



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT

STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 23 octobre 2025 / Zitting van donderdag 23 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 L'OLIVIER 10	2
RUE DU CORBEAU 32	4
RUE DES COTEAUX 148	6
RUE FONTAINE D'AMOUR 53	7
RUE NESTOR DE TIÈRE 64	10
PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 10	12
RUE DE LA MARNE 21	13
RUE HENRI CHOMÉ 9	15
RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 100	17
RUE DE BRABANT 125	21
RUE DE LA LUZERNE 31	23
RUE GAUCHERET 170	25
RUE ANATOLE FRANCE 39	26
AVENUE GEORGES RODENBACH 22	31
CHAUSSÉE DE HAECHE 330 - 257	34

RUE L'OLIVIER 10

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

Réf. / Ref.: 2024/511=174/008-010

Objet / Betreft: sur une parcelle référencée 350L8 et comprenant deux bâtiments (n° 8 : un immeuble de deux logements ; n° 10 : un logement unifamilial), mettre en conformité des modifications de volume avec la rehausse des toitures arrière et des modifications en façade avant, régulariser des travaux structurels, des modifications de volume à l'arrière, le réaménagement des trois logements existants et des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle référencée 350L8 et comprenant deux bâtiments (n° 8 : un immeuble de deux logements ; n° 10 : un logement unifamilial),
 - 1) mettre en conformité :
 - 2) des modifications de volume avec la rehausse des toitures arrières, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur et profondeur des profils mitoyens les plus profonds),
 - 3) des modifications en façade avant avec la pose d'un tuyau de descente d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - 4) régulariser :
 - 5) des travaux structurels avec la pose de nouveaux planchers, le percement de trémies, la construction d'un escalier et la création de baies dans des murs porteurs,
 - 6) des modifications de volume, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, dépassement en hauteur du profil mitoyen le plus bas et en profondeur du profil mitoyen le plus profond), avec :
 - 7) au n° 8 :
 - 8) la fermeture de la cour au rez-de-chaussée,
 - 9) la construction d'une annexe en partie arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 10) au n° 10
 - 11) la construction d'une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages en partie arrière,
 - 12) le réaménagement de trois logements existants, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables, superficie nette éclairante) et à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables),
 - 13) des modifications en façade avant avec le remplacement des châssis, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

PREAMBULE

1. Vu la confirmation de la situation régulière du bien sur base de l'historique de population, à savoir :
 - 1) au n° 8 : un immeuble de deux logements,
 - 2) au n° 10 : un logement unifamilial ;
1. Vu la mise en demeure du 5 octobre 2011 portant sur les infractions suivantes :
 - 1) la modification de la répartition des logements avec un logement par étage répartis sur les deux bâtiments au lieu de deux logements au n° 8 et un logement au n°10,
 - 2) la construction d'une annexe de 6 m² sur tous les niveaux à l'arrière côté droit,
 - 3) la réalisation de travaux structurels avec le percement d'une trémie d'escalier,
 - 4) le percement du mur mitoyen entre le n° 8 et n° 10 afin d'aménager les logements sur chaque niveau ;
1. 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.2025.0498/1) ;
2. Considérant que les deux immeubles font partie d'une enfilade cohérente de maisons unifamiliales de type ouvrier qui s'étendent du n° 4 au n° 12 de la rue l'Olivier ; que les superficies habitables de chaque immeuble sont d'environ 60 m² ;
3. Considérant que la situation projetée prévoit la fusion de deux maisons avec l'aménagement de trois logements (un sur chaque étage) répartis comme suit :
 - 1) au rez-de-chaussée : un studio d'une superficie de +/- 49 m²,
 - 2) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/-53 m²,
 - 3) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/-57 m² ;

VOLUMES

1. Considérant que la rehausse des deux toitures arrière ne date pas de l'époque de la construction d'origine ; que, d'après les orthophotoplans disponibles, celle-ci apparaît à dater des années 1950 ; que ces toitures rehaussées ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles prévus par la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent les profils mitoyens les plus profonds des biens sis, de part et d'autre, aux n° 6 et 12 ;
2. Considérant que le projet vise à maintenir ces volumes et à prévoir des espaces sous combles dont la hauteur sous plafond est de 1,35 m et 1,45 m, ce qui n'est pas qualitatif ;
3. Considérant que la rehausse de toiture en partie arrière au n° 8 est si conséquente qu'elle vient étendre le versant de la toiture avant, ce qui rend le volume peu harmonieux avec le contexte bâti existant ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas acceptables ;
5. Considérant qu'une annexe a été construite sur trois niveaux à l'arrière du bâtiment au n° 8, et ce afin de créer un nouvel accès commun vers les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que le volume ainsi induit déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les profils mitoyens les plus profonds et les plus bas (n° 6 et 12 ; que, par ailleurs, il dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
6. Considérant de plus que cette annexe s'élève à plus de 4,90 m du profil du mur mitoyen licite avec le bien sis au n° 126 de la chaussée de Haecht, ce qui est très conséquent ; que, bien que le mur mitoyen ait été réhaussé au même niveau en situation de fait, cela relève d'une situation non-licite ne pouvant donc pas être prise en considération ;

Logement rez-de-chaussée :

1. Considérant que le mur mitoyen entre les deux immeubles est démoli sur 2,7 m de longueur afin d'annexer une partie du rez-de-chaussée du n° 8 à l'entièreté de celui du n° 10 ; que l'entrée au logement se fait directement depuis la rue via l'entrée au n° 10 ;
2. Considérant qu'il n'existe pas de hall ou d'espace de transition entre le salon et la rue et que la chambre donne sur celle-ci, ce qui nuit à l'intimité du logement ;
3. Considérant que le logement est mono-orienté au nord et ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant (3,96 m² au lieu des 5,8 m² requis), ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
4. Considérant, au vu des éléments précités, que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

ESPACES COMMUNS

1. Considérant que les logements ne disposent pas de local de rangement privatif, ce qui contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur et n'est pas acceptable ;
2. Considérant que les compteurs sont situés dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée menant vers les logements des étages et qu'ils ne sont pas directement accessibles pour les habitant.e.s du logement du rez-de-chaussée, ce qui déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur, en ce que cet accès doit être aisé et permanent pour tou.te.s ;

Logement 1^{er} étage (+ volume) :

1. Considérant qu'une annexe a été construite au 1^{er} étage en partie arrière (côté gauche au n° 10), dans laquelle est aménagée la cuisine du logement, mais que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant que l'annexe vient obstruer la baie arrière et diminue l'apport en lumière au sein du logement ; que celui-ci est mono-orienté au nord, ce qui n'est pas qualitatif ;
3. Considérant que la chambre et la salle de séjour/cuisine dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que leurs superficies ne respectent pas les seuils minimums (26,5 m² au lieu de 28 m² pour le séjour et 12,2 m² au lieu de 14 m² pour la chambre) ;
4. Considérant par ailleurs que la superficie éclairante du séjour est de 3,4 m², ce qui est inférieur au seuil requis (5,3 m²) ;
5. Considérant que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que, dès lors, les dérogations ne sont pas accordables ;

Logement 2^{ème} étage (+ volume) :

1. Considérant qu'une annexe a été construite au 2^{ème} étage, à l'arrière du n° 10, dans laquelle est aménagé une salle de bain ; que le volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant par ailleurs que l'annexe vient obstruer une baie et réduit l'apport en lumière naturelle pour le logement ;
3. Considérant par ailleurs qu'un auvent recouvre la toiture plate au 2^{ème} étage ; qu'il déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il réduit davantage l'éclairage de la salle à manger du logement ;
4. Considérant que les superficies de la chambre et du salon ne respectent pas les seuils minimaux requis, ce qui n'est pas acceptable ;
5. Considérant que ce logement dispose de l'accès exclusif aux combles mais que ceux-ci sont relativement étroits et aménagés dans des volumes non-licites ;
6. Considérant que ce logement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité et que les dérogations demandées ne sont dès lors pas accordables ;

FACADE AVANT

1. Considérant que des modifications ont été réalisées en façade avant, avec le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en bois de ton brun ;
2. Considérant que les détails des portes d'entrée sont simplifiés, sans pour autant nuire à l'esthétique des façades ;
3. Considérant que tous les châssis, mis à part celui du rez-de-chaussée au n° 8, n'ont qu'un seul ouvrant ; que cette division s'écarte des caractéristiques architecturales d'origine qui prévoyait des châssis à double ouvrant et que la dérogation sollicitée n'est pas accordable ;
4. Considérant que les impostes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont conservées, ce qui est qualitatif ;
5. Considérant que la corniche est en bois et que celle-ci a été restaurée, ce qui est à nouveau qualitatif ;
6. Considérant que, d'après les photographies fournies, un conduit d'évacuation de ventilation est visible, depuis l'espace public, à gauche du châssis du rez-de-chaussée du bâtiment au n° 8 ; que cela contrevient à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de le supprimer ;
7. Considérant qu'un tuyau de descente d'eau pluviale en façade avant au n° 8 est repris sur les plans ; que celui est constitué de zinc avec une souche en fonte mais qu'il n'est pas raccordé à l'égout via voie privative, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;

CONCLUSION

1. Considérant que le projet, d'une part, maintient des volumes illicites qui ne s'intègrent pas au contexte bâti et, d'autre part, en ajoute de nouveaux qui suppriment les espaces extérieurs au rez-de-chaussée et rendent les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage mono-orientés au nord, ce qui n'est pas qualitatif ;
2. Considérant que le projet comporte de trop nombreuses dérogations et, en l'état, ne répond pas au bon aménagement des lieux bien que les parcelles soient relativement étroites et complexes à aménager de par leur localisation au sein de cet intérieur d'îlot fort densifié ;
3. Considérant, en conséquence, que le projet ne peut pas être autorisé tel que présenté ;
4. Considérant qu'un projet modifié pourrait être introduit qui minimise les dérogations en termes de volumes et normes d'habitabilité et qui propose soit une remise en état d'origine, soit une nouvelle répartition des logements licites ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DU CORBEAU 32

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

Réf. / Ref.: 2025/34=056/032

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications en façade avant, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en partie arrière, construire une annexe arrière au 1^{er} étage, revoir l'aménagement du logement existant et isoler la façade arrière par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à : dans une maison unifamiliale,
 - 1) mettre en conformité :
 - des modifications en façade avant avec la modification de la forme des menuiseries, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux en façade visible depuis l'espace public),
 - l'ajout d'une descente d'eau pluviale en façade avant, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du RCU (tuyaux de descente des eaux pluviales) ;
 - 2) démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en partie arrière,
 - 3) construire une annexe arrière au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume de l'annexe),
 - 4) revoir l'aménagement du logement existant, en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU (superficie nette éclairante),
 - 5) isoler la façade arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume de l'isolant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 12 juillet 1950 visant à « construire une annexe » ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 15 mars 1951 visant à « transformer la façade principale » ;

3. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 7 juin 1951 visant à « construire un WC au rez-de-chaussée » ;
4. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 16 juin 1955 visant à « transformer la façade principale » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 1998 (pour les biens sis aux n° 28 et 32) visant à « démolir et reconstruire les façades en modifiant certaines baies et construire des caves de 4 m profondeur le long des façades avant » ;
6. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un logement unifamilial ;

VOLUMES :

1. Considérant que la véranda existante située au rez-de-chaussée en partie arrière est démolie ; qu'une nouvelle annexe est construite au même emplacement ; que celle-ci est légèrement rehaussée afin de créer une toiture plate mais que le volume est construit dans les gabarits admissibles par le RRU ; que des travaux structurels sont entrepris au niveau du sol afin d'isoler et de renforcer la prise d'appui de la nouvelle annexe ;
2. Considérant qu'une nouvelle annexe est aménagée au 1^{er} étage en partie arrière afin d'aménager une nouvelle chambre ; que celle-ci entraîne également une rehausse de +/- 2,4 m de hauteur du mur mitoyen avec le bien sis au n° 34 ; qu'une partie de l'annexe et de la rehausse du mur mitoyen dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 34) ;
3. Considérant que, d'après la note d'ensoleillement fournie, cette annexe nuit à l'ensoleillement de la parcelle voisine (n° 34) durant les périodes estivales ; que, par conséquent, la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement et qu'il y a lieu de limiter la profondeur de l'annexe à 3 m du profil mitoyen le moins profond ;
4. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; que le volume ainsi généré entraîne une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits admissibles ; que, toutefois, le dépassement est minime et permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la superficie nette éclairante du séjour déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celle-ci est inférieure à la norme requise (1,7 m² au lieu de 5 m²) ; que, toutefois, l'aménagement du séjour relève de la situation licite ; que les pièces ont été décroissonnées afin de maximiser l'apport de lumière naturelle des deux côtés de la maison ; que, en ce sens, la dérogation demandée est accordable ;
2. Considérant qu'il y a lieu de prévoir des portes vitrées entre le jardin d'hiver et la cuisine afin de garantir un apport en lumière naturelle vers les pièces de séjour ; que, par ailleurs, un puit de lumière pourrait être envisagé en toiture plate au niveau de la cuisine afin d'encore améliorer l'éclairage du séjour ;
3. Considérant que la chambre 1 déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa superficie nette éclairante est inférieure à la norme requise (2,10 m² au lieu de 2,8 m²) ; que, toutefois, cette dérogation est due aux dimensions du châssis en situation licite et que la demande de dérogation est acceptable ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la division des châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ne correspond pas à celle reprise dans les plans de la situation licite du permis de 1998 ; que, en effet, les impostes en partie supérieure ont été supprimées mais que cela ne nuit pas pour autant à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant par ailleurs que la hauteur du châssis au rez-de-chaussée a été réduite ; que, toutefois, cela est acceptable en ce que celui-ci forme un alignement cohérent avec les immeubles sis aux n° 28 et 34 ;
3. Considérant que la porte d'entrée existante en PVC de ton blanc ne correspond pas non plus à celle reprise sur les plans de la situation licite de 1998 ; que les moulures de la porte existante sont plus détaillées, ce qui est convenable ;
4. Considérant qu'un tuyau de descente d'eau pluviale a été placé en façade avant ; que celui-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il est en PVC et que, d'après la note explicative de la présente demande, il n'est pas certain que celui-ci soit raccordé via fond privatif ; que, dès lors, la dérogation sollicitée n'est pas accordable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que, afin de lutter contre ce phénomène, il y a lieu de limiter le renvoi des eaux pluviales vers les égouts et de favoriser leur infiltration via des surfaces perméables ;
2. Considérant que le bien se situe à la limite d'une zone à risque d'inondation faible selon l'atlas des zones à risque d'inondation établi par Bruxelles Environnement ; qu'il serait donc pertinent de mettre en place une stratégie qui maximise l'infiltration des eaux de pluie vers la nappe phréatique ;
3. Considérant que la toiture plate de l'annexe est végétalisée (toiture extensive), ce qui permet une temporisation relative des eaux de pluies provenant des toitures arrière ; que toutefois, vu qu'il s'agit d'une nouvelle annexe, il y a lieu de prévoir des toitures semi-intensives sur l'ensemble des toitures plates afin de maximiser la temporisation et l'évapotranspiration ; que l'excédent non absorbé des toitures végétalisées peuvent être redirigés vers le jardin ;
4. Considérant que les eaux de pluie récoltées en toiture avant pourraient, elles aussi, être redirigées vers le fond de parcelle afin d'être infiltrées vers la nappe phréatique ou récoltées dans une citerne de récupération d'eau de pluie placée en cave et connectée au(x) WC ;
5. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réduire l'emprise de l'annexe au 1er étage afin de ne pas dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (n° 34) et revoir l'aménagement en conséquence ;
- prévoir des portes vitrées entre la cuisine et le jardin d'hiver ;
- prévoir des toitures végétalisées semi-intensives au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- pour les eaux pluviales de la toiture avant :

☒soit les rediriger vers le jardin à l'arrière,

☒soit prévoir une citerne de réutilisation des eaux pluviales en cave et la relier au(x) WC,

☒soit prévoir, en façade avant, un tuyau de descente en matériau non-synthétique, conformément aux prescriptions applicables (RCU), et le raccorder aux égouts via le fond privatif.

