont pas accessibles aux PMR en ce que la porte d'entrée de l'immeuble se situe 11 cm au-dessus du niveau du trottoir et que la largeur des portes intérieures des espaces communs n'est que de 0,83 m ; que cela n'est pas acceptable pour un immeuble à logements multiples neuf et qu'il y a donc lieu, une nouvelle fois, d'assurer l'accessibilité des parties communes aux PMR ;

MOBILITE :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'accessibilité C au RRU (zones moyennement desservie en transports en commun) ;

Considérant que le projet ne prévoit que trois emplacements de stationnement pour voitures à destination des occupants, ce qui ne correspond pas au nombre de logements proposé (ratio de 0,42) et constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant, en outre, que le projet entraîne la suppression de deux places de stationnement et d'arceaux à vélos en voirie et ne contribue donc pas à garantir une mobilité optimale au sein du quartier ;

Considérant que le projet prévoit, au niveau du rez-de-chaussée, un local d'une superficie de +/- 27 m² pouvant accueillir onze vélos/poussettes ; que le ratio d'un emplacement vélo par chambre n'est cependant pas atteint, ce qui n'est pas non plus justifié dans le cadre d'une nouvelle construction ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir un local vélos/poussettes correctement dimensionné et respectant les recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* » édité par Bruxelles Mobilité (Stationnement vélo), à savoir un emplacement par chambre dans un local facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que le manque d'emplacements de stationnement pour voitures pourrait être compensé si le projet favorisait effectivement le transfert modal de la voiture vers des moyens de transport alternatifs (vélo, train, tram, bus, ...), ce qui suppose la mise en place d'un local vélos conforme aux remarques précédemment émises ;

ACCESSIBILITÉ PMR :

Considérant que, en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment pour les PMR, le projet ne répond pas aux normes en vigueur et que, au vu de la configuration de la parcelle, il y a lieu de dégager les espaces nécessaires au niveau du rez-de-chaussée pour y remédier ;

Considérant en effet qu'il n'est pas possible de concilier la création d'un logement conforme aux normes PMR et le maintien d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement ; qu'il est jugé préférable de privilégier la conformité du projet en matière d'accessibilité pour les PMR ;

Considérant dès lors que la dérogation relative au nombre d'emplacements de stationnement pour voitures pourrait être accordée si le projet venait à garantir un aménagement conforme aux normes d'accessibilité ;

Considérant par contre que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parking réservé aux PMR, ce qui constitue une nouvelle dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable pour un immeuble neuf et, que dès lors, il y a lieu de prévoir au moins un emplacement de parking réservé aux PMR ;

ZONE DE REcul, ZONE DE COURS ET JARDINS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) de la Région de Bruxelles-Capitale 2022-2027, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible 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 ;

Considérant que l'imperméabilisation de sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a, de plus, lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que, s'agissant d'un nouveau projet de construction développé sur une parcelle totalement perméable, il est indispensable d'atteindre l'objectif du « zéro rejet des eaux pluviales à l'égout » et de proposer un projet exemplaire d'un point de vue environnemental ;

Considérant que le projet prévoit une zone de recul, d'une superficie de +/-51,4 m², aménagée en jardinet en pleine terre et planté ;

Considérant que le projet comprend une zone de cours et jardin d'une superficie de +/- 31,1 m² ; qu'une surface de +/- 20,9 m² de jardin perméable en pleine terre et plantée ainsi qu'une terrasse en bois sur sable stabilisé de 10,17 m² sont également prévues ; que, partant, le projet entraîne une imperméabilisation de la parcelle à hauteur de 71 % ;

Considérant que les espaces de pleine terre, tout particulièrement la zone de recul, représentent des superficies infiltrantes potentielles à hauteur de +/- 72,3 m² et que cela offre une opportunité de restituer les eaux pluviales au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la mise en place d'un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) végétalisé et correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...), aux avantages écosystémiques supérieurs, serait bénéfique ;

Considérant que la demande ne s'accompagne pas d'une note de dimensionnement des ouvrages de GIEP ni de schéma hydraulique associé ; que des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement pour ce faire (calculateurs parcelle et réutilisation, ...)

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 (cf. info fiche 2017) et qu'il n'est pas permis de planter des espèces exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance régionale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (dite « Ordonnance Nature ») ;

Considérant que les toitures seraient végétalisées sur une superficie de 171,19 m² via des couches de substrat allant de 7 à 13 cm d'épaisseur, avec réserve utile de 5 cm, mais qu'aucun plan de toiture ni note de principe ne permet d'estimer les superficies allouées à ces différentes épaisseurs de couches de substrats ; qu'il en va de même pour les volumes d'eau pouvant être gérés en toiture et que les volumes résiduels devant être pris en charge par des dispositifs complémentaires ne peuvent donc être estimés ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de réutilisation des eaux pluviales, d'une capacité de 10 m³, enterrée en dehors de la zone de cours et jardins ; que ce dispositif ne s'avère néanmoins pas pertinent dans le cadre de l'élaboration du présent projet étant donné le fait que d'autres ouvrages doivent permettre de gérer les eaux pluviales à la parcelle ;

ENERGIE :

Considérant que, en séance, le demandeur déclare qu'un système de pompes à chaleur individuelles sera prévu pour le chauffage des logements mais que cela ne figure pas dans la demande ;

Considérant cependant que, conformément au Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBrACE) et la demande ayant été introduite après le 1^{er} janvier 2025, le système projeté doit répondre à l'exigence de production de chaleur uniquement à partir d'électricité et/ou d'une énergie produite à partir de sources renouvelables ;

Considérant que cette obligation entraîne un impact en termes de conceptualisation du projet et que, afin d'éviter toute nuisance (par exemple en cas de mise en place de pompes à chaleur), il convient d'opter prioritairement pour un système centralisé et, dans tous les cas, de localiser les installations retenues dans un local technique correctement ventilé au sein du bâtiment ; qu'il est donc nécessaire de prévoir un tel local ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que la façade à rue se compose d'un rez-de-chaussée entièrement paré de pierre bleue, surmonté d'un parement en brique de couleur taupe pour les étages ; que, bien que les teintes proposées s'harmonisent avec le contexte environnant, il n'en va pas de même pour la composition de la façade ;

Considérant en effet qu'il est regrettable que l'immeuble ne comporte pas d'ouvertures à l'angle arrondi, ce qui aurait permis de marquer plus avantageusement sa position en tant que bâtiment d'angle ; considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade avant (rythme, baies...), et plus particulièrement au niveau de l'angle ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est en aluminium de ton blanc, ce qui ne soulève aucune remarque particulière.

CHANTIER :

Considérant que la mise en œuvre du projet est susceptible d'être soumise à déclaration de classe 3 (rubrique 28-1) en cas de mise en œuvre de machines disposant d'une force motrice totale de plus de 50 kW ; qu'il y aura donc lieu, le cas échéant, d'entreprendre les démarches nécessaires en la matière auprès de l'administration communale ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un retrait latéral d'au moins 3 m avant d'effectuer un dépassement en profondeur supérieur à 3 m ;

revoir l'aménagement du duplex du rez-de-chaussée et 1^{er} étage de manière à le rendre accessible aux PMR, au moins au niveau du rez-de-chaussée ;

assurer l'accessibilité des parties communes pour les PMR ;

prévoir au moins un emplacement de parking réservé aux PMR ;

prévoir au minimum un emplacement vélo par chambre dans un local facilement accessible depuis le rez-

de-chaussée ;

fournir une note de dimensionnement des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) répondant au principe du « zéro rejet à l'égout » (par exemple via les calculateurs parcelle et réutilisation mis à disposition par Bruxelles Environnement) et y préciser les volumes d'eau qui seront gérés via les différents dispositifs mis en oeuvre (plan précis requis) ;

prévoir une plantation arbustive qualitative dans la zone de recul ;

prévoir un local technique ventilé et situé au sein du volume bâti permettant d'y implanter une pompe à chaleur centralisée ;

revoir la composition de la façade avant (rythme, baies...), et plus particulièrement au niveau de l'angle.