RUE DES COTEAUX 148

Demande de / aanvraag tot :

Réf. / Ref.: 2025/359=058/148

Objet / Betreft: dans un bâtiment mixte (1 commerce avec consommation sur place (café) au rez-de-chaussée et 1 appartement aux étages), régulariser la construction d'une véranda au rez arrière et le changement de destination d'un toit plat, en terrasse accessible au 1er étage ainsi que les modifications apportées à la façade avant et dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

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 avec consommation sur place (café) au rez-de-chaussée et un appartement aux étages), régulariser :

la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

le changement de destination d'un toit plat, au 1^{er} étage en façade arrière, en une terrasse accessible et la pose d'un garde-corps, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU et aux art. 9 et 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation aux art. 7 et 23 du titre I du RCU,

la modification de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 §1 du titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 24 mai 1893 visant à "construire une maison" ;

Vu l'autorisation de bâtir du 26 janvier 1917 visant à "agrandir la véranda" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 avril 1958 visant à "transformer la façade à rez-de-chaussée" ;

Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 2013 visant à "changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en café ", délivré à la condition de ne pas rendre accessible aux clients du café la zone de cour et jardin ;

Vu l'affectation régulière urbanistique du bien reconnue, à savoir :

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

au rez-de-chaussée : un commerce avec consommation sur place (café),

au premier étage : un logement,

dans les combles : des locaux accessoires au logement du bâtiment ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu le procès-verbal du 19 avril 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la réalisation, sans le respect du permis d'urbanisme du 28 mai 2013 (réf. PU 2013/113) et de ses plans ainsi que le maintien malgré la mise en demeure du 21 février 2014 des modifications suivantes (CoBAT, Art. 300, 1°, 2°, 2°/1 et 3°) : en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, la construction d'une annexe (véranda) d'environ 26 m² sur une nouvelle dalle pour la mise à niveau de la terrasse avec le NIV 00, avec la création de deux escaliers, l'un menant au jardin et l'autre menant à la cave,

la pose d'une dalle en béton à même le sol du jardin sur une superficie de +/- 19,8 m², dont l'usage réservé est celle d'une terrasse commerciale ;

le changement de destination d'une partie de la zone de cours et jardins en terrasse commerciale (placement de tables, de chaises et d'un parasol, et ce malgré la condition du permis d'urbanisme du 28 mai 2013, à savoir « ne pas rendre accessible aux clients du café la zone de cour et jardin »),

l'imperméabilisation de la zone de cours et jardin sur 50,8 m² de sa superficie (+/- 120 m²) par la construction d'une

véranda, la création de deux escaliers et d'une dalle en béton à même le sol du jardin sans le respect du RCU, Titre I, Chap. 6, art. 39 §2,

le changement de destination d'un toit plat, au 1^{er} étage, en façade arrière en une terrasse sur une surface de +/- 27 m² (CoBAT, Art. 300, 1^o, 2^o) avec fixation d'une balustrade visible depuis le jardin,

la modification de l'aspect architectural de la façade avant (CoBAT, Art. 300, 1^o, 2^o, 2^o/1) par :

le remplacement du châssis de la vitrine ainsi que la porte d'accès au commerce (à droite) et aux logements (à gauche) (surface concernée : +/- 12 m²),

la pose d'une tente solaire (longueur : +/-5,8 m) au-dessus de la vitrine (non-respect de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « de minime importance, art. 21. 9^o),

le remplacement des deux châssis de fenêtres au 1^{er} étage en modifiant le cintrage, la couleur (de blanc à bleu) et la division de l'imposte de la fenêtre droite (surface concernée : +/- 8 m²).

SIAMU :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 septembre sur la présente demande (réf. CP.1989.0938/13) ;

DEMOLITION :

Considérant que la demande vise la suppression de la dalle en béton illicite d'une superficie de +/- 19,8 m² ;

Considérant que dans la note explicative, il est mentionné que la dalle n'est plus présente sur les lieux alors que, au vu des photographies annexées au dossier, elle semble bien toujours l'être ; qu'il y a lieu de clarifier cette situation ;

VOLUMES :

Considérant que la demande vise la régularisation de la construction d'une véranda ; que celle-ci déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le gabarit voisin du bâtiment sis au n° 146 de la rue des Coteaux ; que la dérogation n'est pas justifiée ; que la véranda sert à étendre la surface du salon de thé passant ainsi de 88,8 m² à 117,41 m² ; que la surface d'affectation est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicable à la zone dans laquelle se situe le bien (zone mixte) ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la terrasse aménagée au-dessus de la toiture de l'annexe arrière ; que l'utilisation de cette terrasse ne respecte pas le Code civil ; qu'elle génère des vues intrusives vers les parcelles de gauche et de droite ; qu'elle est réalisée en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU, en ce que le garde-corps dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits bâtis voisins de droite et de gauche, à l'art. 9 du titre I du RCU, en ce que la terrasse nécessite une rehausse de mitoyen qui déroge aux gabarits maximum autorisés par le RRU, et à l'article 29 du titre I du RCU, en ce que ce garde-corps est établi sur le mitoyen gauche alors que toute rehausse de mitoyen doit se faire en briques sur 28 cm de profondeur ;

Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées ;

FACADE AVANT :

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications esthétiques en façade avant par le remplacement des châssis d'origine en bois au 1^{er} étage par des menuiseries de teinte bleue, dont le matériau n'est pas connu et qui ne respectent pas le cintrage des baies, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;

Considérant que le maintien de châssis ne respectant pas le cintrage des baies n'est pas justifié ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la pose d'un auvent en dérogation à l'art. 23 du titre I du RCU en ce qu'il ne participe pas à la composition de façade et que, en position ouverte, il ne respecte pas un retrait d'au moins 0,5 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou depuis la limite de la voie carrossable ; que la dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que la demande vise la régularisation, au rez-de-chaussée, du remplacement des châssis de la situation de droit (permis du 25 avril 1958) par un ensemble vitrine en aluminium de ton bleu ;

Considérant que la vitrine et les portes d'entrée du logement et du commerce avec consommation sur place ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et s'inscrivent dans le style de celle-ci ;

Considérant, au vu des photographies jointes au dossier, que la zone de cours et jardins est remplie d'encombrants, en dérogation à l'article 39 §1 du titre I du RCU ; que la dérogation n'est en aucun cas justifiée et qu'il y a lieu, par conséquent, de nettoyer le jardin et de réaliser un aménagement paysager qualitatif, en pleine terre et planté ;

Considérant que la demande, en l'état, ne rencontre pas le principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE FONTAINE D'AMOUR 53

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

Réf. / Ref.: 2025/146=095/053

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logement, construire une lucarne arrière, aménager des balcons et terrasse en façade arrière, placer un enduit sur isolant sur les façades arrière et latérale, isoler la toiture, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logement :
 - 1) construire une lucarne arrière,
 - 2) aménager des balcons et terrasse en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(profondeur et hauteur de construction),
 - 3) placer un enduit sur isolant sur les façade arrière et latérale, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU(profondeur et hauteur de construction),
 - 4) isoler la toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 5) étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles,
 - 6) réaliser des travaux structurels,
 - 7) modifier la façade avant (châssis, fenêtre de cave), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 14 aout 1912 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 29 avril 1913 visant à « construire une partie de la cour » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 08 mars 1928 visant à « exhausser d'un étage » ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 juillet 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0524/1) » ;

SITAUTATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal du 13 mai 2016 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 14) la construction d'une annexe de 23 m² en fond de parcelle sur toute la largeur,
 - 15) la construction d'une annexe de 6 m² à l'arrière droit ;
1. Considérant que la présente demande vise à supprimer les infractions relatives à la construction des annexes illicites à l'arrière, par la démolition de celles-ci, et à rétablir une zone de cour et jardin ;
2. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
3. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUMES :

Lucarne :

1. Considérant que, en situation d'origine, une lucarne était prévue en façade avant et arrière mais que celle-ci n'a vraisemblablement jamais été réalisée ;
2. Considérant qu'une nouvelle lucarne, de dimension plus importante, est prévue en façade arrière ; que celle-ci s'apparente davantage à une rehausse ; qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; toutefois qu'elle ne nécessite pas de rehausse mitoyenne avec la parcelle voisine de gauche et qu'elle ne porte pas atteinte à la parcelle de droite et dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Balcons et terrasses :

1. Considérant qu'un balcon est prévu au 1^{er} étage en façade arrière ; que celui s'insère dans les gabarits autorisables et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur, ce qui en améliore les conditions d'habitabilité ;
2. Considérant qu'un balcon est également prévu au 3^{ème} étage ; que celui-ci se situe au-delà des gabarits autorisables en ce qu'il dépasse le profil mitoyen de droite (n° 51) ;
3. Considérant cependant que ce balcon ne porte pas atteinte à l'éclairage et ne génère pas de vues intrusives sur les parcelles voisines ; qu'il améliore les conditions d'habitabilité du logement concerné et que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;
4. Considérant que, au 2^{ème} étage, une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; que celle-ci se situe au-delà des gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite (n° 51) ;
5. Considérant cependant que cette terrasse ne porte pas atteinte à l'éclairage des parcelles voisines ; qu'un retrait latéral de 1,9 m est réalisé à partir du mitoyen de droite afin de ne pas générer de vues intrusives sur la parcelle de droite ; qu'elle améliore les conditions d'habitabilité du logement concerné et que, dès lors, les demandes de dérogation sont acceptables ;

Isolation thermique :

1. Considérant que la demande prévoit d'isoler thermiquement les façades arrière et le pignon de droite, ainsi que la toiture ; que cette intervention entraîne un dépassement du profil mitoyen de droite, dérogeant ainsi aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin droite, à savoir le moins haut et le moins profond (n° 51) ;
2. Considérant cependant que le dépassement est minime et que cette isolation permet d'améliorer le confort de

l'immeuble ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 5) au 3^{ème} étage : un logement,
 - 6) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (+/- 61 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 63,5 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 56 m²),
 - 5) au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 123 m²) ;

HABITABILITÉ :

Logements 1, 2 et 3 :

1. Considérant que, en situation licite, les logements situés aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages présentent une typologie globalement similaire comprenant une pièce avant (18 m²) et une pièce arrière regroupant un espace de vie (16 m²), une cuisine (8 m²) et une salle de bain (4 m²) ;
2. Considérant que la présente demande vise à en modifier l'aménagement intérieur afin d'adapter ces logements aux besoins actuels et améliorer leurs conditions d'habitabilité ;
3. Considérant que la cloison séparant le séjour de la cuisine est supprimée afin de réunir ces deux espaces, le séjour ne possédant qu'une superficie de 16 m² ; qu'il s'agit cependant d'une situation licite et que la modification proposée vise précisément à l'optimiser ;
4. Considérant, en outre, que les sanitaires, initialement situés dans le prolongement de la cuisine, sont déplacés dans la pièce avant entre la chambre à coucher, désormais portée à 14 m², et le séjour, via un sas ; que cette réorganisation améliore l'habitabilité de ces logements ;
5. Considérant cependant que, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un bureau est aménagé dans l'annexe arrière ; que ce local ne dispose pas d'une superficie suffisante pour une pièce habitable et qu'il y a dès lors lieu d'indiquer sur les plans, à la place de « bureau », qu'il s'agit « local non-habitable » ;
6. Considérant par ailleurs qu'il serait souhaitable de prévoir une porte vitrée entre le bureau et la cuisine/salle à manger, et ce afin d'améliorer l'éclairage de cette dernière ;

Logement 4 :

1. Considérant que, en ce qui concerne le 3^{ème} étage, la demande vise à étendre le logement existant dans les combles ; que les pièces de séjour se situent à l'étage inférieur tandis que deux nouvelles chambres sont aménagées dans les combles ;
2. Considérant que ce logement est conforme et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif et de locaux communs en sous-sol ;
2. Considérant que le local compteurs est également situé au sous-sol et reste accessible en permanence pour tous les habitants de l'immeuble ;
3. Considérant que la demande prévoit la connexion de la citerne d'eau de pluie à un WC ; qu'en vue d'optimiser l'utilisation de l'eau de pluie en fonction de la surface de récolte, il pourrait être pertinent de connecter plus d'un WC à cette citerne ; que pour aider au dimensionnement correct de ce système, des outils gratuits sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement (« calculateur réutilisation ») ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que la suppression de l'annexe en infraction en fond de parcelle permet de remettre un jardin en pleine terre et planté sur plus de la moitié de la zone de cours et jardins ; que cela permet, en outre, de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant la nécessité d'améliorer la biodiversité en ville ; que le choix des espèces est un élément essentiel pour ce faire ; qu'il y aura donc lieu de prévoir des plantations indigènes et intéressantes pour la petite faune (mellifère, fruitière...) en s'inspirant pour ce faire de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que la demande vise à remplacer les châssis d'origine par des nouvelles menuiseries en bois de couleur gris clair, et ce sans le respect du style d'origine ;
3. Considérant que le châssis de droite au 1^{er} étage présente un dessin incohérent et que cela porte atteinte à l'architecture du bâtiment ;
4. Considérant que le châssis de gauche au 2^{ème} étage est dépourvu de cintrage et d'un double-cadre sur le 1^{er} vitrage,

- ce qui altère l'esthétique de la façade ;
5. Considérant que, de manière générale, les modifications projetées ne s'intègrent pas au style de l'immeuble ; qu'il convient dès lors de prévoir, pour l'ensemble de la façade avant, des châssis respectant les caractéristiques d'origine du bâtiment (dessin, divisions, proportions, moulures, double cadre...) ;
 6. Considérant que la demande vise à peindre la corniche en bois en gris clair ;
 7. Considérant que la porte d'entrée d'origine est maintenue et que la demande prévoit également de la repeindre en gris clair ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- au rez-de-chaussée et au 1er étage, indiquer « local non-habitable » à la place de bureau ;
- prévoir, pour l'ensemble de la façade avant, des châssis respectant les caractéristiques d'origine du bâtiment (matériaux, dessin, division, proportion, moulure, double cadre,...) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