RUE HENRI CHOMÉ 5

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

Réf. / Ref.: 2023/343=134/005-007

Objet / Betreft: demande modifiée : sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale rue Henri Chomé n° 5, un immeuble affecté à de l'activité productive rue Henri Chomé n° 7 et un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et six logements) chaussée de Louvain n° 587-591 : au n° 5 : modifier le volume arrière, isoler la façade arrière, aménager trois logements supplémentaires (passer de une à quatre unités d'habitation), aménager des terrasses et des balcons en façade arrière, réaliser des travaux structurels, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et modifier la façade avant ; au n° 7 : supprimer l'activité productive et aménager quatre nouveaux logements (passer de une à quatre unités), rehausser l'immeuble d'un niveau (passer de R+2 à R+3), isoler les façades latérale et arrière, aménager des terrasses et des balcons en façade arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 12 septembre 2023 visant à « sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale rue Henri Chomé n° 5, un immeuble affecté à une activité productive rue Henri Chomé n° 7 et un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et six logements) chaussée de Louvain n° 587-591, supprimer l'activité productive et aménager huit logements supplémentaires (passer de une à neuf unités d'habitation), lier les immeubles sis rue Henri Chomé n° 5 et 7, réaliser des travaux structurels, rehausser les immeubles de deux niveaux (passer de R+2 à R+4), placer un enduit sur isolant, aménager des balcons et des terrasses en façade, aménager huit emplacements de parking en intérieur d'îlot, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et modifier les façades » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 12 décembre 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le projet densifie fortement l'occupation et le bâti de cette parcelle et va à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 2 avril 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 juillet 2025 sur la présente demande (réf. CP.1985.0229/4) ;

DEMANDE MODIFIÉE :

1. Considérant que la demande ainsi modifiée vise désormais à, sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale rue Henri Chomé n° 5, un immeuble affecté à de l'activité productive rue Henri Chomé n° 7 et un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et six logements) chaussée de Louvain n° 587-591 :
 - 1) au n° 5 :
 - 1) modifier la volumétrie arrière (annexes, toiture),
 - 2) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la constriction),
 - 3) aménager trois logements supplémentaires (passer de une à quatre unités d'habitation),
 - 4) aménager des terrasses et des balcons en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la constriction),
 - 5) réaliser des travaux structurels,

- 6) supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales)
- 7) modifier les façades (remplacement des châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),
- 2) au n° 7 :
 - 1) rehausser l'immeuble d'un niveau (passer de R+2 à R+3), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la constriction),
 - 2) isoler les façades latérale et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la constriction)
 - 3) supprimer l'activité productive et aménager quatre nouveaux logements (passer de une à quatre unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie minimale) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),
 - 4) aménager des terrasses et des balcons en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la constriction),
 - 5) réaliser des travaux structurels,
 - 6) modifier les façades (remplacement des châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;
1. Considérant que la demande initiale prévoyait la liaison des deux immeubles situés aux n° 5 et 7 de la rue Henri Chomé tandis que le projet modifié ne prévoit plus ce lien, de sorte que ces deux immeubles fonctionnent de manière autonome ;
2. Considérant, en outre, que le complexe de toiture initialement prévu pour couvrir les deux immeubles est également supprimé, permettant ainsi de préserver leurs qualités patrimoniales ;

N° 5 :

1. Considérant que, bien que la partie visible depuis l'espace public conserve l'aspect d'origine de la toiture à la Mansart, sa volumétrie est toutefois modifiée en façade arrière ;
2. Considérant en effet que le versant arrière est redressé jusqu'à la hauteur du faîte et ensuite prolongé en suivant le profil mitoyen du voisin de droite, sans dépasser en profondeur ni ce voisin ni le n° 7 et en restant de la sorte dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant qu'un enduit sur isolant (20 cm) est prévu en façade arrière ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la surépaisseur ainsi induite ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, cette intervention améliore les performances énergétiques du bâtiment et que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;
4. Considérant que, en situation modifiée, l'immeuble, d'une superficie totale de 289 m², est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires au bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (+/- 66 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 70 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 70 m²),
 - 5) au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 106 m²) ;
1. Considérant que le projet prévoit principalement des logements 1 chambre, ce qui ne répond pas à la ligne de conduite communale « *subdivisions des logements* », approuvée le 2 mars 2021 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
2. Considérant de plus qu'il est regrettable que la zone de cours et jardins soit dédiée au plus petit logement de l'immeuble ; qu'il aurait été souhaitable de privilégier un grand logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
3. Considérant que le plus grand logement proposé consiste en un duplex 2 chambres entièrement aménagé sous combles, ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet en prévoyant, soit au moins un grand logement 3 chambres d'une superficie habitable de +/-120 m², soit au minimum deux logement 2 chambres d'une superficie habitable respective de +/-100 m² et bénéficiant chacun de la jouissance privative d'un espace extérieur ;
5. Considérant que le balcon prévu au 1^{er} étage et la terrasse au dernier niveau se situent au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, ces espaces contribuent au confort des logements projetés sans générer des vues intrusives sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations relatives aux gabarits pourraient être accordées moyennant la révision du nombre et de la répartition des logements ;
6. Considérant que, en ce qui concerne les parties communes, des espaces de rangement communs et privés sont prévus au sous-sol et que l'accès au compteurs, également situés en sous-sol, est garanti en tout temps et à tous les occupants de l'immeuble ;
7. Considérant également qu'un local vélos est prévu au niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci ne présente qu'une superficie d'environ 6 m², ce qui ne permet pas d'accueillir quatre vélos (mais plutôt trois) ;
8. Considérant que, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la demande modifiée maintient la suppression de la citerne de récupération, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas justifié ;
9. Considérant en effet que les phénomènes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a par ailleurs lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir cette citerne de récupération des eaux pluviales ;
11. Considérant que la modification du volume de la toiture génère une toiture plate de +/-30 m² ; que le projet ne

prévoit pas de la végétaliser, ce qui va également à l'encontre des règlements d'urbanisme en vigueur ; que, par conséquent, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée optimisant les couches de substrat (minimum 10 cm) de type semi-intensif sur la nouvelle toiture plate de l'immeuble ;

12. Considérant que la zone de cours et jardins est aménagée en zone perméable et plantée, ce qui est positif puisque son taux d'imperméabilisation passe de 100 % à 72 % ;
13. Considérant cependant que la parcelle est reprise en catégorie 3 (parcelle légèrement polluée) à l'inventaire de l'état du sol à la suite des précédentes activités s'y étant déroulées (dépôts d'hydrocarbures) ; que cela signifie que des restrictions d'usage s'appliquent à celle-ci, à savoir :
 - 1) l'interdiction d'excaver des terres polluées,
 - 2) l'interdiction de retirer la dalle,
 - 3) l'interdiction de construire un nouveau bâtiment au droit de la pollution,
 - 4) l'interdiction de cultiver un jardin potager ;
1. Considérant qu'il est donc indispensable de vérifier auprès de Bruxelles Environnement les démarches à entreprendre afin d'aboutir à l'aménagement projeté pour ce jardin ;
2. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le système de chauffage projeté ; que, en séance, il a été confirmé que le placement de pompes à chaleur était projeté ; que, étant donné cela, il y a lieu de minimiser les impacts de ces dernières en optant préférentiellement pour des dispositifs centralisés localisés dans un local ventilé au sein du volume bâti ; qu'il convient de vérifier si ces installations constituent des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) ;
3. Considérant que, en cas de mise en place de système géothermique, il y a lieu, d'une part, de tenir compte des pollutions du sol existantes et, d'autre part, de disposer des autorisations requises auprès de Bruxelles Environnement (permis d'environnement) ;
4. Considérant que, en façade avant, les châssis des fenêtres d'origine sont remplacés par des nouvelles menuiseries en bois de ton gris foncé, et ce sans le respect du dessin d'origine ;
5. Considérant, pour rappel, que le bien visé est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional et que, par conséquent, une attention particulière doit être apportée aux modifications projetées en façade avant ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois respectant le dessin d'origine (divisions, moulurage, double-cadre, etc.) ;
7. Considérant que la porte d'entrée et la corniche d'origine sont maintenues ;
8. Considérant que, bien que le projet modifié maintienne la toiture à la Mansart en façade avant, la suppression de l'œil de bœuf est regrettable ;

N° 7 :