RUE NESTOR DE TIÈRE 64

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

Réf. / Ref.: 2024/277=199/064

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la modification de la volumétrie arrière ainsi que la réalisation de travaux structurels, modifier le nombre et la répartition des logements dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités d'habitation) et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - 1) régulariser :
 - la modification de la volumétrie en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - la réalisation de travaux structurels (trémies d'ascenseur et d'escalier, percements de baies, ...),
 - 2) modifier le nombre et la répartition des logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq unités d'habitation), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimale) et aux art. 17 et 13 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour vélos et poussettes),
 - 3) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 18 septembre 1914 visant à « construire une maison avec atelier » ;
2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 23 janvier 1923 visant à « construire un hangar et agrandir l'atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 avril 1925 visant à « transformer l'atelier » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1934 visant à « bâtir des annexes, une terrasse et un WC » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juin 1934 visant à « transformer la façade » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juillet 1946 visant à « transformer la façade principale » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 aout 1946 visant à « construire une annexe au 2e étage et transformer la salle de bain » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 octobre 1946 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
9. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 juillet 2021 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la construction de volumes et d'annexes, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans le bâtiment avant, le changement d'affectation des étages du bâtiment arrière en logement (total de 6 unités), démolir des annexes et aménager une terrasse sur un toit plat au 2ème étage » ;
10. Considérant que cette demande avait fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de concertation, en date du 1^{er} octobre 2020, à condition de :
 - 1) améliorer l'apport en éclairage naturel des chambres arrière du bâtiment avant en créant des baies supplémentaires

- en façade arrière,
- 2) ne pas aménager de logement en bâtiment arrière et y maintenir l'activité productive,
- 3) supprimer le volume en infraction au 3^{ème} étage avant dans le bâtiment arrière,
- 4) commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme ; que les plans modificatifs n'ont pas été fournis dans les délais légaux ;

SITUATION INFRACTIONNELLE

1. Vu le procès-verbal du 21 février 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la réalisation de travaux structurels et/ou modifiant leurs volumes,
 - 2) la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant (neuf au lieu de quatre),
 - 3) la modification de la destination du bâtiment arrière (quatre logements au lieu d'une activité productive),
 - 4) la non-conformité au Règlement Régional d'Urbanisme de la plupart des logements ;

SIAMU :

1. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 8 septembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2018.0705/2) » ;

VOLUME :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, la couverture de la cour en fond de parcelle s'effectue au-delà des gabarits autorisable mais que cette cour est enclavée et de faibles dimensions (+/- 6 m²) ; que cette intervention ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
2. Considérant que la fermeture partielle de la cour, située sous les annexes existantes en partie centrale, s'effectue également au-delà des gabarits autorisables mais ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et ne modifie ni l'emprise de la construction ni les superficies imperméables ;
3. Considérant que les annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages (+/- 13 m² chacune), implantées en partie centrale au-dessus de la couverture de la cour susmentionnée et liant les bâtiments avant et arrière, sont supprimées et que cela permet non seulement de séparer les fonctions des deux bâtiments mais aussi d'assurer un meilleur apport en éclairage naturel pour les pièces de vie situées dans le bâtiment avant ;
4. Considérant que, au 2^{ème} étage, une annexe (+/- 25 m²) et une terrasse (+/- 27 m²) sont prévues sur la toiture plate du bâtiment arrière ; que ces aménagements dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables et qu'aucune végétalisation de la toiture plate n'est prévue ;
5. Considérant que, au 3^{ème} étage, l'annexe construite en infraction et située dans le bâtiment arrière (+/- 18 m²) se situe également au-delà des gabarits autorisables et engendre un impact significatif vis-à-vis des voisins ; que cela n'est pas acceptable ;
6. Considérant en effet que, contrairement aux volumes du 3^{ème} étage, l'annexe projetée au 2^{ème} étage n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines car ceux-ci sont localisés en partie arrière ;
7. Considérant qu'il conviendrait également de prévoir une toiture végétalisée (a minima de type semi- intensif) sur la toiture de l'annexe du 2^{ème} étage afin de compenser la densification en intérieur d'ilot et de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle ;
8. Considérant par ailleurs que des percements dans les mitoyens sont réalisés et qu'il y a lieu de vérifier leur conformité au Code civil ;

REPARTITION :

1. Vu que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) bâtiment avant :
 - au rez-de-chaussée : un logement,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage : un logement,
 - au 3^{ème} étage : un logement ;
 - 2) bâtiment arrière (entièreté) : activité productive ;
1. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
- 3) bâtiment avant :
 - au rez-de-chaussée : un logement studio (+/- 44 m²),
 - au 1^{er} étage : un logement 2 chambres (+/- 98 m²),
 - au 2^{ème} étage : un logement 2 chambres (+/- 98 m²),
 - au 3^{ème} étage à gauche : un logement 1 chambre (+/- 70 m²),
 - au 3^{ème} étage à droite : un logement studio (+/- 28 m²) ;
- 4) bâtiment arrière (entièreté) : activité productive (+/- 255 m²) ;
1. Considérant que l'augmentation de la superficie dédiée à l'activité productive va à l'encontre de la prescription 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) puisqu'elle dépasse la limite des 250 m² d'activité productive autorisée ;
2. Considérant de plus que cette augmentation implique la construction de volumes arrière supplémentaires dépassant les gabarits autorisables, au détriment des parcelles voisines, ce qui va également à l'encontre de la prescription 2.5 du PRAS qui n'autorise pas les activités productives portant atteinte aux intérieurs d'ilot ;
3. Considérant que la suppression du volume en infraction au 3^{ème} étage permettrait de ramener la superficie de l'activité productive à un maximum de 250 m², ce qui serait plus en adéquation avec la fonction résidentielle du bâtiment principal ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que les logements aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont conformes et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;
2. Considérant que, au 3^{ème} étage, deux logements sont prévus, à savoir un logement 1 chambre à gauche, d'une superficie généreuse de 70 m², et un logement studio à droite ;
3. Considérant que le premier est conforme mais que le second présente une superficie habitable insuffisante (20 m² au lieu des 22 m² requis), ce qui n'est pas acceptable puisqu'il s'agit déjà d'un logement de petite taille et que tout écart supplémentaire est de nature à nuire davantage à son habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs en cave pour chacun des logements de l'immeuble ;
2. Considérant que des emplacements vélos et poussettes sont prévus au rez-de-chaussée dans l'annexe arrière ; que, toutefois, ces derniers ne figurent pas sur les plans ; qu'il y a lieu d'y remédier et de prévoir une superficie adaptée au nombre de chambres prévues dans l'ensemble de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC, dont le dessin, au rez-de-chaussée, ne respecte pas les plans d'archives ; que, néanmoins, ce nouveau dessin s'intègre au style de l'immeuble ;
2. Considérant par contre qu'il n'est pas acceptable que le projet opte pour un matériau peu qualitatif, supprimant les reliefs d'origine, et que, dès lors, il serait souhaitable de prévoir des châssis pourvus de reliefs et de doubles-cadres afin d'en atténuer l'impact et de mieux s'intégrer à l'esthétique de la façade d'origine ;
3. Considérant que l'ensemble formé par la porte d'entrée et la double-porte cochère semble d'origine mais que sa symétrie initiale est altérée par le placement de 16 boîtes aux lettres ; qu'il conviendrait d'adapter non seulement les ouvrants mais aussi le nombre de boîtes aux lettres, en cohérence avec le nombre de logements autorisés, et ce afin de retrouver une certaine symétrie dans la composition de l'entrée ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne peut être accepté compte tenu de l'avis défavorable du SIAMU susvisé ;
2. Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet en prenant en compte les remarques émises dans le présent avis et celui du SIAMU ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 10

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

Réf. / Ref.: 2025/189=064/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la volumétrie en façade arrière et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

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 :

- 1) le projet concerne la rénovation d'un toit plat noir, avec des travaux structurels prévus par le demandeur ;
 - 2) dans le contexte actuel de 2025, marqué par le changement climatique et la crise énergétique, l'installation d'un toit végétalisé apparaît comme une solution pertinente et permettrait d'améliorer l'isolation de la maison datant de 1922, de favoriser la biodiversité en milieu urbain et de réduire les îlots de chaleur ;
 - 3) cette solution respecte l'art. 6 du titre I du RRU en assurant une intégration harmonieuse avec les constructions voisines, qui possèdent déjà des toits verts (place de Jamblinne de Meux, rue du Noyer, avenue de Roodebeek, rue de Linthout) ;
 - 4) un représentant de la Défense n'a formulé aucune objection à ce projet.
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :
 - 1) la modification de la volumétrie en façade arrière par :
 - la construction d'une annexe au sous-sol,
 - le déplacement de l'escalier extérieur au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de la construction),
 - la construction d'un oriel au 1^{er} étage,

- l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage et la rehausse des murs mitoyens ;

2) la réalisation de travaux structurels intérieur par l'ouverture de baies aux sous-sol, 1^{er} étage et 2^{ème} étages ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 07 juillet 1922 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 octobre 1987 suite à la demande visant à « étendre un immeuble de bureau » ;
3. Vu le permis d'abattage d'arbre du 10 mars 1992 visant à « abattre deux arbres situés dans le jardin » ;

VOLUMÉTRIE ARRIERE :

1. Considérant qu'une annexe arrière est réalisée au niveau du sous-sol ; que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'agrandir la cuisine tout en s'alignant en profondeur à la terrasse du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que cette annexe n'a que très peu d'impact sur la parcelle puisqu'elle ne modifie pas l'emprise de la construction et qu'elle améliore l'habitabilité du logement ;
3. Considérant que l'escalier extérieur reliant la terrasse du rez-de-chaussée au niveau du jardin, initialement centré, est déplacé le long du mitoyen de gauche ; que cette modification, bien que dépassant les profils mitoyens, n'a pas d'impact significatif sur les parcelles voisines et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;
4. Considérant que l'oriel située au 1^{er} étage, la terrasse au 2^{ème} étage et les rehausses de mur mitoyen ont été réalisées, d'après les vues aériennes (<https://bruciel.brussels>), avant 1977 et ont été maintenus en très bon état jusqu'à ce jour ;
5. Considérant que, bien qu'ils n'apparaissent pas sur les plans d'archives, ces éléments figurent sur le plan parcellaire communal de la commune de Schaerbeek et qu'il y a dès lors lieu de les considérer comme licites ;
6. Considérant que l'ensemble de ces modifications, bien que non visibles depuis l'espace public, contribuent à améliorer les qualités esthétiques de la maison ;
7. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est maintenue mais que son utilisation est inconnue ; qu'au vu des enjeux de gestion de la ressource en eau, sa réhabilitation et sa connexion aux sanitaires du bâtiment serait pertinente ; que de plus à terme une déconnexion du trop-plein et sa gestion par infiltration dans le jardin devraient être étudiées ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que la construction de l'oriel en façade arrière, donnant sur la chambre à coucher principale, ne compromet ni l'apport en lumière naturelle ni les qualités d'habitabilité de cette pièce ;
2. Considérant que les modifications structurelles ponctuelles tendent à améliorer les conditions d'habitabilité de ce logement ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

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

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA MARNE 21

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

Ref. / Ref.: 2024/432=184/021

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, modifier la volumétrie en façade arrière, construire une lucarne en façade avant et arrière, régulariser le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

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 comprenant deux logements :
 - 1) modifier la volumétrie en façade arrière (annexe), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - 2) construire une lucarne en façade avant et arrière,
 - 3) régulariser le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois unités), en dérogation à l'art. 3 du

Titres II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs) et aux art. 13 et 17 du Titre II du RRU et du RCU (local vélos et poussettes),

- 4) réaliser des travaux structurels (escaliers intérieur, ouvertures de baie),
- 5) modifier la façade avant (remplacement des châssis, pose d'un caisson à volet) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 22 avril 1904 visant à « construire une véranda » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 octobre 1929 visant à « [ajouter] un étage » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1958 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 juillet 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0526/1) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 10 septembre 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (quatre en lieu et place de deux),
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (placement de deux tuyaux d'évacuation de gaz brûlés ou ventilation) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Considérant que la présente demande vise, entre autres, à supprimer l'infraction portant sur la façade avant en retirant les tuyaux d'évacuation et à régulariser la modification du nombre et de la répartition des logements ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe arrière située au rez-de-chaussée arrière, côté gauche, et servant d'abri jardin est construite au-delà des gabarits autorisables puisqu'elle dépasse non seulement les voisins mais également les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le dépassement est trop important et qu'il y a dès lors lieu de supprimer cette annexe ;
2. Considérant que, au 2^{ème} étage, l'annexe arrière réalisée sans autorisation est démolie afin de supprimer la situation infractionnelle ;
3. Considérant que, au niveau des combles, la demande prévoit la construction de lucarnes en façade avant et arrière et que celles-ci sont conformes en termes de gabarits ;

RÉPARTITION :

1. Vu que, en situation licite, l'immeuble comprends deux logements dont la réparation est inconnue ;
2. Considérant la présente demande prévoit l'ajout d'un logement au sein de cette immeuble comptabilisant une superficie totale de +/-235m² ; que la nouvelle répartition est la suivante :
 - 1) au sous-sol avant : locaux accessoires aux logements,
 - 2) au sous-sol arrière, au rez-de-chaussée et à l'entresol : un logement triplex 2 chambres (+/- 100 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement studio (+/- 43 m²),
 - 4) aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres (+/- 97 m²) ;

LOGEMENTS :

Logement 1 :

1. Considérant que les pièces de séjour sont situées au rez-de-chaussée, en partie arrière, tandis que la chambre à coucher principale est aménagée dans la pièce avant ; qu'une seconde chambre est aménagée à l'entresol et que la salle de bain est située au sous-sol ; que ces niveaux sont reliés entre eux par un nouvel escalier intérieur ;
2. Considérant que cet escalier empiète sur l'espace de la cuisine, ce qui réduit légèrement les dimensions de cette dernière à 7,5m², la rendant dès lors non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas justifié ;
3. Considérant, en outre, que la disposition des pièces ne relève pas du bon aménagement des lieux en ce que l'accès à la deuxième chambre à coucher se fait obligatoirement par la cuisine et qu'il existe deux niveaux à franchir entre la chambre à coucher secondaire et cette salle d'eau ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement situé au 1^{er} étage relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux locaux (+/- 18 et 14 m²) communiquant entre eux par une baie sans porte ; que les sanitaires débouchent directement dans l'espace de vie ; que ces locaux, considérés isolément, ne disposent pas d'une superficie suffisante ;
2. Considérant que, même envisagé comme un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio, celui-ci reste non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturel suffisant (5,5 m² au lieu de 6,8 m² requis) ; que cet écart est trop important et n'est donc pas acceptable ;
3. Considérant, en outre, que la disposition des pièces ne relève pas du bon aménagement des lieux en ce que l'accès à la salle de bain se fait obligatoirement par la cuisine ;
4. Considérant par ailleurs qu'il est regrettable que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;

Logement 3 :

1. Considérant que les pièces de séjour se composent d'une cuisine (7,8 m²) et d'une salle à manger (13 m²) en partie avant ainsi que d'un salon (15 m²) à l'arrière ; qu'ils ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables, sans que cela soit justifié ;
2. Considérant que deux chambres à coucher sont aménagées dans les combles et que les nouvelles lucarnes permettent d'améliorer leur éclairage naturel ;