1. Considérant que la demande initiale prévoyait l'ajout de deux étages tandis que la demande modifiée ne prévoit plus qu'un seul niveau supplémentaire (R+4), situé légèrement en retrait par rapport à l'alignement (+/- 0,5 m) et entraînant ainsi une rehausse de l'immeuble de 2,93 m ;
2. Considérant que ce nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur le profil mitoyen de gauche (mur d'enceinte du cimetière contigu) ;
3. Considérant toutefois qu'il s'aligne en hauteur au voisin le plus haut, c'est-à-dire le n° 5, qui conserve sa hauteur d'origine, ce qui constitue une amélioration par rapport à la demande initiale ;
4. Considérant cependant que, afin de limiter davantage son impact visuel, il y a lieu d'effectuer au minimum un retrait de 1 m par rapport à la façade avant originelle ;
5. Considérant, en outre, qu'un enduit sur isolant (20 cm) est prévu en façades arrière et latérale gauche ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la surépaisseur ainsi induite ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, cette intervention améliore les performances énergétiques du bâtiment et que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
6. Considérant que, en situation modifiée, l'immeuble, d'une superficie totale de 421 m², est réparti comme suit :
 - 1) au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres (+/- 101 m²),
 - 2) au 1^{er} étage : un logement 3 chambres (+/- 125 m²),
 - 3) au 2^{ème} étage : un logement 3 chambres (+/- 125 m²),
 - 4) au 3^{ème} étage : un logement 2 chambres (+/- 98 m²) ;
1. Considérant que l'aménagement intérieur des logements projetés est conforme aux normes d'habitabilité ; que, néanmoins, ces derniers ne disposent pas d'espaces de rangement privés, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas justifié et que, dès lors, il y a lieu d'intégrer un espace de rangement privé au sein de chaque logement ;
2. Considérant qu'un local compteurs, un local à ordures et 8 emplacements pour vélos sont prévus au niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils sont aisément accessibles depuis le hall commun situé de plain-pied depuis la voirie ;
3. Considérant que l'entrée cochère au n° 7 est supprimée puisque l'accès à la zone de cours et jardins est désormais exclusivement réservée aux futurs habitants de l'immeuble ; que, de ce fait, plus aucun véhicule motorisé ne peut pénétrer en intérieur d'îlot, ce qui garantit une plus grande quiétude pour les logements voisins ;
4. Considérant, en outre, que les emplacements de stationnement initialement prévus en intérieur d'îlot sont également supprimés et que cette zone n'est donc plus accessible pour le commerce (employés et clientèle) situé chaussée de Louvain n° 587-591, conformément à la prescription 2.5 §1 du PRAS ;

5. Considérant que la zone de cours et jardins est aménagée en zone perméable et plantée, ce qui est positif puisque son taux d'imperméabilisation passe de 100 % à 72% ;
6. Considérant cependant que la parcelle est reprise en catégorie 3 (parcelle légèrement polluée) à l'inventaire de l'état du sol à la suite des précédentes activités s'y étant déroulées (dépôts d'hydrocarbures) ; que cela signifie que des restrictions d'usage s'appliquent à celle-ci, à savoir :
 - 1) l'interdiction d'excaver des terres polluées,
 - 2) l'interdiction de retirer la dalle,
 - 3) l'interdiction de construire un nouveau bâtiment au droit de la pollution,
 - 4) l'interdiction de cultiver un jardin potager ;
1. Considérant qu'il est donc indispensable de vérifier auprès de Bruxelles Environnement les démarches à entreprendre afin d'aboutir à l'aménagement projeté pour ce jardin ;
2. Considérant que, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la demande modifiée conserve la citerne de récupération existante mais que celle-ci ne semble pas connectée aux usages du bâtiment et qu'il n'est pas mentionné quelles toitures sont censées l'alimenter alors que son dimensionnement, tel qu'indiqué dans la demande, est de 8 m³ ; qu'il serait donc souhaitable de veiller à connecter celle-ci utile aux usages du bâtiment, dont de préférence aux WC, et de s'assurer qu'elle puisse effectivement être alimentée par les eaux pluviales et réhabilitée ;
1. Considérant que le projet prévoit également +/- 136 m² de surface de toiture végétalisée de type extensif mais qu'il serait davantage bénéfique d'opter pour des couches de substrat plus importantes (minimum 10 cm), dont les avantages écosystémiques sont supérieurs, au droit de la toiture principale de 108,1 m² (type extensif) ; que, s'agissant d'une nouvelle toiture, il convient de prévoir les renforcements suffisants d'un point de vue structurel afin d'y parvenir ;
2. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le système de chauffage projeté ; que, en séance, il a été confirmé que le placement de pompes à chaleur était projeté ; que, étant donné cela, il y a lieu de minimiser les impacts de ces dernières en optant préférentiellement pour des dispositifs centralisés localisés dans un local ventilé au sein du volume bâti ; qu'il convient de vérifier si ces installations constituent des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) ;
3. Considérant que, en cas de mise en place de système géothermique, il y a lieu, d'une part, de tenir compte des pollutions du sol existantes et, d'autre part, de disposer des autorisations requises auprès de Bruxelles Environnement (permis d'environnement) ;
4. Considérant que, en ce qui concerne les façades, les baies initialement prévues au niveau de la façade latérale gauche sont supprimées ;
5. Considérant que la demande modifiée maintient la brique de parement rouge et la régularité des ouvertures de baie ;
6. Considérant cependant que les châssis d'origine sont remplacés par des nouvelles menuiseries en aluminium de ton blanc, et ce sans le respect du dessin d'origine ;
7. Considérant que, au même titre que pour le n° 5, le bien ici visé est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; que, par conséquent, il convient de proposer des châssis en aluminium de ton foncé dont le dessin s'inspire du style des menuiseries d'origine, caractérisées par la régularité de leurs lignes verticales et horizontales (petits-bois) ;
8. Considérant, enfin, que le dessin de la porte d'entrée proposée n'est pas adéquate pour un accès vers des logements ; que, dès lors, il y a lieu de l'adapter afin de réduire les surfaces vitrées ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• au n° 5 :

☑ prévoir au moins un grand logement 3 chambres d'une superficie habitable de +/- 120 m² ou au minimum deux logements 2 chambres d'une superficie habitable respective de +/- 100 m² et bénéficiant chacun de la jouissance privative d'un espace extérieur ;

☑ prévoir une toiture végétalisée optimisant les couches de substrat (minimum 10 cm) sur la nouvelle toiture plate de l'immeuble ;

☑ s'assurer que l'aménagement du jardin est compatible avec l'état sanitaire de la parcelle et, le cas échéant, fournir un document de Bruxelles Environnement le confirmant, et indiquer les démarches qui seront entreprises pour y parvenir (dépollution...) ;

☑ prévoir un local technique dans le volume bâti permettant d'accueillir des systèmes de pompes à chaleur ;

☑ prévoir des châssis en bois respectant le dessin d'origine (divisions, moulurage, double-cadre, etc.),

• au n° 7 :

☑ en ce qui concerne le volume rehaussé, effectuer un retrait de 1 m au minimum par rapport à l'alignement ;

- ☒intégrer un espace de rangement privatif au sein de chaque logement ;
- ☒prévoir une toiture végétalisée optimisant les couches de substrat (minimum 10 cm) au droit de la toiture principale de 108,1 m² ;
- ☒prévoir la connexion de la citerne de collecte des eaux pluviales aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, et confirmer la possibilité de sa réhabilitation tenant compte des surfaces de collecte futures ;
- ☒s'assurer que l'aménagement du jardin est compatible avec l'état sanitaire de la parcelle et, le cas échéant, indiquer les démarches qui seront entreprises pour y parvenir (dépollutions...);
- ☒prévoir un local technique dans le volume bâti permettant d'accueillir des systèmes de pompes à chaleur ;
- ☒proposer des châssis en aluminium de ton foncé dont le dessin s'inspire du style des menuiseries d'origine, caractérisées par la régularité de de leurs lignes verticales et horizontales.
- ☒revoir le dessin de la porte d'entrée (réduire les surfaces vitrées)

AVENUE DAILLY 243

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

Réf. / Ref.: 2022/743=061/243

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture plate et la modification de la rampe d'accès

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 25 mai 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, régulariser l'imperméabilisation d'une partie de la zone plantée en pleine terre, mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture plate et la modification de la rampe d'accès » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 21 septembre 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que la demanderesse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 12 avril 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, mettre en conformité le placement d'installations techniques sur la toiture plate et la modification de la rampe d'accès ;
5. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir une parcelle comprenant un bâtiment (R+2) avec un commerce au rez-de-chaussée, des logements aux étages et 18 emplacements de parking pour voitures à l'air libre ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 22 juillet 2025 sur la présente demande modifiée (référence : T.1986.1393/12) ;
7. Vu la demande de renouvellement de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 1^{er} avril 2022, visant à « exploiter un commerce de détail comprenant un parking à l'air libre de 18 places et des installations techniques », toujours en cours d'instruction à ce jour ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

1. Considérant que les groupes de condenseurs placés sur la toiture plate du bâtiment arrière dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les nouveaux volumes ainsi générés dépassent le profil mitoyen le plus haut et le plus profond (n° 251) ;
2. Considérant qu'une étude acoustique indépendante a été réalisée en date du 20 juillet 2022 afin de déterminer l'impact sonore de ces installations au sein de l'îlot, et en particulier au niveau des baies des bâtiments avoisinants ;
3. Considérant que le bien se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que les normes de bruit en vigueur doivent de tout temps être respectées ; que, pour y parvenir, il est prévu de placer deux panneaux acoustiques doublés d'un bardage en bois d'une hauteur de 2 m ;
4. Considérant que ces écrans dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits

admissibles ; que, toutefois, ceux-ci sont situés en retrait des logements, à 20 m de distance des baies de ces derniers, ce qui en réduit l'impact visuel ; que la pose de ces panneaux réduit l'impact sonore des condenseurs afin de respecter la réglementation en vigueur ; que la finition proposée, à savoir un bardage en bois ajouré, est harmonieuse et s'intègre avec le contexte bâti ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;

5. Considérant que la note explicative et les plans de la demande indiquent une rehausse des murs mitoyens avec les n° 251 et 253 (en intérieur d'îlot) ; que ces rehausses sont conformes au permis d'urbanisme délivré en 2002 ;
6. Considérant que la rampe d'accès est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant que les zones en pleine terre et plantées en fond de parcelle sont maintenues, tel que prévu par le permis d'urbanisme de 2002, ce qui est qualitatif ;

SOL :

1. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol suite à la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol établie en mars 2025 (réf. SOL/00074/2025), ce qui signifie que la parcelle est polluée mais en cours d'étude ou de traitement ; que cela ne compromet pas la mise en place de zones perméables sur celle-ci ;

STATIONNEMENT :

1. Considérant qu'il est proposé de placer des dalles à gazon en béton pour l'ensemble du parking ; que cela permet d'assurer une plus grande perméabilité à l'eau et s'inscrit dans les politiques de gestion des eaux pluviales visant à réduire les risques d'inondation, ce qui est qualitatif ;
2. Considérant que deux des emplacements de stationnement automobile disposent de bornes de rechargement électrique, conformément au ratio de points de recharge imposé par la législation ;
3. Considérant que les livraisons s'effectuent en voirie, sur une aire prévue à cet effet ;
4. Considérant toutefois que l'espace de stationnement pour les vélos est peu qualitatif en termes de capacité et de localisation ; qu'il convient dès lors d'améliorer l'aménagement prévu en offrant au minimum dix emplacements, et ce via des systèmes d'attache permettant d'y fixer le cadre des vélos (ex : U inversés), d'autant que l'espace disponible est suffisant ;
5. Considérant qu'il serait souhaitable d'envisager la mutualisation des places de stationnement automobile au bénéfice des riverains et commerces du quartier afin de répondre aux enjeux de mobilité actuels ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• proposer des emplacements pour vélos (dix minimum) munis d'un dispositif permettant d'y attacher aisément le cadre (exemple : U inversés), et ce sans supprimer de places de stationnement automobile.

BOULEVARD LAMBERMONT 81

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

Réf. / Ref.: 2025/106=164/081

Objet / Betreft: dans un immeuble de cinq logements, mettre en conformité la modification de volumes en partie arrière, l'aménagement d'une terrasse surélevée et d'un escalier extérieur à l'arrière côté droit, la rehausse du mur mitoyen de droite, la réalisation de travaux structurels, l'extension du logement du bel-étage au demi-sous-sol, l'aménagement d'un garage au niveau de l'allée cochère et les modifications apportées en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

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 de cinq logements, mettre en conformité :
 - 1) La modification de volumes en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des volumes en profondeur et en hauteur),
 - 2) l'aménagement d'une terrasse surélevée et d'un escalier extérieur à l'arrière coté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des volumes en profondeur et en hauteur),
 - 3) la rehausse du mur mitoyen de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des volumes en profondeur et en hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen),
 - 4) la réalisation de travaux structurels (trémie, modifications de baies),
 - 5) l'extension du logement du bel-étage au demi-sous-sol, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès au local compteurs) ;
 - 6) l'aménagement d'un garage au niveau de l'allée cochère,
 - 7) les modifications apportées en façade avant (porte d'entrée, portique, porte de garage), en dérogation à l'art. 7 du

Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 aout 1922 visant à « couvrir l'allée cochère à usage d'un garage »
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1928 visant à « [ériger] un mur de clôture au fond du jardin (voir 48 avenue Eugène Demolder) »
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 février 1930 visant à « agrandir la remise » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 aout 1947 visant à « transformer l'immeuble » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 26 juillet 1994 visant à « construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture et aménager la toiture de l'annexe du 3ème étage en terrasse accessible » ;
6. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensemble du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
7. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 juillet 2025 sur la présente demande (réf : CP.2025.0448/1) ;
8. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de cinq logements avec la répartition suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 3) au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) : un logement,
 - 4) au 1^{er} étage : un logement,
 - 5) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 6) au 3^{ème} étage : un logement,
 - 7) dans les combles : un logement ;

VOLUMES :

1. Considérant que le bâtiment, en situation de droit, possède une superficie de +/- 690 m² et que, en situation projetée, celle-ci augmente sensiblement du fait de la modification de la façade arrière (façade courbée devenant devient droite) ; que, par ailleurs, les escaliers menant de la cour basse au jardin et de la salle à manger existante au jardin ont été supprimés ; qu'un nouvel escalier, depuis la cour vers le jardin, a été construit ;
2. Considérant qu'une annexe a été construite en partie arrière (côté droit) ; que celle-ci est utilisée comme espace de rangement accessible depuis le jardin ; que le volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 79 Boulevard Lambert) ;
3. Considérant qu'une terrasse et un nouvel escalier sont aménagés ; que leur implantation déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces volumes dépassent également de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ; que, par ailleurs, le mur mitoyen de droite a été rehaussé afin de se conformer au Code civil mais que, cependant, cette rehausse déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits admissibles et n'est pas constituée de briques ; que le volume entraîne de surcroît une perte d'ensoleillement pour le jardin de la parcelle voisine de droite ; que, pour ces raisons, les dérogations sollicitées ne sont pas accordables ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que des travaux structurels sont entrepris avec la démolition partielle de murs porteurs au demi-sous-sol ainsi que la création d'une trémie dans la pièce centrale au bel-étage, et ce afin d'aménager un escalier hélicoïdal permettant une circulation privative entre les deux niveaux ;

LOGEMENT :

1. Considérant que le logement au bel-étage est étendu vers le demi-sous-sol, formant ainsi un duplex de +/- 186 m² ;
2. Considérant que les espaces de jour sont aménagés au niveau supérieur, avec le salon en partie avant et la salle à manger et la cuisine en partie arrière ; qu'une salle de bain, qui relève de de la situation existante, est également conservée en partie arrière ; que, toutefois et au vu du nouvel aménagement projeté, cet emplacement ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que, en effet, cet espace pourrait être prévu afin d'agrandir la salle à manger ou accueillir un nouveau local WC ;
3. Considérant que les espaces de nuit sont quant à eux aménagés au niveau inférieur, avec une chambre en partie avant, ce qui n'est pas qualitatif ; que, en effet, les nuisances sonores, les vues intrusives et la pollution de l'air (pots d'échappement) provenant de la rue sont de nature à fortement nuire à l'habitabilité de cette chambre ; que, dès lors, il y a lieu d'y prévoir un espace non-habitable ;
4. Considérant que la pièce centrale de ce même niveau est aménagée en espace de rangement ; que, enfin, une chambre spacieuse comprenant un dressing et une salle de bain privative est aménagée en partie arrière ; que, au vu de l'espace disponible, une seconde chambre pourrait être aménagée en partie arrière moyennant un éclairage conforme ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement du logement tel que proposé ne relève pas du bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de revoir sa configuration ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le local compteurs fait également office de local poubelles, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, de plus, le local compteurs doit être accessible de manière permanente et que la demande de dérogation ne peut dès lors être rencontrée favorablement ; qu'il y a lieu de prévoir un autre emplacement pour le local poubelles ;
2. Considérant que les plans indiquent l'aménagement d'un local vélos dans le couloir commun au demi-sous-sol ;

que cela est susceptible d'entraver l'accès vers les compteurs, ce qui n'est pas acceptable ;