Locaux communs :

1. Considérant que la demande prévoit un local vélos au sous-sol ; que celui-ci n'est pas aisé d'accès et que ses dimensions ne sont adaptées pour le stationnement de véhicules deux roues ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable dans le cadre d'un ajout de logement dans un immeuble existant ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir un local vélos conforme et aisé d'accès au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que des emplacements vélos ou poussettes prévus dans le hall communs ne peuvent être considérés comme un local au sens propre et qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer la circulation de cet espace commun ;
3. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'accès aux compteurs ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un accès aisé aux compteurs pour les occupants de tous les logements ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que les logements proposés sont peu qualitatifs ; qu'il y a lieu de revoir leur nombre et leur répartition au sein de l'immeuble afin que ceux-ci soient conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la demande maintient un jardin perméable sur plus de la moitié de la zone de cours et jardins ; que cela participe à la réduction des eaux pluviales qui sortent de la parcelle et à leur restitution au milieu naturel par infiltration ;
2. Considérant toutefois que les plans ne l'indiquent pas et qu'il y a dès lors lieu d'y préciser qu'il s'agit d'un jardin en pleine terre et planté ;
3. Considérant la nécessité d'améliorer la biodiversité en ville ; que le choix des espèces est un élément essentiel pour ce faire ; qu'il y aura donc lieu de prévoir pour l'aménagement du jardin des plantations majoritaire indigènes et intéressantes pour la petite faune (mellifère, fruitière...) en s'inspirant pour ce faire de la liste des espèces locales et adaptées éditée par Bruxelles Environnement ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la corniche en bois d'origine est maintenue et repeinte en blanc ;
2. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des nouvelles menuiseries en PVC de teinte blanche, et ce sans le respect du dessin d'origine ; que cela nuit à l'esthétique de cet immeuble néo-classique et n'est pas acceptable ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir des châssis respectant le dessin d'origine (divisions, proportions, doubles-cadres, profils moulurés...) ;
3. Considérant par ailleurs que les tuyaux d'évacuation en façade avant placés sans autorisation sont supprimés ;
4. Considérant qu'un caisson à volet en PVC de teinte blanche est placé dans la baie de fenêtre du rez-de-chaussée ; que celui-ci s'intègre à la façade ;
5. Considérant que la demande prévoit également de retirer les briques de verre, également placées sans autorisation, devant la fenêtre de cave afin de supprimer la situation infractionnelle ; qu'elle prévoit de remettre une fenêtre de cave comme en situation d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer l'annexe du rez-de-chaussée arrière (abri jardin) ;
- prévoir un local vélos conforme et aisé d'accès au rez-de-chaussée ;
- revoir la répartition des logements afin qu'ils soient conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- prévoir un accès aisé aux compteurs pour tous les occupants des logements ;
- indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un jardin en pleine terre et plantée ;
- prévoir des châssis respectant le dessin d'origine (divisions, proportions, doubles-cadres, profils moulurés...) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

RUE HENRI CHOMÉ 9

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

Réf. / Ref.: 2025/261=134/009

Objet / Betreft: Aménager des noues et mares à l'entrée du cimetière de Saint-Josse-ten-Noode ; installer des cuves de récupération des eaux de pluie le long de la façade arrière du bâtiment nord

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

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

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

- 1) Un recours est introduit contre l'enquête publique en raison de l'absence de documents en néerlandais ;
- 2) Cette absence constitue une violation de la législation linguistique en vigueur à Bruxelles ;
- 3) Les avis de la Commission permanente de Contrôle linguistique rappellent que tous les documents essentiels doivent être disponibles en français et en néerlandais ;
- 4) Comme seuls des documents en français ont été mis à disposition, la procédure est considérée comme irrégulière ;
- 5) Il est demandé de refuser le permis, de relancer l'enquête publique et de respecter strictement les règles linguistiques ;
- 6) Le parvis du cimetière se situe à un point bas et humide et la création de noues y est salubre ;
- 7) Cet aménagement dans la pelouse à l'entrée du cimetière pourrait être l'occasion d'améliorer la qualité paysagère en prévoyant de nouvelles plantations et un peu de mobilier urbain, le cimetière étant la seule proximité d'espace vert public dans ce quartier dense ;
- 8) Il serait opportun de mieux ouvrir le cimetière sur le quartier, soit par l'ouverture des murs le long de la rue Chômé, par la création d'un accès via la rue de Genève ou la chaussée de Louvain, ou simplement par l'élargissement des horaires d'ouverture ;
- 9) D'un point de vue technique, les réservoirs aériens prévus semblent sous-dimensionnés par rapport à la surface de toiture. Il serait préférable d'envisager une véritable citerne ;
- 10) À plus grande échelle, le cimetière constitue un véritable îlot de verdure sur l'axe reliant le futur Mediapark et le quartier Josaphat. Il mérite d'être intégré dans une réflexion urbaine globale. Un axe de mobilité douce interquartiers, indépendant des grands axes Reyers/Wahis/Lambermont, serait pertinent. La création d'un maillage vert parallèle à la seconde ceinture encouragerait la marche et la promenade à l'échelle locale, tandis que la seconde ceinture reste dédiée à la vitesse et aux longues distances.

CONTEXTE :

1. Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne l'aménagement de noues et mares à l'entrée du cimetière de Saint-Josse-ten-Noode et l'installation de cuves de récupération des eaux de pluie le long de la façade arrière du bâtiment nord ;
2. Considérant que, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, le bien se situe en zone de cimetières ;
3. Considérant que le cimetière de Saint-Josse-Ten-Noode a été inscrit à l'inventaire légal des sites de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 19 août 2024 ;

INSTRUCTION :

1. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
 - 1) le Collège des Bourgmestre et Echevins de Schaerbeek,
 - 2) Bruxelles Environnement ;
1. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
 - 1) application de la prescription littérale 0.3 du PRAS « Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) » ;
1. Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour le motif suivant :
 - 1) application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), la demande se rapportant à un bien site inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que :
 - 1) une noue est aménagée dans chacune des deux pelouses du cimetière, situées à l'entrée du site depuis la rue Henri Chômé,
 - 2) chaque noue mesure environ 150 m²,
 - 3) chaque noue contient une mare d'environ 10 m²,
 - 4) les mares sont équipées d'entrées pour la faune via la rive nord, exposée plein sud, avec un gradient de pente d'environ 10 % pour commencer et trois niveaux de profondeur différents,
 - 5) des plantations de différents types sont prévues pour les noues et les mares,
 - 6) des cuves aériennes de stockage d'eau de pluie sont disposées le long d'une des deux cryptes,
 - 7) il s'agit de huit cuves de capacité d'1 m³ chacune, le long de chaque descente d'eau,
 - 8) les cuves sont équipées d'une surverse en cas de trop-plein, qui part à l'égout ;

OBJECTIFS :

1. Considérant que le projet vise à améliorer la gestion des eaux pluviales et la récupération des eaux de toiture et à créer des habitats aquatiques pour la faune et la flore ;

MOTIVATION :

1. Considérant que le site du projet a fait l'objet d'un audit « Eau de pluie » par le 'facilitateur eau' de Bruxelles Environnement en 2024, aboutissant à un diagnostic complet du site et des solutions pour déconnecter un

- maximum d'eau de pluie du réseau d'égouttage ;
2. Considérant que l'objet de la demande de permis se limite à des interventions liées à cet objectif ;
 3. Considérant que plusieurs cuves de récupération d'eau de pluie seront installées, permettant de réutiliser l'eau récoltée pour l'arrosage et l'entretien, et ainsi réaliser des économies d'eau de ville ;
 4. Considérant que le dimensionnement de ces cuves a été décidé sur base des besoins locaux et de la contrainte du coût ;
 5. Considérant que le projet prévoit de créer des espaces verts creux, qui rempliront les fonctions de noues et de mares afin de gérer les eaux de pluie qui s'écoulent gravitairement sur le terrain ;
 6. Considérant qu'une Reconnaissance de l'Etat du Sol (RES) a été réalisée en vue de l'obtention du permis d'urbanisme et a été analysée par Bruxelles Environnement ; que celle-ci a conclu que le terrain investigué n'est pas pollué ;
 7. Considérant que les différents types de plantations permettent de créer différentes strates de biodiversité ;
 8. Considérant que les travaux sont en grande partie subsidiés par Bruxelles Environnement dans le cadre de l'opération « *Quickwins Eau de Pluie* » ;
 9. Considérant que l'ensemble du dossier était disponible sur le site openpermits.brussels et consultable auprès de l'administration communale pendant toute la durée de l'enquête publique ; que, par ailleurs, les documents ont été disponibles dans les deux langues pendant la majorité de la durée de l'enquête publique ; qu'il n'a dès lors pas été jugé nécessaire de réorganiser l'enquête publique ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 100

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

Réf. / Ref.: 2023/573=106/100

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un équipement d'intérêt collectif ou de service public (établissement scolaire), rehausser le bâtiment d'un niveau, aménager des balcons aux 1er et 2ème étages avant et arrière, aménager une terrasse au 3ème étage, changer l'affectation du bâtiment en logement (quatre unités), réaliser des travaux structurels, modifier les façades avant, arrière et latérale droite, abattre un arbre en fond de parcelle.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 5

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 :

Opposition générale au projet :

La majorité des réactions expriment une opposition claire au projet, perçu comme une densification excessive et inadaptée à la parcelle et au tissu résidentiel environnant ;

Les riverains estiment que le projet, par son gabarit, sa profondeur et son nombre d'unités, compromet l'équilibre du quartier et la qualité de vie dans l'intérieur d'îlot ;

La transformation de l'ancien bâtiment (anciennement école d'infirmiers) en plusieurs logements entraînerait une augmentation des nuisances (bruit, circulation, stationnement, déchets, perte d'intimité) et une pression accrue sur les infrastructures locales ;

Plusieurs remarques soulignent que le projet exacerbe un gabarit déjà non conforme, notamment par la surélévation et l'extension arrière, jugées incompatibles avec le bon aménagement des lieux et la préservation des intérieurs d'îlot ;

Le principe de "Good Living" est considéré comme mal interprété, le projet générant davantage de promiscuité et de nuisances que de qualité résidentielle ;

L'argument de la pénurie de logements à Bruxelles est jugé non pertinent pour justifier une densification disproportionnée sur une parcelle contrainte ;

Plusieurs propositions appellent à réduire le nombre de logements (trois maximum) ou à envisager un programme mixte avec activité au rez-de-chaussée, jugé plus adapté à la morphologie du site ;

Observations urbanistiques et juridiques :

Le projet dépasse les gabarits constructibles autorisés par le RRU (Titre I, art. 4) et ne respecte pas les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitat ;

Le PRAS (Titre I, art. 2, §3) impose la préservation des intérieurs d'îlot comme espaces de calme, de verdure et d'intimité, ce qui ne serait plus garanti ici ;

Les articles 4.3.1 à 4.3.4 du CoBAT, qui imposent une intégration harmonieuse dans le tissu urbain, ne seraient pas respectés ;
Les articles 6 et 7 du Titre I du RRU, relatifs aux vues directes et distances minimales, sont également mis en cause, les terrasses créant des vues à moins de 1,90 m des limites mitoyennes ;
Certains signalent aussi des manquements aux exigences de ventilation et d'éclairage naturel prévues au Titre II du RRU ;
L'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) est relevée, le bien se situant dans la zone de protection du Square Vergote 45 ;
Le manque d'avis du SIAMU est aussi signalé, compte tenu du nombre d'étages et du recul limité, posant question sur la sécurité incendie et les voies d'évacuation ;
Ces éléments sont présentés comme des irrégularités de procédure au sens de l'article 237 du CoBAT ;
Les terrasses arrière, situées hors zone constructible, sont perçues comme intrusives, générant des vues directes et permanentes sur les propriétés voisines, en contradiction avec le respect de la vie privée (Code civil, art. 3.132) ;
Certains regrettent également l'abattage d'un arbre remarquable non remplacé de manière équivalente, ce qui contrevient à l'esprit du PRAS (art. 0.6) et du RRU (Titre I, art. 12) ;
Le non-respect du Règlement communal d'urbanisme est également soulevé, notamment concernant la modification des châssis et des façades, ainsi que l'absence de toiture verte ;
Enfin, certains relèvent une discordance entre les plans et la notice explicative, notamment quant à la profondeur et aux volumes arrière ;

Aspects environnementaux et paysagers :

Le projet est jugé insuffisamment respectueux de l'environnement et du paysage d'îlot :
absence de tests d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales, contrairement aux recommandations du Guide GEP ;
absence de toiture verte ou de dispositif compensatoire de déminéralisation ;
suppression d'un hêtre pourpre centenaire, remplacé par un sureau noir jugé inadapté et de valeur écologique bien moindre ;
Les terrasses en hauteur risquent d'entraîner une pollution sonore et visuelle et de compromettre la tranquillité et la qualité de vie des riverains ;
L'augmentation des surfaces imperméabilisées (terrasses, zones pavées) pourrait accentuer les risques de ruissellement, sans mesures compensatoires claires ;
Aspects esthétiques et matériaux :
Une réaction favorable considère le projet globalement positif pour la rue Pelletier, tout en formulant plusieurs remarques constructives :
les mini-balcons en façade avant (environ 50 cm) sont jugés trop étroits ; leur élargissement donnerait plus de relief et de cohérence à la façade ;
la couleur des châssis doit être clarifiée pour assurer une harmonie visuelle ;
le PVC est jugé peu durable et peu qualitatif, surtout pour une façade exposée plein sud ;
il est suggéré de privilégier le bois ou l'aluminium, plus esthétiques, résistants et cohérents avec l'architecture environnante ;
la couleur de la brique devrait être adaptée pour éviter les ruptures chromatiques, la maison voisine en brique noire étant déjà perçue comme un "coup de poing visuel" dans la rue ;

De manière générale :

Les riverains demandent à l'administration communale :
de refuser le permis en l'état ou d'imposer une révision substantielle du projet ;
de limiter la densité à trois logements maximum pour respecter la capacité de la parcelle ;
de supprimer les terrasses arrière situées en zone non constructible ;
de maintenir le gabarit existant, sans surélévation ni extension profonde ;
de revoir les matériaux et teintes pour assurer une intégration urbaine harmonieuse ;
de préserver la végétation existante et d'améliorer la qualité environnementale de l'intérieur d'îlot ;
et enfin de vérifier la conformité du projet au CoBAT, RRU et PRAS, ainsi qu'à la philosophie du "Good Living", en assurant un équilibre entre densité et cadre de vie ;

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 12 mai 2023 visant à « sur une parcelle comprenant un établissement d'intérêt collectif ou de services publics (établissement scolaire), rehausser le bâtiment d'un niveau, aménager des balcons sur les différentes façades et une terrasse au 3^{ème} étage, créer un escalier extérieur, changer l'affectation du bâtiment en logements (cinq unités), réaliser des travaux structurels, modifier les façades avant, arrière et latérale droite, et abattre un arbre en fond de parcelle » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 7 novembre 2024 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet tel que proposé ne s'accorde pas au cadre urbain environnant, qu'il est trop dense, que certains logements ne répondent pas au bon aménagement des lieux et que les locaux communs ne sont pas en adéquation avec le nombre d'occupants prévus ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 13 mai 2025, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Considérant que le projet ainsi modifié prévoit, entre autres, de réduire le nombre de logements à quatre alors que projet initial en prévoyait 5 ; que la demande modifiée vise désormais et plus précisément à, sur une parcelle comprenant un