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

GARAGE :

1. Considérant qu'un garage couvert est aménagé à l'avant de l'entrée cochère ; que l'autorisation de bâtir de 1947 destinait cet accès à quatre garages situés en fond de parcelle mais que ceux-ci n'ont jamais été réalisés ;
2. Considérant que cette entrée cochère serait également adaptée à la création d'un local vélos mais que les deux usages sont incompatibles, manœuvrer un vélo lorsqu'un véhicule y est stationné étant impossible ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le projet induit une imperméabilisation de la parcelle alors que, conformément à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), toute intervention en intérieur d'îlot doit, en priorité, viser à en améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le demandeur déclare en séance, par l'intermédiaire de son architecte, que la façade est exclue de l'objet de la présente demande de permis, contrairement à ce qui figure sur les plans de la situation projetée tels qu'introduits ;
2. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique, de [composition asymétrique](#) et signée sur le [soubassement](#) «*F(rans). HEMELSOET / ARCHITECTE.*», est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, de plus, le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; que, par conséquent, il convient de veiller à la préservation de ses caractéristiques architecturales d'origine ;
3. Considérant que le portique de la porte d'entrée représenté sur les plans de la situation de droit ne correspond pas à la situation telle que réalisée ; que, en effet, celui-ci est élevé et vient s'aligner au niveau des impostes des châssis situés à gauche ; qu'un châssis ovale a été placé par-dessus ; que ces modifications créent néanmoins une composition harmonieuse ;
4. Considérant que la porte d'entrée d'origine en fer forgé a été remplacé par une porte moulurée en bois ; que la division de cette porte et les proportions de l'imposte supérieure s'écartent des caractéristiques architecturales d'origine, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur qui ne peut être accordée ;
5. Considérant que la porte cochère/du garage, composée de vitres et de fer forgé, a été remplacé par une porte sectionnelle en PVC de couleur bleue qui déroge également à la réglementation applicable ; que ces transformations déprécient l'esthétique de la façade et que la demande de dérogation ne peut par conséquent pas non plus être rencontrée favorablement ;
6. Considérant que les grilles en fer forgé placées devant les châssis du demi-sous-sol ne correspondent pas à celles de la situation de droit ; que, toutefois, leur dessin est convenable ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la présente demande contrevient au principe du bon aménagement des lieux sur plusieurs aspects ; que, en effet, la configuration du logement, au niveau du demi-sous-sol, ne prévoit pas d'espaces habitables qualitatifs ; que les dérogations liées aux volumes en partie arrière sont injustifiées et que ceux-ci portent atteinte à la parcelle voisine de droite ; que, pour ces raisons, le projet ne peut être autorisé tel que présenté.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 137

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

Réf. / Ref.: 2024/525=018/137

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce, équipement d'intérêt collectif et 36 logements), changer l'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en commerce et modifier l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce, équipement d'intérêt collectif et 36 logements):
changer l'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en commerce,

modifier l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Historique :

Vu le refus de permis de bâtir du 11 octobre 1977 suite à la demande visant à « construire un immeuble à appartements de 6 étages, plus un 7^{ème} en recul et un étage technique » ;

Vu le permis de bâtir du 8 novembre 1977 visant à « démolir le bâtiment existant et construire un immeuble à appartements de 6 étages, plus un 7^{ème} en recul et un étage technique » ;

Vu le permis de bâtir du 2 octobre 1984 visant à « établir un escalier de secours » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme suite à la demande visant à « affecter l'immeuble en exploitation hôtelière » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 octobre 2010 visant à « réaménager une maison de repos, supprimer les 8 emplacements de parking, effectuer des transformations structurelles intérieures, aménager la zone de recul par la construction d'une terrasse et le placement d'une tente solaire, remplacer des châssis et obturer une baie en façade avant », périmé suite à la réalisation du permis d'urbanisme de 2016 ;

Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2011 visant à « supprimer un commerce en vue d'étendre et de réorganiser le rez-de-chaussée de cette maison de repos, modifier la façade avant (au rez-de-chaussée) et réaliser des travaux structurels intérieurs (nouvelle cage d'escalier et monte-charge) », périmé lui aussi suite à la réalisation du permis d'urbanisme de 2016 ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2016 visant à « transformer une maison de repos en immeuble de logements, modifier partiellement l'affectation du rez-de-chaussée en commerce et en équipement, effectuer des transformations structurelles intérieures (demande modifiée) » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 décembre 2018 suite à la demande visant à « dans un immeuble de logements, supprimer les allèges des baies et peindre les façades avant et arrière » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 23 janvier 2025 et visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce, un équipement d'intérêt collectif et 36 logements), placer une enseigne éclairée de format rectangulaire (300 x 35 cm) ainsi qu'un autocollant sur la porte d'entrée (89 x 35 cm) en façade à rue et un totem éclairé », en cours d'instruction à ce jour et directement liée à la présente demande ;

Vu la situation de droit du bien, à savoir du commerce, de l'équipement d'intérêt collectif et 36 logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 juillet 2025 sur la présente demande (réf. T.1991.2088/27) ;

Vu que le projet concerne uniquement le rez-de-chaussée côté droit ainsi que la façade correspondante ;

Commerce :

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en commerce ; que cette modification concerne une superficie de 84,82 m² ;

Considérant que l'affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle se situe le bien (avec un total de 253,04 m² pour l'ensemble de l'immeuble affectés en commerce) ; que celle-ci ne compromet pas la mixité fonctionnelle de la zone et tend à rétablir la configuration précédente autorisée par le permis de 2016 ;

Considérant que l'activité projetée ne génère pas de nuisances sonores ou visuelles supplémentaires par rapport à la situation existante ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le commerce projeté n'est pas muni de pompe à chaleur, contrairement à ce qu'indique le dossier de demande (note explicative) ;

Façade :

Considérant que le projet vise la modification des baies par la création d'une porte d'entrée pour le commerce depuis la voirie, l'installation d'un châssis fixe avec imposte opaque et la fermeture d'une baie par un panneau plein ; que la fermeture de la baie se justifie par la configuration intérieure du nouveau commerce ;

Considérant que le matériau proposé pour l'ensemble de ces menuiseries est de l'aluminium de teinte anthracite ; que cela s'accorde avec les autres menuiseries du rez-de-chaussée qui, en situation de droit (permis initial de 1977), sont prévues en acier émaillé ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE MAURICE MAETERLINCK 84

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

Réf. / Ref.: 2024/420=189/084

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, ajouter une pompe à chaleur sur le toit plat de l'annexe en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 1

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

Gelet dat, tijdens het openbaar onderzoek, een bezwaarschrift werd ingediend waarin de volgende elementen worden aangehaald:

- 1) Er is bezorgdheid dat het geluid van de warmtepomp een negatieve invloed kan hebben op de gezondheid en het welzijn van de burens;
- 2) Men vreest dat het geluid een constante hinder zal vormen, waardoor het moeilijk wordt om de ramen te openen of van de tuin te genieten;

1. Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een warmtepompunit in het koer- en tuingebied beoogt;
2. Gelet op de bouwtoelating van 24 september 1931 voor "de bouw van een eengezinswoning";
3. Gelet op de commodo-incommodo (milieuvergunning) van 1954 voor "een opslagplaats van bieren";
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 12 maart 2024 voor "in overeenstemming brengen van de bouw van een bijgebouw op de eerste verdieping, afbreken en herbouwen van een zadeldak, uitvoeren van structurele binnenwerken, creëren van een patio, plaatsen van een bepleistering op isolatie op de achtergevel, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van opslagplaats tot woning, inrichten van een bijkomende woning (van één tot twee eenheden), aanleggen van een groendak op een plat dak met een bestaand terras, aanleggen van een dakterras op de tweede verdieping, vervangen van een buitentrapp en wijzigen van de gevels";
5. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is als een gebouw met een opslagplaats op het gelijkvloers en een duplexwoning op de verdiepingen;
6. Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een warmtepompunit beoogt;
7. Overwegende dat de technische installatie op het platte dak van het bijgebouw op de 1^{ste} verdieping wordt geplaatst;
8. Overwegende dat de warmtepomp geen ingedeelde inrichting is en dus dat zij geen milieuvergunning vereist;
1. Overwegende dat de warmtepompunit afwijkt op art. 4 en 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) in de mate dat zij het maximaal vergunbare bouwvolume t.o.v. de aangrenzende gebouwen overschrijdt;
2. Overwegende dat de geluidseffecten van warmtepompen door PS Acoustics zijn geanalyseerd in een rapport van 6 mei 2025;
3. Overwegende dat uit dit rapport blijkt dat de installatie voldoet aan de geldende geluidsnormen in de gemengde gebieden;
4. Overwegende dat deze technische installatie daarom kan worden toegestaan.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE HUART HAMOIR 34

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

Réf. / Ref.: 2025/112=141/034

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), au rez-de-chaussée, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, changer l'affectation du commerce en logement (passer de deux à trois unités d'habitation), construire une annexe de 9 m² sur le côté gauche, et isoler la façade et l'annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), au rez-de-chaussée : mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (porte d'entrée), changer l'affectation du commerce en logement (passer de deux à trois unités d'habitation), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant), construire une annexe de 9 m² sur le côté gauche, isoler la façade et l'annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juin 1931 visant à construire une maison ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 septembre 1935 visant à ajouter 2 terrasses et W.C. à son immeuble ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 juillet 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0469/1) ;

REPARTITION :

Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
au rez-de-chaussée et annexe arrière : un commerce,
au 1^{er} étage : un logement 1 chambre de 94 m²,
au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre de 83 m²,
au 3^{ème} étage sous mansarde : locaux accessoires aux logements ;

AFFECTATION :

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 ;

Considérant que seul le rez-de-chaussée est concerné par la présente demande ;

Considérant que le changement d'affectation du commerce en logement est conforme aux prescriptions de la zone et est plus adapté à la configuration du bien qui ne dispose pas d'entrée séparée pour le commerce, par ailleurs dépourvu de devanture commerciale ;

Considérant que cette modification n'entraîne pas de grandes transformations du fait que ce rez-de-chaussée était déjà, à l'origine, destiné à de l'habitation ; que cela permet d'aménager un logement 2 chambres avant un bureau accessoire ayant la jouissance du jardin ; que celui-ci offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que l'annexe du côté gauche est démolie pour être remplacée par un volume moins profond ; que celui-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet une connexion entre le bâtiment principal et l'annexe sur le mitoyen droit ;
Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales (capacité inconnue) apparaît, sur les plans d'archives, à l'emplacement de l'annexe ; que l'auteur du projet a déclaré en séance qu'une nouvelle citerne serait placée sous la terrasse et qu'il conviendrait alors de la dimensionner correctement et de la connecter aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC) ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que dans cet objectif il serait pertinent d'étudier la déconnexion complète des descentes d'eau de pluie de l'annexe végétalisée de droite et l'infiltration de ces eaux dans le jardin ; que à ce titre des outils gratuits sont mis à disposition sur le site internet de Bruxelles Environnement (calculateur « parcelle ») ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler l'enveloppe arrière, en ce compris le volume annexe de droite ; que, ce volume annexe étant fort profond, il dépasse et déroge aux gabarits admissibles par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant néanmoins que cette isolation extérieure n'est pas visible depuis l'espace public, améliore les performances énergétiques du logement et ne génère pas de nuisances particulières ;

Considérant que, en outre, le placement d'une toiture végétalisée (de type semi-intensif avec 15 cm de substrat) sur tout le volume annexe participe à la pérennité de la finition de toiture ainsi qu'à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ; que cela répond également à la prescription 0.6 du PRAS portant sur les modifications en intérieur d'îlot ;

Considérant que le placement de cette toiture végétalisée nécessite une rehausse de 15 cm du mur mitoyen de droite et que cela est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la toiture végétalisée devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

Considérant que le nombre total de logements est porté à trois au sein de l'immeuble ; qu'un espace vélos est aménagé dans le hall d'entrée mais ne constitue pas à proprement parler un local fermé ;

Considérant que le hall ne constitue pas l'espace le plus judicieux pour le stationnement des vélos ; cependant que l'espace de passage pour accéder à l'escalier et l'entrée du logement demeure suffisant et donc que cette proposition est acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée ne correspond pas complètement au dessin d'origine qui la prévoyait en bois et non en fer forgé mais qu'elle ne nuit pas aux qualités esthétiques de la façade avant ;

Considérant que le dessin des lucarnes diffère également mais que celles-ci ne font pas partie de la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir une nouvelle citerne d'eau de pluie qui soit correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée à au moins un WC ;

étudier la déconnexion des descentes d'eau pluviale de l'annexe de droite et la gestion de ces eaux par infiltration dans le jardin et, le cas échéant, la mettre en œuvre.

RUE VAN DYCK 60

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

Réf. / Ref.: 2025/9=263/060

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la zone de cours et jardins, construire une extension au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1^{er} étage, réaliser des travaux structurels et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
mettre en conformité la modification de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation supérieure à 50 %),

construire une petite extension triangulaire au rez-de-chaussée,
aménager une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage droit,
réaliser des travaux structurels (ouverture de baie),
modifier l'esthétique de la façade avant (modèle de porte, peinture façade bicolore) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis d'environnement du 9 mars 1909 visant à établir un atelier de menuisier, au fond de la cour, à 15 mètres de la voie publique ;

Vu le permis de bâtir du 9 septembre 1976 en vue de transformer la façade principale ;

VOLUMES :

Considérant que, actuellement (situation de droit), la cuisine se trouve dans l'annexe adossée au mitoyen droit, séparée de la salle-à-manger par un hall ; qu'une extension de forme triangulaire est prévue en partie centrale afin de connecter les deux locaux ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore le confort de ce logement ;

Considérant que, en complément, la tête de mur en façade arrière est élargie afin de permettre une circulation plus aisée ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, au 1^{er} étage droit ; que celle-ci présente un recul en profondeur et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ; que la partie non-accessible est végétalisée ; que les vues offertes sont conformes au Code civil ; que, au vu de ces éléments, la terrasse peut être autorisée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que les plans d'origine ne renseignent pas sur l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le jardin est actuellement entièrement imperméabilisé ;

Considérant que l'abri de jardin respecte le seuil de 9 m² permettant l'exemption d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que la désimperméabilisation partielle de la zone de cour et jardin participe à cet objectif mais qu'elle devrait être augmentée ; qu'en outre celle-ci participe à l'intégration de la biodiversité en ville et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que les caractéristiques techniques des toitures végétalisées et des parterres ne sont pas mentionnées sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser en fournissant des plans et coupes reprenant les différents dispositifs prévus ainsi que leurs spécifications (épaisseurs des couches de substrat) ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

FACADE AVANT :

Considérant que cette maison ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;

Considérant que la porte d'entrée en bois existante est maintenue ; qu'elle est plus épurée que celle en situation de droit, sans que cela altère pour autant l'aspect de la façade ;

Considérant que la demande modifie la teinte du crépi en façade avant et propose une teinte verte pour le sous-bassement et une teinte blanc cassé pour l'étage ; que cette démarcation de teinte ne se justifie pas vu l'absence d'une autre activité dans l'immeuble ou de modénatures architecturales ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir une teinte unique (neutre) pour la façade avant.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

maintenir au moins 50% de la zone de cour et jardin en pleine terre et plantée ;

faire figurer sur les plans les caractéristiques techniques des toitures végétalisées et des parterres (épaisseur des couches de substrat) ;
proposer une teinte uniforme et neutre sur l'ensemble de la façade avant.