établissement d'intérêt collectif ou de service public (établissement scolaire) ;
rehausser le bâtiment d'un niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
aménager des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages avant et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
changer l'affectation du bâtiment en logement (quatre unités),
réaliser des travaux structurels (création de baies, trémie d'escalier, etc.),
modifier les façades avant, arrière et latérale droite (terrasse, baies, isolation, etc.),
abattre un arbre en fond de parcelle ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande initiale du fait de la réduction du nombre de logements sur la parcelle (quatre au lieu de cinq) ; que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :

au sous-sol gauche : locaux accessoires,
aux- sous-sol arrière droit et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres (+/- 95 m²) avec jardin,
au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres (+/- 81 m²),
au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres (+/- 81 m²),
au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre (+/- 56 m²) avec terrasse ;

VOLUME :

Considérant que le projet modifié ne prévoit plus la création de l'escalier extérieur (entre le sous-sol et le rez-de-chaussée), ce qui dédensifie l'intérieur d'îlot ;

HABITABILITÉ/ BALCONS /TERRASSE :

Sous-sol et rez-de-chaussée :

Considérant que le projet modifié maintient l'extension du rez-de-chaussée vers le sous-sol afin de créer un logement 'souplex' 2 chambres ;

Considérant qu'une circulation interne entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est créée au moyen d'une nouvelle trémie d'escalier ;

Considérant que des sanitaires, un bureau et une chambre parentale sont prévus au sous-sol ; que l'aménagement proposé ne diffère pas de celui de la version initiale et, par conséquent, soulève les mêmes remarques, à savoir que ces espaces ne répondent pas au bon aménagement des lieux au vu de l'orientation de la parcelle et de l'étroitesse de la cour ; que, dès lors, il y a lieu de ne pas prévoir de locaux habitables au sous-sol ;

1^{er} étage :

Considérant que le logement du 1^{er} étage accueille des espaces de vie ainsi que deux chambres et qu'il est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que, dans la demande modifiée, deux balcons sont créés, le premier en façade arrière et le second en façade avant ; que celui prévu à front de rue est conforme au RRU et au RCU ;

Considérant que, en façade arrière le nouveau balcon déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit en ce qu'il dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle ;

Considérant que ce balcon est conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues mais qu'il génère toutefois des vues intrusives sur les parcelles voisines, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

2^{ème} étage :

Considérant que la demande modifiée prévoit, à ce niveau, un appartement 2 chambres qui est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ;

Considérant que les espaces extérieurs prévus présentent la même emprise et la même configuration que celles de l'étage inférieur et que, par conséquent, ils soulèvent les mêmes remarques ;

3^{ème} étage :

Considérant que la demande modifiée vise toujours à rehausser l'immeuble d'un niveau ; que cette intervention ne s'inscrit toujours pas dans les gabarits autorisables ;

Considérant que cette rehausse dépasse le voisin le plus haut de gauche (n° 98) de +/- 50 cm au lieu des 75 cm initialement prévus ;

Considérant qu'une analyse d'ensoleillement est fournie afin de démontrer le faible impact de cette rehausse en termes d'ombre portée sur les terrains adjacents ;

Considérant toutefois que ce nouveau volume constitue une rupture d'échelle par rapport aux gabarits environnants ; qu'il enclave toujours les propriétés voisines, y compris le jardin en contrebas, et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiable ;

Considérant que cette rehausse a pour but d'aménager un logement 1 chambre avec une terrasse qui s'articule toujours autour du séjour ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur et profondeur) ; qu'elle se situe en promontoire et induit des vues plongeantes intrusives sur l'intérieur d'îlot, et particulièrement sur les parcelles voisines ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs

d'ilot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

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

Considérant que la demande modifiée prévoit une surface perméable de pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa surface et, ainsi, rencontre les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que, au niveau du sous-sol, le projet modifié prévoit une citerne de réutilisation des eaux pluviales de 2000 litres ; que, bien qu'il soit positif de proposer ce type de dispositif, la demande ne comprend pas de note de dimensionnement alors qu'il y est fait mention de l'usage du 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement ; que, en outre et afin de rencontrer la réglementation applicable, il convient d'en assurer la connexion aux usages du bâtiment, dont de préférence au moins un WC, en vue d'un usage pérenne au cours de l'année ;

VEGETALISATION DE TOITURE :

Considérant que le projet prévoit de végétaliser la toiture plate du bâtiment sur une surface de 62,9 m² et la mise en place de panneaux photovoltaïques ; que, toutefois, aucune indication n'est fournie quant à la nature de cette végétalisation en termes d'épaisseur de couche de substrat (toiture intensive ou extensive ?), ce qui est susceptible d'entraîner un impact en termes d'acrotère et d'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant que la végétalisation de cette toiture est tributaire de sa réalisation et que la rehausse n'étant pas jugée acceptable dans le cadre de ce projet, une telle végétalisation n'est pas obligatoire ;

ABATTAGE D'ARBRE :

Considérant que la demande modifiée vise à abattre un hêtre rouge dans le jardin et à le remplacer par un sureau noir, et non un amélanchier ; que ceci répond au précédent avis vu qu'il s'agit d'une espèce indigène ;

Considérant que le permis d'urbanisme du 3 mai 2022 visant à « abattre d'un hêtre rouge dans le jardin » a été accordé sous réserve de planter un arbuste ou un petit arbre (arbre d'une hauteur inférieure à +/- 4 m à maturité) ; que la présente demande répond à cette condition ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est permanent ;

Considérant que, au rez-de-chaussée droit, la présente demande projette un local vélos de sept emplacements vélos dont l'aménagement tend à respecter les recommandations de Bruxelles Environnement (2 m² par emplacement) ;

Considérant qu'un second espace de rangement pour les vélos (cinq emplacements supplémentaires, soit un total de douze) et poussettes est prévu au niveau -1 ; que celui-ci déroge au RRU et au RCU car son accessibilité n'est pas aisée vu la présence de l'escalier à deux volées ;

Considérant toutefois et pour rappel que la demande modifiée réduit le nombre de logements d'une unité par rapport au projet initial ; que, de plus, le rez-de-chaussée offre déjà sept emplacements, soit un vélo par chambre ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée étant donné le fait qu'il ne s'agit ici que d'un local d'appoint ;

ENERGIE :

Considérant que la demande mentionne que le système de chauffage prévu sera supporté par des chaudières individuelles et qu'aucune installation bruyante (type pompe à chaleur) ne sera installée ;

FAÇADES :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant les façades existantes (avant, latérale droite et arrière) par l'extérieur ;

Considérant que, en partie arrière, l'enduit sur isolant d'une épaisseur de +/- 16 cm implique une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que ce dépassement est minime et ne génère pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que, en façade avant, l'isolation prévue (briques rouges de parement sur isolant) respecte l'alignement des façades voisines et que la proposition est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la composition des façades avant, arrière et latérale existantes ;

Considérant que leur typologie est adaptée à la nouvelle utilisation de l'immeuble, notamment par l'agrandissement des baies de fenêtre et la modification des divisions des châssis aux différents étages ;

Considérant que la demande modifiée maintient les baies de fenêtre de la travée de droite, qui sont représentatives de l'architecture d'après-guerre ; que cela répond aux remarques émises dans le précédent avis de la Commission de concertation ;

Considérant que la présente demande prévoit également des châssis en aluminium de teinte anthracite ; que ce choix de matériau ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que, au niveau de la rehausse projetée en façade avant, les baies créées s'alignent sur celles des étages inférieurs afin de respecter la composition, le style architectural et la structure du bâtiment ;

Considérant que la demande modifiée prévoit du bardage bois (mélèze brûlé), plutôt que du zinc de teinte anthracite, et que ce choix de matériau ne s'intègre pas au bâti environnant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas rehausser le bâtiment ;

- ne pas créer de balcons en partie arrière ;
- maintenir les pièces en sous-sol comme locaux non-habitable ;
- fournir la note de dimensionnement et assurer la connexion de la citerne de réutilisation des eaux pluviales aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC).

RUE DE BRABANT 125

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

Réf. / Ref.: 2023/515=027/125

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser le non-respect du permis d'urbanisme du 22 décembre 2009 (réf. 2009/125=027/125), à savoir : l'extension en intérieur d'ilot du volume arrière au rez-de-chaussée et la rehausse du mitoyen droit, la modification de la toiture plate, la réalisation de travaux structurels, le réaménagement du bâtiment, l'abattage d'un arbre à haute-tige dans la zone de cours et jardins et les modifications des façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser le non-respect du permis d'urbanisme du 22 décembre 2009 (réf. 2009/125=027/125), à savoir :
 - 1) l'extension en intérieur d'ilot du volume arrière au rez-de-chaussée et la rehausse du mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - 2) la modification de la toiture plate, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (toitures plates),
 - 3) la réalisation de travaux structurels,
 - 4) le réaménagement du bâtiment, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie chambre insuffisante au 1^{er} étage), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante) à l'art. 8 du Titre II du RRU (absence de double porte pour le WC), à l'art. 4 du Titre IV du RRU (voie d'accès), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant) et à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue directe manquante),
 - 5) l'abattage d'un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins,
 - 6) les modifications en façade avant (châssis, devanture, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
 - 7) les modifications de la façade arrière (baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 10 octobre 1882 visant à "convertir le jardin de la maison en serre et surélever le mur de clôture du côté de la Rue Dupont" ;
2. Vu l'autorisation du 10 mars 1896 visant à "construire une véranda" ;
3. Vu l'autorisation du 7 avril 1903 visant à " modifier les volets de la vitrine" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 octobre 1926 visant à "[effectuer des] transformations intérieures et [en] façade" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 24 mai 2005 "démolir des annexes aux rez-de-chaussée et 1^{er} entresol et reconstruire des annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, diviser une maison unifamiliale en 3 logements et modifier la vitrine commerciale" ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme suite à la demande du 24 avril 2007 visant à "étendre un commerce aux sous-sol et rez-de-chaussée, changer l'affectation du 1^{er} étage (logement) en bureau avec constructions d'annexes aux sous-sol, rez et 1^{er} étage sur la totalité de la parcelle et d'une cage d'escalier de secours en fond de parcelle avec rehausses de mur mitoyen de gauche et de droite et en fond de parcelle" ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 22 décembre 2009 visant à "étendre un commerce en intérieur d'ilot (5,65 m en profondeur et de 2,80 m en hauteur sur toute la profondeur de 26,40 m), construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière, modifier le versant arrière de la toiture et la façade avant" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée: un commerce,

- 3) au 1^{er} - étage: un logement,
- 4) au 2^{ème} - étage : un logement,
- 5) dans les combles : un logement (avec mezzanine) ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal du 11 août 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) le non-respect du permis d'urbanisme référencé 2009/125=027/125, de ses plans et de ses conditions par :
 - au rez-de-chaussée :
 - i. le maintien d'une zone de jardin plantée en pleine terre sur une profondeur de 3 m en lieu et place d'une zone de jardin en pleine terre plantée de 7 m de profondeur (condition de permis),
 - ii. la rehausse du mur mitoyen droit à une hauteur de +/- 4,50 m sur +/- 4 m de long,
 - iii. la non-végétalisation de la toiture plate de +/- de 160 m² de l'annexe du rez-de-chaussée et le placement de panneaux solaires sur la quasi-totalité de celle-ci,
 - iv. dans les combles, le non-aménagement de la lucarne du nouveau logement autonome créé (condition de permis) ;
 - v. la réalisation non-conforme au plan du permis pour le balcon en façade avant (condition de permis),
 - vi. la réalisation de travaux structurels sans le permis d'urbanisme requis par la création, au bout du rez-de-chaussée commercial, d'une mezzanine servant de bureau (le volume dans lequel s'inscrit cette mezzanine n'est pas couvert par permis de 2009),
 - vii. la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - viii. le placement de quatre buses de système de ventilation à usage domestique,
 - ix. le placement d'une enseigne parallèle sur toute largeur de la façade de l'immeuble,
 - x. le placement d'une tente solaire sur toute la largeur de la façade et ne se limitant pas à la largeur de la baie de la vitrine commerciale,
 - xi. l'abattage d'un arbre à haute tige situé dans la zone de jardin ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Rez-de-chaussée (commerce) :

1. Considérant que le projet vise à régulariser certaines des infractions susmentionnées ;
2. Considérant que la demande prévoit, d'une part, de régulariser l'extension du commerce en intérieur d'îlot sur une profondeur de +/- 5 m, ce qui porte sa longueur totale à +/- 37 m et est dérogoratoire aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle ;
3. Considérant que son édification nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite sur une hauteur de +/- 4 m et une longueur de +/- 4 m également, et également en dérogation au RRU ;
4. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « Charte de la rue de Brabant », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot, à la condition de réserver sur la parcelle dont la profondeur totale est supérieure à 25 m au moins 20 m² de surface plantée en pleine terre ;
5. Considérant que la présente vise, d'autre part, à régulariser le maintien d'une zone de jardin en pleine terre et plantée sur une profondeur de +/- 3 m en lieu et place des 7 m, tel que conditionné par le permis de 2009 ;
6. Considérant que, comme déjà soulevé dans le cadre de l'instruction dudit permis, cette intervention ne conserve qu'une zone de jardin de très faibles dimensions, ce qui en dégrade les qualités résidentielles et écologiques et n'apporte aucune amélioration à l'intérieur d'îlot ;
7. Considérant par ailleurs que la prescription générale 0.6 du PRAS, relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, la parcelle étant quasiment construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
8. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sollicitées ne peuvent être accordées ;

ACCESSIBILITE :

1. Considérant que la présente demande ne propose plus de réaliser une rampe d'accès au commerce en façade avant, ce qui en compromet l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), en dérogation à l'art. 1 du Titre IV du RRU ;

TOITURE :

1. Considérant que le projet ne prévoit plus de végétaliser la toiture plate de l'annexe dans son intégralité, contrairement au permis d'urbanisme précédent ; que seule une végétalisation partielle, sur une surface de (+/- 52 m²), et le placement de panneaux solaires sur le solde (+/- 77 m²) sont prévus ;
2. Considérant que la proposition est insuffisante et que la combinaison d'une toiture végétalisée de type extensif et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'il existe en effet des plantations adaptées à un ombrage quasi-permanent ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que les trois logements autorisés par le permis d'urbanisme de 2005 (cf. supra) sont maintenus ;

1^{er} étage :

1. Considérant que, au 1^{er} étage, le projet vise à régulariser la construction d'une annexe arrière avec une toiture inclinée, en lieu et place d'une toiture plate ;