RUE ALEXANDRE MARKELBACH 68

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

Réf. / Ref.: 2025/101=183/068

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une véranda au rez-de-chaussée droit, agrandir la lucarne rampante en façade avant, construire une lucarne arrière, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, isoler la façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/09/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
construire une véranda au rez-de-chaussée droit (en supprimant l'utilisation de la citerne de récupération des eaux pluviales existante), en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales), agrandir la lucarne rampante en façade avant,
construire une lucarne arrière adossée au mitoyen droit, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur),
aménager une terrasse au 2^{ème} étage,
isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
réaliser des travaux structurels (agrandissement de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 septembre 1924 en vue de construire une maison ;

FACADE ARRIERE :

Considérant qu'une véranda est prévue dans la prolongation des pièces de séjour ; que celle-ci abrite la salle-à-manger et est attenante à la cuisine, ce qui améliore le confort de cette maison ;

Considérant que cette extension s'inscrit dans les gabarits autorisables et s'appuie sur le mitoyen droit existant, sans nécessiter de rehausse ;

Considérant que certaines baies de la cuisine sont déposées afin de déplacer le WC, qui vient prendre place derrière la cage d'escalier ;

Considérant que cette extension se situe sur l'emplacement de l'ancienne citerne de récupération d'eau de pluie ; que la suppression d'une citerne existante est contraire au RCU en l'absence de dispositif(s) de compensation ; que le maintien du jardin en pleine terre et la végétalisation des toitures plates existantes (toiture végétalisée extensive de 10 cm d'épaisseur) ne constituent pas des alternatives suffisantes ;

Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales, soit le placement d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner adéquatement ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques du projet et surfaces de récoltes ;

Considérant que le bas du versant de toiture arrière est déposé au profit d'une lucarne s'appuyant sur le mitoyen droit ; que celle-ci dépasse très légèrement le mitoyen voisin au droit de l'acrotère ;

Considérant que ce dépassement est faible (37cm) et permet de fournir une hauteur sous plafond plus confortable aux pièces se situant en versant arrière ; que, en ce sens, la dérogation à la réglementation en vigueur est acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 2^{ème} étage s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage direct, un recul de 1,94 m étant effectué en partie gauche tandis que la partie de droite est protégée par le mur mitoyen la surplombant ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière dépasse de plus de 3 m le gabarit le moins profond, en dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables ; que, toutefois, le dépassement ainsi induit reste bien inférieur au gabarit de droite, plus imposant, et ne génère pas de nuisances ; que la dérogation peut dès lors être autorisée ;

FACADE AVANT :

Considérant que le dessin de la porte d'entrée, avec ses barreaux en fer forgé, ne correspond pas à la situation d'origine mais que la situation en place est plus travaillée et qualitative ;

Considérant que la lucarne en façade avant est remplacée par une lucarne de plus grande largeur ; qu'elle reste toutefois inférieure aux 2/3 de la façade et s'intègre de manière harmonieuse dans la composition existante en reprenant une toiture de type rampant avec des châssis de même style que la bâtisse ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir de nouveaux moyens de gestion des eaux pluviales, correctement dimensionnés, afin de compenser la suppression de la citerne de récupération existante.

RUE VERTE 126

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

Réf. / Ref.: 2025/260=276/126

Objet / Betreft: Réaménager partiellement le Parc Reine Verte à Schaerbeek. À l'intérieur des murs existants, une partie du site sera réaménagée pour créer de nouvelles aires de jeux et d'assise. Au centre, un nouvel accès couvert sera créé vers l'école voisine De Buurt.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 2

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

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

la dolomie est officiellement considérée comme perméable, mais en réalité elle devient compacte et imperméable avec le temps (cf. Bruxelles Environnement) ;

il est conseillé d'utiliser des matériaux naturels alternatifs ou d'adapter la gestion des eaux pluviales en tenant compte de cette imperméabilisation progressive.

CONTEXTE:

Vu que le projet se situe en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Vu que le projet est repris dans les parcelles cadastrées 21908E0244/00R003 et 21908E0243/00E000 ;

Vu le Masterplan « Gestion des eaux pluviales » pour le Parc Reine Verte, élaboré par la Commune de Schaerbeek avec le 'Facilitateur Eau' (Bruxelles Environnement) ;

Considérant la réunion de projet 15/PROJ/1948342 du 28 juin 2024 ;

OBJET DE LA DEMANDE :

Considérant que le projet consiste au réaménagement partiel du Parc Reine Verte, à savoir :

à l'intérieur des murs existants, une partie du site sera réaménagée pour créer de nouvelles aires de jeux et d'assise, au centre, un nouvel accès couvert sera créé vers l'école voisine « De Buurt » ;

PROCEDURE :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité les motifs suivants :

application de la prescription générale 0.3. du PRAS : actes et travaux dans les zones d'espaces verts (sauf Code forestier) ;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 27 août 2025 au 25 septembre 2025 ; que deux réclamations ont été introduites, dont une demande à être entendu ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek, de Bruxelles Environnement et d'AccessAndGo ;

Vu l'avis favorable conditionnel reçu de Bruxelles Environnement en date du 25 juillet 2025 ;

Vu l'avis favorable conditionnel reçu d'AccessAndGo en date du 21 août 2025 ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que le parc Reine Verte possède deux entrées : l'une par la rue Verte et l'autre par la rue des Palais ;

Considérant qu'il existe actuellement 16 arbres dans le périmètre ; que, parmi ceux-ci, il y a 6 grands arbres : 2 *Sophoras*, 2 *Quercus*, 1 *Prunus* et 1 *Fraxinus* ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet prévoit l'implantation des éléments suivants, d'Ouest en Est : un portique à balançoires, un banc de pique-nique, un portail de l'école couvert ; à l'arrière, un accès à l'école par le jardin entre les deux murs, un gradin, un portique d'escalade avec des paniers de basket, un banc, des panneaux pour une peinture murale, un toboggan, une cour de récréation avec but et mur d'escalade et un banc ;

Considérant que le projet prévoit d'excaver 138 m³ de terre ; qu'une partie de cette terre excavée (34,25 m³) pourra être réutilisée sur place pour construire quelques talus locaux dans le paysage de jeu et que la terre excavée qui ne peut être réutilisée sur place sera évacuée par la rue Verte et traitée ailleurs ; que ces travaux prendront soin des arbres existants sur

le site et dans le parc ;
Considérant que le gradin sera en béton préfabriqué, coloré dans la masse dont la couleur devra être précisée ;
Considérant que les jeux seront en acier ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager quelques bosses dans le paysage de jeu ; qu'elles seront incluses dans la couverture du sol et formeront ainsi également des attractions ludiques ;
Considérant que le projet prévoit qu'une ouverture soit pratiquée dans le mur du parc existant afin de connecter l'école au parc ; qu'un portail coulissant en métal sera placé ;
Considérant également qu'un auvent en acier sera suspendu au-dessus de l'ouverture et qu'un panneau d'information sera accroché au mur ;
Considérant que, une fois le portail franchi, un escalier descendra jusqu'au châtaignier de l'école, d'où les enfants pourront accéder en douceur aux différents bâtiments de classe, et qu'un autre chemin mènera horizontalement à la cour de récréation, rendant l'école accessible même aux poussettes et aux fauteuils roulants ;
Considérant que le béton retiré du mur sera réutilisé pour créer divers éléments d'assise sur le site, comme le banc de pique-nique à côté du portail ; que la même stratégie sera appliquée à l'ouverture au-dessus de l'aire de jeux en haut du gradin ;
Considérant que le portail et l'auvent seront réalisés dans le même acier peint en vert que l'équipement de l'aire de jeux, et ce dans le but de former un langage formel cohérent ;
Considérant que le projet propose de disposer des panneaux sur le terrain de sport afin de les utiliser comme support de peintures murales temporaires ; qu'ils dépasseront un peu du mur et empêcheront ainsi les ballons de passer au-dessus du mur, en remplacement du filet existant ;
Considérant que ces panneaux seront constitués d'un matériau léger et fixés au mur existant à l'aide d'un cadre en acier ;
Considérant que les éléments en acier seront laqués en vert ;
Considérant que le gradin sera en béton, coloré en jaune en son centre ;
Considérant qu'un revêtement de sol souple sera installé près des aires ; qu'il s'agira d'EPDM de couleur jaune ; que, entre ces zones souples, une surface plus dure est prévue et que de la dolomie sera posée ;
Considérant, en matière de gestion des eaux, que le projet prévoit d'enlever les pavés existants ainsi que l'asphalte du terrain de sport et d'augmenter les espaces verts ;
Considérant que le projet propose de conserver l'éclairage existant et qu'un lampadaire sera déplacé près du gradin ;
Considérant qu'un nouvel éclairage sera prévu uniquement sous l'auvent; qu'il sera sous la gestion de l'école ;