2. Considérant qu'aucune des deux chambres arrière ne présente la surface minimale requise (10,82 m² et 12,37 m² au lieu des 14 m²) ; qu'il en va de même en termes de hauteur sous plafond (2,43 m au lieu de 2,5 m sur toute leur surface) ; que cela déroge au RRU ;
3. Considérant que, du côté droit, la chambre 1 ne dispose pas de porte, ce qui nuit à son confort ; que, de plus, elle sert d'accès à la chambre de gauche, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que l'apport de lumière naturelle de la chambre de droite est non-conforme à la réglementation applicable ; que, de plus, celui-ci se fait via une porte vitrée qui donne accès à la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux et pose la question de la pertinence de cette intervention ;
5. Considérant, au surplus, que ce logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation au règlements d'urbanisme en vigueur, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

2^{ème} étage :

1. Considérant que le logement autorisé par le permis de 2005 est maintenu mais que, cependant, l'annexe arrière n'a pas été réalisée et qu'il en résulte un appartement d'une seule chambre au lieu de deux ;
2. Considérant que celle-ci ne dispose pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (2,21 m² au lieu des 3,16 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
3. Considérant que ce logement ne dispose pas non plus d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables, toujours en dérogation, et qu'il y a également lieu d'y remédier ;

Combles :

1. Considérant que la présente demande vise, s'agissant des combles, à régulariser le non-aménagement de la lucarne prévue dans le versant arrière de la toiture et destinée au logement aménagé à cet étage ;
2. Considérant dès lors que ce logement déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en ce que qu'il ne bénéficie pas de vues directes et droites vers l'extérieur ;
3. Considérant, vu de ce qui précède, que l'aménagement des trois logements ici visés ne répond ni aux normes minimales d'habitabilité ni au bon aménagement des lieux ;

ARBRE :

1. Considérant que la demande vise à régulariser l'abattage d'un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins ;
2. Considérant que les arbres permettent d'apporter de l'ombre, font office d'écran visuel naturel, constituent un refuge nécessaire à la petite faune locale et participent aux qualités végétales, esthétiques et environnementales des intérieurs d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;
3. Considérant dès lors que la suppression de cet arbre n'est pas acceptable ; que, suite à cet abattage, il convient de proposer et de restaurer un aménagement végétal qualitatif et quantitatif de la zone de cours et jardins, conformément au RRU ;

FAÇADES :

1. Considérant, pour rappel, que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
2. Considérant que, au 1^{er} étage en façade arrière, les châssis existants ne respectent ni la typologie du bien ni la fonction de logement, ce qui est regrettable ;
3. Considérant que, en façade avant, les quatre buses de ventilation sont retirées ;
4. Considérant que le balcon projeté en façade avant supprime la situation infractionnelle (ferronneries) ;
5. Considérant que, au rez-de-chaussée avant, les châssis sont en aluminium de teinte noire au lieu de grise ; que la porte d'accès est déplacée en partie centrale ; que cela ne nuit ni au fonctionnement du commerce ni à l'esthétique du bâtiment ;
6. Considérant que, toujours en façade avant, les châssis en bois prévus par les permis précédents sont remplacés par des menuiseries en PVC de ton brun foncé, ce qui dévalorise l'esthétique de celle-ci et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
7. Considérant que la porte-fenêtre au 1^{er} étage ne dispose pas d'une allège pleine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les enseignes à placer et qu'il y a lieu de, soit de les prévoir en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet comporte de trop nombreuses et importantes dérogations qui ne sont pas justifiées ; que l'extension prévue densifie l'intérieur d'îlot, déjà fortement construit, et que la minéralisation excessive de la parcelle contrevient au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE LA LUZERNE 31

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

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la création au 2^{ème} étage d'une terrasse arrière, l'ajout d'un logement au demi-sous-sol (passer de deux à trois unités), l'extension du logement du 1^{er} étage vers le 2^{ème} étage mansardé, le réaménagement du bâtiment et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

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 comprenant deux logements, mettre en conformité :
 - 1) la création au 2^{ème} étage d'une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) l'ajout d'un logement au demi-sous-sol (passer de deux à trois unités), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante), à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 3) l'extension du logement du 1^{er} étage vers le 2^{ème} étage mansardé,
 - 4) le réaménagement du bâtiment, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (espace privatif destiné au rangement) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès,
 - 5) les modifications en façade avant (châssis, porte d'entrée, descente d'eaux pluviales, etc.), en dérogation aux art. 7 et 36 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade et tuyaux de descente des eaux pluviales) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mai 1922 visant à " construire deux maisons " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 novembre 1933 visant à " construire une annexe " ;

SITUATION LICITE :

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
 - 1) au demi-sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée surélevé et 1^{er} étage : un logement par niveau,
 - 3) au 2^{ème} étage mansardé : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande, visant à mettre en conformité l'ajout d'un logement au demi-sous-sol et l'extension du logement du 1^{er} étage dans le 2^{ème} étage mansardé, la nouvelle répartition comprend dès lors :
 - 1) au demi-sous-sol : un studio de +/- 46 m²,
 - 2) au rez-de-chaussée surélevé : un logement de +/- 60 m² avec jardin,
 - 3) aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage mansardé : un duplex 2 chambres de +/- 96 m² avec terrasse ;

Demi-sous-sol :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la privatisation du demi-sous-sol afin d'y créer un studio ; que son aménagement relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ;
2. Considérant que ce logement ne dispose pas de la hauteur sous plafond suffisante (2,45 m au lieu des 2,50 m) ;
3. Considérant qu'il ne respecte pas la surface d'éclairage naturel requise (2,5 m² au lieu des 8 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas accordable ;
4. Considérant que le WC ne dispose pas d'un sas le séparant des pièces habitables, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant qu'en partie arrière, le seul dialogue avec l'extérieur se résume à une fenêtre (+/- 81 cm) au ras-du-sol (cour et jardin) et qui, de plus, est liée au logement supérieur ; que cette situation nuit à son habitabilité et ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que la chambre avant ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,3 m² au lieu de 14 m²) ;
7. Considérant de plus que sa configuration semi-enterrée donnant sur la rue et son déficit en éclairage naturel, se prêtent peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possible uniquement au niveau du trottoir, nuisances sonores et olfactives, manque d'intimité, nécessité d'occultation réduisant encore l'éclairage naturel, ...), ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer que cet appartement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;

Rez-de-chaussée surélevé :

1. Considérant que ce niveau accueille un logement licite ;

1^{er} étage et 2^{ème} étage mansardé :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un duplex 2 chambres étendu dans les mansardes ;
2. Considérant que le projet vise également, au 2^{ème} étage, à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse arrière ; qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur en ce

- qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant que, du côté gauche, son aménagement contrevient aux prescriptions du Code civil en matière de vues vers les propriétés voisines ;
 4. Considérant que le 1^{er} niveau de ce logement accueille les sanitaires et les espaces de vies et que ceux-ci sont conformes aux normes d'habitabilité ;
 5. Considérant qu'un bureau, des sanitaires et deux chambres composent le second niveau mansardé ; que, pour ces dernières, l'éclairage naturel est inférieur aux normes prescrites par le RRU (+/- 1,33 m² et 1,3 m² au lieu de 2,8 m² et 2,4 m²) ;
 6. Considérant que ce déficit est trop important pour que la dérogation puisse être accordée ;

ESPCACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant que les logements ne disposent pas d'espaces de rangement privatifs, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, ce qui est fortement regrettable ;
3. Considérant qu'au demi-sous-sol, un local vélos/poussettes est prévu ; qu'il ne répond aux besoins des trois logements projetés, à savoir 1 vélo par chambre et 2 m² par emplacement, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ; qu'en l'état, la dérogation ne peut être accordée ;

FAÇADE :

1. Considérant que ce bâtiment forme, avec les n° 29, 33 et 37, un ensemble cohérent ;
2. Considérant que les portes-fenêtres des rez-de-chaussée surélevé, 1^{er} étage et du 2^{ème} étage mansardé ne disposent pas d'allège pleine ;
3. Considérant que les châssis d'origine en bois sont remplacés par des menuiseries PVC ;
4. Considérant que la porte d'entrée est en bois mais que, toutefois, celle-ci n'est pas moulurée et ne respecte pas le caractère d'origine ;
5. Considérant que du côté gauche et au niveau des mansardes, la descente d'eau pluviale est en matériau synthétique, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que la proposition n'est pas acceptable ;
6. Considérant que toutes ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement supplémentaire (studio) projeté au demi-sous-sol est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il déroge aux différents articles du Titre II du RRU ; que, de plus, il densifie fortement le bâtiment existant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•maintenir le demi-sous-sol comme locaux accessoires au bâtiment ;

•au 2ème étage mansardé :

☐rendre la terrasse conforme au Code civil et veiller à en délimiter le pourtour,

☐améliorer l'éclairage naturel des deux chambres, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;

•en façade avant :

☐prévoir aux rez-de-chaussée surélevé, 1er étage et 2ème étage mansardé, des portes-fenêtres muni d'allège pleine,

☐prévoir une porte d'entrée en bois qui respecte le dessin d'origine (s'inspirer des plans d'archives ou d'une des portes d'origine conservées dans l'ensemble architectural auquel le bien appartient) ;

☐prévoir, du côté gauche et au niveau des mansardes, une descente d'eau pluviale qui soit conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur.

RUE GAUCHERET 170

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

Réf. / Ref.: 2025/149=109/170

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture principale afin de l'isoler, ajouter une terrasse en façade arrière au 1er étage et effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier au dernier étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
- 1) rehausser la toiture principale afin de l'isoler, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 2) ajouter une terrasse en façade arrière au 1^{er} étage,
- 3) effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier au dernier étage) ;

Historique :

1. Vu le permis de bâtir, périmé, du 10 novembre 1972 visant à "construire une annexe et transformer l'immeuble" ;

Volume :

1. Considérant que la toiture principale est rehaussée afin de permettre son isolation et, ainsi, améliorer les performances énergétiques du logement ; que toutefois l'isolant posé sous la toiture ne dispose que d'une faible inertie thermique, ce qui n'en fait pas une solution idéale pour lutter contre la surchauffe estivale ; qu'une réflexion devrait être menée sur les possibilités de recourir à un isolant plus dense (fibre de bois, cellulose, etc.) permettant un plus grand déphasage thermique ;
2. Considérant que la rehausse de la toiture déroge très légèrement aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle représente le gabarit le plus haut ; que cette rehausse ne présente néanmoins pas de nuisance pour les parcelles voisines et est dès lors autorisable ;
3. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de l'annexe du 1^{er} étage et que celle-ci respecte le Code civil et les gabarits autorisables ;
4. Considérant que l'accès à cette nouvelle terrasse se fait depuis le palier de l'escalier, en transformant une fenêtre existante en porte-fenêtre, facilitant ainsi l'accès à cet espace extérieur ;

Habitabilité :

1. Considérant que le grand châssis du living en façade arrière est agrandi, ce qui améliore l'éclairage naturel de celui-ci ;
2. Considérant que les combles (« grenier ») sont aménagés en chambre, salle-de-douche et bureau ; que ceux-ci respectent les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
3. Considérant que quatre fenêtres de toit sont également ajoutées afin de garantir un éclairage naturel suffisant ;
4. Considérant qu'un escalier est ajouté au niveau des combles afin de relier le petit bureau à un espace de rangement ;

Façade avant :

1. Considérant que cette façade de style éclectique est très qualitative (cf. *monument.heritage.brussels* > *rue Gaucheret*) ;
2. Considérant que la façade avant est restée dans son état d'origine ;

Gestion intégrée des eaux pluviales :

1. Considérant que la citerne d'eau de pluie (capacité de 3 m³) est remise en fonction et ce afin d'alimenter un robinet de jardin, le nouveau WC prévu dans le grenier ainsi que la machine à laver située au sous-sol ; que cela est qualitatif ; qu'il serait pertinent de vérifier que les usages prévus sont optimaux par rapport au volume de la citerne et à la surface de récolte ; que pour ce faire des outils gratuits sont à disposition sur le site de Bruxelles Environnement (calculateur réutilisation) ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE ANATOLE FRANCE 39

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

Réf. / Ref.: 2025/126=013/039

Objet / Betreft: sur une parcelle affectée à une activité productive, régulariser le changement d'affectation partiel en logement (quatre unités d'habitation : deux dans le bâtiment avant et deux dans le bâtiment arrière), la construction d'annexes (bâtiment avant : une véranda au 1^{er} étage et une annexe arrière au 2^{ème} étage ; bâtiment arrière : création d'une cage d'ascenseur) et la rehausse de deux murs mitoyens au 1^{er} étage, l'aménagement de terrasses (sur la toiture plate du 2^{ème} étage du bâtiment avant et la création d'une nouvelle structure couvrant une partie de la cour arrière en partie droite de la parcelle (toiture végétalisée), le placement d'un auvent en PVC ondulé, fixé sur la façade avant du bâtiment arrière, et d'un second sur la façade latérale, la réalisation des travaux structurels (perçement de baies et d'une trémie d'escalier interne) et mettre en conformité la modification du volume de la toiture du bâtiment arrière, la construction d'une lucarne et le placement d'un isolant et pour le bâtiment avant ainsi que les modifications apportées à la façade à rue (caissons à volet et porte d'entrée)

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle affectée à une activité productive,
 - 1) régulariser :
 - le changement d'affectation partiel en logement (quatre unités d'habitation : deux dans le bâtiment avant et deux dans le bâtiment arrière), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants),
 - la construction d'annexes (bâtiment avant : une véranda au 1^{er} étage et une annexe au 2^{ème} étage ; bâtiment arrière : annexe au rez-de-chaussée (chambre et salle-de-bain) et création d'une cage d'ascenseur) et la rehausse de deux murs mitoyens au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
 - l'aménagement de terrasses (deux terrasses sur la toiture plate du 1^{er} étage et une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage du bâtiment avant), en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
 - le placement de deux auvents en PVC ondulé, fixés sur les façades avant et latérale du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
 - la réalisation des travaux structurels (perçement de baies et d'une trémie d'escalier), en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
 - 2) mettre en conformité :
 - dans le bâtiment arrière, la modification du volume de la toiture, la construction d'une lucarne et le placement d'un isolant, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
 - pour le bâtiment avant, les modifications apportées à la façade à rue (caissons à volet et porte d'entrée), en dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU (dispositifs de fermetures de baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 30 décembre 1913 visant à « construire deux maisons dont une avec magasin » ;
2. Vu le permis de bâtir du 1^{er} juin 1962 visant à « construire un immeuble de 2 étages » ;
3. Vu le commodo et incommodo du 25 mai 1962, délivré pour une durée de 10 ans, visant à « exploiter un atelier de boulangerie et une cuve à mazout enfouie de 10.000 litres » ;
4. Vu le commodo et incommodo du 26 janvier 1982, délivré pour une durée de 10 ans, visant à « exploiter un garage de réparation automobile » ;
5. Vu le permis d'environnement du 13 juin 2000, délivré pour une durée de 3 ans, visant à « exploiter un atelier de menuiserie » ;
6. Vu le permis d'environnement du 12 décembre 2006, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un atelier de travail du bois » ;
7. Vu le refus de permis du 14 janvier 2025 suite à la demande visant à « sur une parcelle affectée à de l'activité productive, régulariser le changement d'affectation partiel en logement (trois unités d'habitation : deux dans le bâtiment avant et une dans le bâtiment arrière), la construction d'annexes (bâtiment avant : une véranda au 1^{er} étage et une annexe arrière au 2^{ème} étage ; bâtiment arrière : une cage d'ascenseur), l'aménagement de terrasses (sur la toiture plate du 2^{ème} étage du bâtiment avant et création d'une nouvelle structure [pour une terrasse] couvrant la cour arrière en partie droite de la parcelle), le placement d'un auvent en PVC ondulé fixé sur la façade avant du bâtiment arrière et un second sur la façade latérale ainsi que la réalisation de travaux structurels (perçement de baies et d'une trémie, couverture de la cour arrière gauche et placement d'un escalier) et mettre en conformité, dans le bâtiment arrière, la modification du volume de la toiture du bâtiment arrière, la construction d'une lucarne et le placement d'un isolant ainsi que, pour le bâtiment avant, les modifications apportées à la façade à rue (caissons à volet et porte d'entrée) » ;
8. Vu le courrier de confirmation du 31 octobre 1996 reprenant la situation licite suivante : rez-de-chaussée du bâtiment avant et arrière-bâtiment : activité productive artisanale ;
9. Vu le procès-verbal du 17 février 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment avant, côté mitoyen gauche, d'activité productive artisanale en un logement,
 - 2) aux étages du bâtiment avant, la modification de la destination de bureau accessoire à l'activité productive artisanale du bâtiment en deux logements,
 - 3) dans le bâtiment arrière, la modification de la destination d'activité productive artisanale en deux logements (le nombre de logements surnuméraires se porte à cinq),
 - 4) dans le bâtiment avant, au 1^{er} étage en façade arrière, la construction d'une véranda et, au 2^{ème} étage en façade arrière, d'une terrasse couverte et d'une terrasse par le placement des garde-corps en bois,

- 5) dans le bâtiment arrière :
 - au rez-de-chaussée, la construction d'une annexe (2^{ème} chambre du logement n° 4), la couverture de la cour par le placement d'une structure en bois,
 - au 1^{er} étage, la construction d'une terrasse par le placement de garde-corps en bois et le placement d'un auvent en PVC ondulé fixé sur la façade avant,
 - du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, la construction de la cage d'ascenseur sur +/- 2 m² ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et de les achever endéans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve, **à l'exception du bâtiment arrière**, du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 31 juillet 2025 sur la présente demande (réf. CP.1981.3236/4) ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant qu'en situation licite, l'entièreté de la parcelle est affectée à une activité productive ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'une partie des bâtiments avant et arrière en logement (quatre unités) ; que la répartition nouvelle répartition est la suivante :
 - 1) bâtiment avant :
 - au rez-de-chaussée en partie avant gauche : espaces communs pour les logements,
 - au 1^{er} étage: un appartement 2 chambres de +/- 135 m²,
 - au 2^{ème} étage: un appartement 2 chambres de +/- 80 m² ;
 - 2) bâtiment arrière :
 - au rez-de-chaussée en partie arrière gauche : une activité productive artisanale (atelier de réparation vélo) de +/- 120m²,
 - au rez-de-chaussée en partie arrière droite : un logement 1 chambre de +/- 87 m²,
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres de +/- 115 m² ;
1. Considérant que l'affectation logement est conforme aux prescriptions de la zone de forte mixité dans laquelle se situe le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et est autorisable (prescription 4.1) ;
2. Considérant que le maintien d'une activité productive sur la parcelle est souhaitable afin de garantir une mixité d'affectations dans cette zone de forte mixité ;

VOLUME :

Bâtiment avant :

1. Considérant qu'une véranda est construite au 1^{er} étage ; que ce volume déroge fortement en termes de profondeur et de hauteur par rapport aux voisins de droite et de gauche et se situe en intérieur d'îlot ;
2. Considérant que ce volume totalement vitré est construit le long du mitoyen gauche et 56 cm en retrait du mitoyen droit ; que deux rehausses de murs mitoyens sont prévues de part et d'autre ;
3. Considérant que, tel que décrit dans le refus de permis précédent, la parcelle est déjà densément bâtie en situation licite et l'ajout d'un tel volume n'est pas acceptable et n'améliore aucunement l'intérieur d'îlot du point de vue de ses qualités végétales et paysagères (prescription 0.6 du PRAS) ; que ce volume supplémentaire n'est dès lors pas acceptable ;
4. Considérant qu'une annexe est construite au 2^{ème} étage, ainsi qu'une terrasse dans son prolongement (conforme au code civil) ; que le volume de l'annexe est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur (hauteur et profondeur) et permet d'agrandir la superficie du logement situé au dernier étage ;
5. Considérant que le restant de la toiture plate est aménagé en toiture végétalisée extensive (épaisseur de substrat de 6 cm), ce qui est positif en termes d'amélioration du cadre environnemental ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que le volume de toiture du bâtiment arrière a été modifié par rapport aux plans du permis de bâtir du 1^{er} juin 1962 puisqu'une toiture à double versants a été construite en lieu et place d'une toiture plate ;
2. Considérant que ces modifications semblent dater de la construction au vu des photographies aériennes de 1930-35 (cf. orthophotoplans : <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>) ;
3. Considérant que, bien que cet aménagement déroge aux règlements d'urbanisme actuels, les dérogations sont acceptables au vu de ce qui précède ;
4. Considérant qu'une rehausse de la toiture (lucarne) a également été réalisée pour apporter une vue droite dans la chambre ; que celle-ci est conforme aux règlements en vigueur et est autorisable ;
5. Considérant qu'une cage d'ascenseur de 2 m², longeant le pignon latéral du bâtiment arrière, a été construite et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur/profondeur) ;
6. Considérant néanmoins que la dérogation est minime et facilite l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), bien que l'ascenseur prévu ne permette pas l'accès à une personne en chaise roulante, ce qui est regrettable ;

7. Considérant que la toiture de ce bâtiment et la cage d'ascenseur ont été isolées, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits, mais que ces travaux visent à améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment, ce qui justifie les dérogations ;
8. Considérant que, à l'arrière de celle-ci, un auvent est placé et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur/profondeur) ; que cette construction surplombe une nouvelle terrasse ;
9. Considérant que, tel qu'indiqué dans le refus de permis précédent, un espace d'agrément (terrasse) n'est pas souhaitable en plein intérieur d'îlot à cet endroit, au risque de générer des vues intrusives sur l'arrière du bâtiment avant et les façades arrière des bâtiments voisins ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer cette terrasse et l'auvent qui la surplombe ;
10. Considérant qu'une partie de la cour située devant la façade avant du bâtiment arrière a été couverte par deux annexes ; que la première annexe comprend une chambre et une toiture végétalisée et que la seconde comprend une salle-de-bain et une toiture en pente en polycarbonate translucide ;
11. Considérant que, tel que décrit dans le refus de permis précédent, ces constructions dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;
12. Considérant dès lors que l'espace de cour de la situation de droit doit être maintenu et gagnerait à être amélioré en étant remis en pleine terre et planté (complètement ou partiellement) ;

HABITABILITE et MOBILITE :

Bâtiment avant :

Rez-de-chaussée - espaces communs :

1. Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée est dédiée à des espaces communs et à l'entrée de l'activité productive ;
2. Considérant que l'espace dédié aux poubelles ainsi qu'aux vélos-poussettes est un petit local fermé et dont l'unique porte ne permet pas un accès aisé, ce qui déroge à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU ; qu'au vu des superficies libres disponibles et tel que cité dans le refus de permis précédent, ce point devrait être solutionné ;
3. Considérant de plus que le projet prévoit cinq emplacements de stationnement vélo, ce qui est quantitativement insuffisant pour les 8 chambres du projet ; qu'il y a lieu d'adapter les systèmes d'attache prévus en optant pour des dispositifs permettant d'attacher le cadre du vélo, contrairement au dispositif de type « pince-roues » projeté ; que le « *Vademecum Vélo* » édité par Bruxelles Mobilité reprend les aménagements adéquats à cet égard ;
4. Considérant que l'espace carrossable est maintenu, qu'il n'est pas indiqué comme tel sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant d'autre part qu'il n'est pas précisé où se situe la zone de stationnement pour les véhicules motorisés ou la zone de chargement/déchargement pour l'activité productive et qu'il y a lieu de prévoir un aménagement qui tienne compte des différents usagers (habitants des logements et utilisateurs de l'activité) ;

1^{er} étage - logement :

1. Considérant qu'un appartement 2 chambres de +/- 125 m² est aménagé et que celui-ci possède une superficie suffisante pour un logement de ce type ;
2. Considérant que la véranda construite en partie arrière ajoute une quatrième pièce en enfilade et que le séjour et la chambre se retrouvent en double jour, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que la véranda n'est pas indispensable au bon fonctionnement du logement et doit donc être supprimée tel que mentionné plus haut (cf. VOLUME) ;
4. Considérant qu'une très grande terrasse est projetée sur le toit plat de l'annexe ; qu'elle est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de la supprimer ;
5. Considérant qu'il est possible de prévoir une terrasse répondant au Code civil en lieu et place de la véranda ;

2^{ème} étage – logement :

1. Considérant qu'un appartement 2 chambres de +/- 71 m² est aménagé et que celui-ci possède également une superficie suffisante pour ce type de logement ; que les aménagements sont satisfaisants et n'appellent pas de remarque particulière ;

Bâtiment arrière :

Rez-de-chaussée arrière gauche - activité productive :

1. Considérant que l'activité productive projetée est un atelier vélos ; que peu de précisions sont apportées dans le dossier de demande quant au fonctionnement interne des lieux mais que, puisque cet atelier est situé à l'arrière du hall commun, le risque de nuisances sonores est limité du fait que seule une toute petite partie du logement du 1^{er} étage du bâtiment avant est située au-dessus de celui-ci ;
2. Considérant que l'activité productive n'est plus couverte par un permis d'environnement valable depuis juin 2022 ; que l'exploitant de l'atelier de travail du bois a précisé ne plus vouloir maintenir son activité à l'adresse mais que des machines étaient toujours bien présentes en date du 4 juillet 2024 et que l'affectation activité productive est bien maintenue dans la présente demande ; qu'il y a lieu de s'assurer de disposer de l'ensemble des autorisations requises ;
3. Considérant qu'une porte d'accès aux logements du bâtiment arrière (depuis le hall d'entrée commun) est prévue afin de dissocier l'activité productive des logements et de faire en sorte que le couloir des logements ne soit pas accessible depuis le hall commun ;

Rez-de-chaussée arrière droit - logement :

1. Considérant que, tel que vu précédemment, les annexes abritant la salle-de-bain et la chambre non-conforme en

termes d'éclairage naturel (1,7 m² au lieu de 2,87 m²) ne sont pas autorisables et qu'il y a lieu de les supprimer et de revoir l'aménagement de ce logement conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

1^{er} et 2^{ème} étages - logement duplex 2 chambres de +/- 115 m² :

1. Considérant que l'éclairage naturel du séjour du 1^{er} étage est en dérogation du fait qu'il est inférieur aux prescriptions d'urbanisme en vigueur (4,6 m² au lieu de 6,2 m²) et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une fenêtre plus large et plus haute dans la façade latérale ;
2. Considérant qu'une porte est créée dans la façade latérale, donnant un accès direct à la toiture plate (terrasse), et qu'un dispositif ad hoc est nécessaire afin de ne pas utiliser la toiture comme espace d'agrément ;
3. Considérant qu'un escalier intérieur en colimaçon a été ajouté afin de relier les deux étages ;
4. Considérant que le niveau sous combles est conforme ;

STRUCTURE :

1. Considérant que des travaux structurels sont effectués dans les bâtiments avant et arrière ;
2. Considérant en effet que des baies sont créées dans les façades avant et latérales du bâtiment arrière ; que ces travaux n'appellent pas de remarque particulière ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant par le placement de caissons à volet ; que ceux-ci dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur et nuisent à l'esthétique de la façade ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
2. Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; qu'ils reprennent les divisions d'origine et que, bien que les petits-bois soient intégrés dans le vitrage, cette modification est acceptable,
3. Considérant que la porte d'entrée en place s'accorde à l'esthétique de cette façade ;

EAU ET VEGETALISATION :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; que la parcelle est située en zone d'aléas d'inondation ;
2. Considérant que le projet prévoit une densification des activités sur la parcelle (création de quatre logements), sans répondre suffisamment aux enjeux de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ni à la prescription 0.6 du PRAS visant à améliorer les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et à favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
3. Considérant que, en l'état, la parcelle est totalement imperméabilisée et que le projet ne contribue toujours pas à retrouver de la pleine terre ;
4. Considérant que la mise en place de toitures végétalisées est positive mais qu'il serait souhaitable d'y maximiser les couches de substrat, tenant compte des éventuelles contraintes structurelles en présence ;
5. Considérant que l'installation de citernes de réutilisation des eaux pluviales alimentant les WC des logements représenteraient des améliorations souhaitables ; que l'outil de dimensionnement pour ce type de dispositifs (calculateur réutilisation) mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement gagnerait à être exploité et le projet à être amendé en ce sens ;
6. Considérant que, dans le cadre de l'instruction du permis précédent, le demandeur a précisé en séance de la Commission de concertation que le bien comportait une citerne de réutilisation des eaux pluviales reliée à un système de collecte d'eau souterraine mais que, dans la présente demande (note explicative), il est indiqué qu'une telle citerne n'existe pas ;

CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

ENERGIE :

1. Considérant, pour rappel, que l'ancienne cuve à mazout de 10.000 litres a fait l'objet d'une mise hors service réglementaire en 2016 ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le nombre de logements et la mixité d'affectations pourraient être acceptables mais que le projet, en l'état, comporte de trop nombreuses dérogations et devrait prendre en compte les multiples remarques émises ci-avant, et notamment :
 - 1) opérer une dédensification en matière de volumes bâtis,
 - 2) améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot,
 - 3) améliorer l'habitabilité des logements au regard des règlements d'urbanisme en vigueur,
 - 4) apporter des précisions quant au fonctionnement de l'activité productive ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-Bâtiment avant :

•au rez-de-chaussée :

rendre le local poubelles et le local vélos/poussettes conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur,

indiquer « hall commun » et « espace carrossable » sur les plans,

- ☑préciser sur les plans où se situe la zone de stationnement pour les véhicules motorisés et/ou de chargement/déchargement pour l'activité productive,
- ☑prévoir un aménagement du hall commun qui tienne compte des différents usagers (habitants des logements et utilisateurs de l'activité) ;
- au 1er - étage :
- ☑supprimer la véranda construite et ne pas prévoir la rehausse des deux murs mitoyens,
- ☑supprimer la grande terrasse projetée sur le toit plat (il est possible d'en prévoir une qui répond au Code civil, en lieu et place de la véranda) ;
- en façade avant :
- ☑supprimer les caissons à volet ;
- Bâtiment arrière :
- au rez-de-chaussée :
- ☑supprimer les deux annexes arrière (chambre avec toiture végétalisée et la salle-de-bain avec toiture en polycarbonate) et revoir l'aménagement du logement conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- au 1er étage :
- ☑supprimer la terrasse située à l'arrière de la cage d'ascenseur ainsi que l'auvent qui la surplombe,
- ☑pour la porte créée dans la façade latérale donnant un accès direct à la toiture plate, prévoir un dispositif ad hoc afin de ne pas utiliser la toiture comme espace d'agrément,
- ☑au niveau du séjour, prévoir un éclairage naturel conforme aux prescriptions d'urbanisme en vigueur (en prévoyant une fenêtre plus large et plus haute dans la façade latérale) ;
- Eau et végétalisation :
- au niveau de la cour arrière, revenir à une zone en pleine terre et plantée (complètement ou partiellement) en lieu et place des deux annexes à supprimer,
- prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté de l'annexe du rez-de-chaussée arrière et y maximiser les couches de substrat, en tenant compte des éventuelles contraintes structurelles en présence,
- Obtenir un nouveau rapport du SIAMU favorable sans réserve (bâtiment avant et bâtiment arrière) ;
- Entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les achever endéans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