OBJECTIFS :

Considérant que les objectifs du projet sont les suivants :
créer une nouvelle entrée pour l'école « De Buurt » via le parc, ce qui lui permettra d'éviter la congestion de la rue verte le matin et le soir et lui donner l'espace dont elle a besoin dans un cadre verdoyant agréable,
profiter de cette nouvelle entrée pour sortir le parc de son isolement social et le revaloriser ;

MOTIVATION :

Général :

Considérant que le Parc Reine Verte est un petit parc urbain de proximité situé dans un quartier densément peuplé ; qu'il présente une morphologie (étroite et allongée) et une topographie spécifiques (pentes) ;
Considérant que la présente demande relève d'un projet participatif (population et école), ce qui est positif ;
Considérant que le projet permet de décloisonner le parc existant de par la démolition de parties de murs existants et le percement de portes vers l'école ;

Gestion des eaux :

Considérant qu'il existe deux projets en parallèle au sein du parc Reine Verte ; que le site visé a fait l'objet d'un audit complet réalisé par le service du 'Facilitateur Eau' dans le but de proposer des solutions afin de déconnecter les eaux de pluie du réseau d'égouttage et de les gérer par infiltration au plus proche ;
Considérant que le deuxième projet se fera a posteriori, ne nécessitera pas de permis d'urbanisme et visera la gestion des eaux de pluie en partie amont du parc ;
Considérant qu'il est prévu de perméabiliser certaines zones (suppression, notamment, de la surface asphaltée du terrain de sport) et d'y ajouter des sous-fondations perméables ;
Considérant que le projet prévoit que le réaménagement de cette zone ne constitue pas une charge supplémentaire pour le reste du parc ; qu'aucun drainage supplémentaire des eaux pluviales n'est prévu ;
Considérant que les intentions du projet combinées à celle prévues pour le reste du parc en termes de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sont honorables et permettent une gestion optimale des eaux de pluie afin d'éviter le « tout à l'égout » ;

Aménagements et accessibilité :

Vu l'avis d'*AccessAndGo* susvisé ; qu'il demande, notamment, de prévoir un emplacement réservé pour une personne en chaise roulante dans la zone de gradin ;
Considérant que les dénivelés créent des décaissements assez importants ; qu'il y a lieu de s'assurer que cela n'endommage pas les racines des arbres et ne pose pas de problème structurel au niveau des murs de soutènement ;
Considérant que l'élévation localisée du mur au niveau du terrain de sport contribue à la sécurité des voisins ; que c'est à cet endroit que le mur est le plus bas en situation existante, ce qui en rendra l'escalade plus difficile ;

Flore :

Considérant que le projet permet d'augmenter les espaces verts à concurrence de 39 m² supplémentaire ;
Considérant que l'élimination de deux grands arbres (*Sophora*) entraînera une perte importante de biomasse et d'ombre ;

que, cependant, ces arbres sont malades et qu'ils peuvent donc être abattus ;
Considérant que leur abattage doit être compensé ; qu'il y a lieu de planter 2 arbres à haute tige à l'emplacement actuel des arbres ; qu'il y a lieu de les choisir dans liste établie par [Bruxelles Environnement](#), par exemple des charmes (*Carpinus betulus*) ;
Considérant que le projet prévoit de couper des racines d'arbres existants pour permettre le réaménagement du site ; qu'il y a lieu de noter qu'il est interdit, lors du chantier, de sectionner de racines de plus de 7-10 cm de diamètre ;
Considérant que la déminéralisation d'une partie de ce parc, fortement pavé et intensivement utilisé, est un plus mais que les mètres carrés de sol nu nouvellement créés doivent être aménagés de manière durable avec une palette de plantes vivaces indigènes et un mélange de couvre-sol et de plantes à fleurs qui tolèrent l'ombre, compte tenu de leur emplacement sous la canopée des arbres ;
Considérant que le projet ne précise pas si l'habillage d'une partie des murs aveugles se fera avec des plantes grimpantes indigènes ; que cela contribuerait à adoucir l'environnement naturel du parc, apporter plus de biodiversité et tempérer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

Revêtements de sol :

Considérant que le projet propose un revêtement en dolomie ou EPDM sur la quasi-totalité de la superficie ; que ce revêtement est ludique et absorbe le bruit ;

Considérant que la dolomie n'est pas un matériau chimiquement neutre ; qu'elle est sujette au compactage (devient imperméable) et à l'érosion lors de forte pluie ; qu'il y a lieu de revoir ce matériau ;

Considérant que, pour les différents revêtements de sol, il y a lieu de réaliser leur pose selon les règles établies par le 'Facilitateur Eau' ;

Éléments de jeu :

Considérant que la conception des infrastructures de jeu a été pensée avec simplicité, ce qui constitue un atout ;

Mobilier urbain :

Considérant que le demandeur précise que la fixation de l'auvent fera l'objet d'une étude ;

Considérant que le projet propose l'intégration d'un élément architectonique permettant de marquer l'entrée de l'école et de créer la liaison entre celle-ci et le parc ; que sa conception est appréciée ;

Considérant toutefois que l'implantation du poteau n'est pas précisée en plan ; qu'il y a lieu de fournir un plan qui l'illustre ;

Considérant, de plus, qu'il y a lieu de garantir que la position du poteau n'entrave pas le cheminement naturel des piétons et l'accès/sortie de l'école ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Considérant qu'il permet de créer une nouvelle entrée pour l'école « De Buurt » via le parc et de sortir ce dernier de son isolement social et le revaloriser ;

Considérant qu'il répond aux recommandations régionales en matière d'aménagement des abords d'écoles et qu'il ajoute une dimension conviviale à l'espace ;

Considérant que les installations ludiques proposées par le projet sont inclusives et permettent une appropriation pour tous les genres et tous les âges et d'activer l'espace public en dehors des heures scolaires ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Respecter l'avis d'AccessAndGo ;

Préciser les essences compensées, leur espèce étant à choisir dans la liste établie par Bruxelles Environnement (par exemple des *Carpinus betulus*) ;

Protéger les arbres existants - à l'exception des deux sujets à abattre - au niveau des troncs, couronnes et racines ;

Remplacer la dolomie par un mélange de graviers (de diamètres variés et donc fins) ou de lavalite ;

Aménager les sols nus nouvellement créés de manière durable avec une palette de plantes vivaces indigènes et un mélange de couvre-sol et de plantes à fleurs qui tolèrent l'ombre ;

Habiller une partie des murs aveugles avec des plantes grimpantes indigènes ; des mesures de protection physiques devront être mises en place pour assurer la survie des plantes grimpantes ;

Éviter le compactage du sol autant que possible pour préserver la végétation et la capacité future d'infiltration du sol ;

Réaliser la pose des revêtements de sol selon les règles établies par le 'Facilitateur Eau' ;

Préciser l'emplacement du poteau en plan et garantir qu'il n'entrave pas le cheminement des piétons ;

Préciser la couleur des gradins en béton préfabriqué.

CHAUSSÉE DE HAECHT 330 - 257

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

Réf. / Ref.: 2025/295=129/257-330

Objet / Betreft: - Ajouter 3 nouveaux poteaux caténaux entre les n°59 et 79 de l'av. Maréchal Foch ;

- Procéder aux réaménagements suivants entre les n°257 et 330 de la ch. de Haecht :

* renouveler les voies de tram ;

* implanter 4 nouveaux poteaux caténaux et déplacer 3 poteaux caténaux en trottoir ;

* mettre l'arrêt de transport en commun « St-Servais » aux normes d'accessibilité PMR ;

* ajouter 2 quais bus entre la rue de Locht et la place Saint Servais pour les bus De Lijn.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2025 > 25/09/2025

Réactions / Reacties: 14

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

avis reporté

AVIS / ADVIES : Reporté