AVENUE GEORGES RODENBACH 22

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

Réf. / Ref.: 2024/310=119/022

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (bureaux et cinq logements) et un bâtiment arrière, réaliser un nouvel étage, aménager deux logements supplémentaires et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 > 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (bureaux et cinq logements) et un bâtiment arrière :

construire un 3^{ème} étage au bâtiment avant et aménager deux logements supplémentaires (passer de cinq à sept unités d'habitation), en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction, hauteur de la façade avant et hauteur de la toiture) et à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales),

effectuer des modifications esthétiques en façade avant et arrière du bâtiment ;

PREAMBULE :

Historique des permis :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir en date du 1^{er} avril 1948, visant à « construire une maison de deux étages » ;

Vu le permis d'urbanisme périmé du 21 décembre 1993, visant à « ajouter des bureaux au rez-de-chaussée droit » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 octobre 2022 suite à la demande visant à « réaliser un nouvel étage et aménager

deux logements sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (bureaux et cinq logements) et un bâtiment arrière » ;

Considérant que le projet actuel vise à répondre aux remarques formulées dans le cadre de l'instruction de la précédente demande, ayant par ailleurs abouti à un refus tacite de permis d'urbanisme ; que lesdites remarques émanent de l'avis de la Commission de concertation du 24 février 2022, favorable aux conditions suivantes :

prévoir un retrait de la rehausse d'au moins 2 m par rapport à la façade existante et adapter les aménagements intérieurs en conséquence,

maintenir les murs acrotères et prévoir un garde-corps discret de hauteur réglementaire,

préciser le nombre d'emplacements de parking ;

Considérant que, selon la note explicative jointe à la présente demande, le projet respecte les trois conditions susvisées ;

Considérant que, dans les faits, certaines conditions peuvent effectivement être considérées comme étant à respectées tandis que d'autres ne sont pas pleinement rencontrées (cf. supra) ;

Situation licite :

Considérant que la situation licite du bien correspond à :

bâtiment à front de voirie : un bureau et cinq logements répartis comme suit :

sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

rez-de-chaussée : entrée carrossable, un bureau et un logement,

1^{er} étage : deux logements,

2^{ème} étage : deux logements ;

bâtiment arrière (entièreté) : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment à front de voirie ;

Avis instances :

Vu l'avis du favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 juillet 2025 sur la demande, favorable conditionnel (réf. CP.1994.0171/3) ;

AFFECTATION :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la présente de demande porte sur l'augmentation du nombre de logements, passant de cinq à sept, et ce via la construction d'une rehausse au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande ne porte que sur le dernier étage de cet immeuble, les étages inférieurs restant inchangés ;

Considérant qu'il s'agit donc de créer deux logements supplémentaires au 3^{ème} étage de cet immeuble, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Logement n° 6 (environ 85 m²) : appartement 2 chambres,

Logement n° 7 (environ 100 m²) : appartement 3 chambres ;

Considérant que cet ajout de deux logements n'entraîne aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;

Considérant que le projet demeure conforme aux prescriptions applicables à la zone dans laquelle se situe le bien (zone mixte) ;

VOLUME :

Considérant que le bâtiment passe d'un gabarit R+2 à un R+3 ; que la rehausse projetée avait fait l'objet d'une condition lors de la précédente version du projet, à savoir de « prévoir un retrait de la rehausse d'au moins 2 m par rapport à la façade existante et adapter les aménagements intérieurs en conséquence » ;

Considérant que le demandeur a appliqué la condition en façade arrière du bâtiment et a bien prévu un retrait de 2 m ; que, en revanche, cette condition n'est pas respectée en façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu d'y remédier et de prévoir un retrait d'au moins 2 m par rapport à la façade avant et d'adapter les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant que cette rehausse déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la façade avant ainsi que la hauteur de la toiture ;

Considérant que, en termes de profondeur de la construction, ce nouveau volume rehausse de plus de 4 m la construction voisine la moins profonde (n° 20 avenue Georges Rodenbach) ;

Considérant que le retrait latéral de plus de 3 m côté gauche est respecté, en conformité avec les gabarits admissibles ; que, en revanche, cela n'est pas le cas du côté droit du bâtiment et que, par conséquent, celui-ci demeure en dérogation ;

Considérant toutefois que ce volume ne porte pas atteinte à la construction voisine et qu'il est en ce sens acceptable ;

Considérant que, s'agissant de la hauteur de la façade avant, l'ajout d'un étage implique que cette façade dépasse désormais celle de la construction voisine, initialement la plus élevée (n° 26) ; que, toutefois, cette différence de hauteur est minime (moins de 15 cm) et n'est donc pas de nature à porter préjudice à la construction voisine ; que la demande de dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant, enfin, que la toiture du nouvel étage ne respecte pas la réglementation en vigueur puisqu'elle dépasse de plus de 3 m la toiture de la construction voisine (n° 20) ; que ce dépassement est cependant minime (moins de 50 cm) et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ; que, par conséquent, la demande de dérogation est acceptable ;

Considérant que, du reste, les balcons en saillie en façade avant et arrière ont été supprimés par rapport à la demande initiale ; que les garde-corps ont été modifiés dans le respect des remarques émises par la Commission de concertation ;

Considérant de fait que, en façade arrière, une terrasse est prévue et accompagnée d'un garde-corps d'une hauteur de 1,20 m ; que cela respecte par ailleurs le Code civil ;

Considérant toutefois qu'aucune séparation entre les deux nouveaux logements n'est dessinée sur plan et en élévation au niveau de la terrasse arrière ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer un ou tout autre dispositif de séparation entre les terrasses des deux logements créés ;
HABITABILITE :

Considérant que l'une des chambres du logement n° 7 ne semble pas disposer d'une superficie suffisante (13,5 m² en lieu et place des 14 m² requis) ; qu'il y a lieu de se conformer aux normes d'habitabilité, et ce quand bien même le déficit en termes de superficie serait minime ;

Considérant que, pour le surplus, les superficies minimales requises sont respectées ;

STATIONNEMENT/LOCAUX COMMUNS :

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement est augmenté selon le formulaire de demande (annexe I) de la présente demande ; qu'il y est indiqué que, en situation existante, le bâtiment comporte six emplacements pour véhicules motorisés alors que neuf sont projetés ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne font pas figurer le moindre changement au sous-sol ; que, par conséquent, seuls six emplacements sont disponibles en sous-sol pour les sept logements ;

Considérant qu'il y a lieu de faire concorder les documents de la demande en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant toutefois que ces six emplacements permettent d'absorber les besoins des logements du site et que l'ajout d'emplacements de stationnement engendrerait une augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélos est augmenté ; qu'il passe de zéro à sept selon l'annexe I mais que, toutefois, le détail de l'aménagement de ce local n'est pas visible dans les plans de la demande ; que le local vélo est prévu au niveau -1 sur une superficie 17 m² ;

Considérant que, étant donné la présence de quatorze chambres au total, il y a lieu d'aménager un local vélos facilement accessible et suffisamment spacieux pour permettre le stationnement d'un nombre plus conséquent de véhicules deux roues (tendre vers un emplacement par chambre) ;

Considérant qu'un local poussettes est également présent au sous-sol, ce qui est appréciable ;

Considérant qu'un local déchets de 8 m² est implanté, lui aussi, au sous-sol du bâtiment ;

Considérant que l'immeuble comporte le nombre de caves requis ; que le local compteurs est accessible à tous ;

TRAITEMENT ARCHITECTURAL :

Considérant, pour rappel, que la demande porte uniquement sur la construction d'une rehausse au 3^{ème} étage du bâtiment ; qu'il y a lieu d'exclure sur les élévations les étages inchangés (hors projet) ;

Considérant que, de fait et au vu des renseignements en plan et des photographies fournies, l'on constate que les châssis et leurs divisions en façade avant ont été modifiés ; qu'ils sont en PVC de ton blanc en lieu et place de menuiseries en bois ;

Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage ont également été modifiées ; que les proportions de l'imposte et de la porte d'entrée ont été changées ; que l'imposte est plus haute et que la porte proposée est entièrement vitrée ;

Considérant que cela dénature les caractéristiques d'origine de cet immeuble ;

Considérant qu'afin de préserver l'homogénéité de l'ensemble de la façade, il serait préférable de retrouver les caractéristiques originelles en prévoyant le retour aux matériaux et divisions initiaux pour l'ensemble de la façade avant ;

Considérant qu'il est prévu que la rehausse soit habillée d'un enduit sur isolant de teinte blanche alors que les étages inférieurs sont en briques de parement ;

Considérant que les châssis projetés pour la rehausse sont prévus en aluminium laqué de ton gris foncé ; qu'ils ne possèdent ni les caractéristiques (matériaux, divisions) que les châssis des baies des étages inférieurs repris sur les élévations de la situation de droit ni celles des menuiseries visibles en situation de fait ; que la proposition n'est par conséquent pas harmonieuse avec les étages inférieurs ;

Considérant qu'il aurait été opportun de proposer des divisions et matériaux identiques aux châssis des étages inférieurs repris en situation de droit ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est située en zone d'aléas d'inondation ;

Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlot de chaleur urbains (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture ainsi qu'à la réduction du phénomène d'ICU et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la toiture proposée dispose de pentes compatibles avec une végétalisation ; que, s'agissant d'une nouvelle toiture, sa structure pourrait permettre un tel aménagement, ce qui est souhaitable ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un retrait de la rehausse d'au moins 2 m par rapport à la façade avant et adapter les aménagements intérieurs en conséquence ;

intégrer un claustra ou tout autre dispositif de séparation entre les terrasses des deux logements créés ;

respecter les normes d'habitabilité pour les nouveaux logements créés ;

faire concorder les documents de la demande en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement ;

augmenter la superficie du local vélos afin que ce dernier respecte les recommandations du Vademecum en la matière, édité par Bruxelles Mobilité, et qu'il permette de stationner confortablement un nombre

plus conséquent de véhicules deux roues (tendre vers un emplacement par chambre) ;
exclure sur les élévations les étages inchangés ;
végétaliser la nouvelle toiture en y optimisant les couches de substrats en tenant compte des pentes et des contraintes structurelles éventuelles ;

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 caténaires 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 ;
- * planter 4 nouveaux poteaux caténaires et déplacer 3 poteaux caténaires 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 :

Contexte légal

1. Considérant la partie du projet prévue à l'avenue Maréchal Foch :
2. Considérant qu'elle est reprise en « Réseau viaire », en « Espaces structurants » et en « Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement » (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;
3. Considérant que le projet est repris en « Zone prioritaire de verdoisement », en « Zone de Revitalisation Urbaine », en « Ligne de transport en commun de haute capacité existante » et en « RER vélo » du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018 ;
4. Considérant que le projet est repris en zone de protection de l'Hôtel communal de Schaerbeek, classé comme monument par l'arrêté du gouvernement du 13/04/1995 ;
5. Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move », approuvé par l'arrêté du gouvernement du 25/03/2021, que l'av. Maréchal Foch est reprise comme : Piéton « Quartier », Vélo « Plus », Transport public « Confort », Auto « Quartier » et Poids lourds « Quartier » ;
6. Considérant que le projet se développe sur l'av. Maréchal Foch, voirie communale ;
7. Considérant la partie du projet prévue à la chaussée de Haecht :
8. Considérant qu'elle est reprise en « Réseau viaire », en « Espaces structurants », en « Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » et en « Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement » (ZICHEE) au PRAS ;
9. Considérant que le projet est repris en « Zone prioritaire de verdoisement », en « Zone de Revitalisation Urbaine », en « Ligne de transport en commun de haute capacité existante », en « Continuité verte » et en « Itinéraire Cycliste Régional (ICR) » à l'av. L. Bertrand qui croise le projet, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018 ;
10. Considérant que le projet est repris dans le classement et la zone de protection du bien suivant : « L'avenue Louis Bertrand », classée comme site par l'arrêté du gouvernement du 30/01/2020 ;
11. Considérant l'ensemble de maisons éclectiques, située au croisement avec la chaussée de Haecht et l'avenue Louis Bertrand, aux n°1-3 et 2 de l'avenue Louis Bertrand et classé comme ensemble par l'arrêté du 23/07/1992 ;
12. Considérant la Maison Autrique, située au n°266 de la chaussée de Haecht et classée comme monument par l'arrêté royal du 30/03/1976 ;
13. Considérant que le projet est repris dans la zone de protection de :
 - 1) La « Maison Campioni-Balasse », classée comme monument par l'arrêté du gouvernement du 25/03/2004 ;
 - 2) La maison sise au n°256 de la ch. de Haecht, classée comme monument par l'arrêté du gouvernement du 02/03/2023 ;
1. Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move », que la ch. de Haecht à cet endroit est reprise comme :
 - 1) Piéton « Plus » pour le tronçon compris entre le n°259 de la chaussée à l'av. L. Bertrand,
 - 2) Piéton « Confort » pour le tronçon compris entre l'av. L. Bertand et le n°330 de la ch. de Haecht ;
 - 3) Vélo « Quartier » ;

- 4) Transport public « Confort » ;
- 5) Auto « Quartier » ;
- 6) Poids lourds « Quartier » ;
1. Considérant le passage d'Itinéraire Cyclable Régional (ICR) dans l'av. L. Bertrand ;
2. Considérant que le projet se développe sur la chaussée de Haecht (voirie régionale) et une partie de la parcelle privée cadastrée 10ème division section E 206 F (appartenant à la fabrique d'Eglise) ;
3. Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21/11/2006 ;
4. Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) de Schaerbeek, approuvé par l'arrêté du gouvernement du 30/09/2010 ;
5. Considérant le Contrat Local de Mobilité « Colignon – Josaphat » (CLM), datant d'avril 2024 (plan de circulation de la maille approuvé par le Collège communal du 25/01/2022) ;
6. Considérant le permis de référence 15/PFU/1750216 pour réaménager l'av. L. Bertrand : refusé par notification du 13/12/2022 et obtenu en recours : 15/GOU_PU/1870571 voir arrêté du gouvernement du 15/06/2023 ;
7. Considérant qu'à ce jour, aucune infraction n'a été constatée sur le bien ;

Objet de la demande

1. Considérant que le projet consiste en :
 - 1) L'ajout de 3 nouveaux poteaux caténares entre les n°59 et 79 de l'av. Maréchal Foch ;
 - 2) Les réaménagements suivants entre les n°257 et 330 de la ch. de Haecht ;
 - 3) Renouveler les voies de tram ;
 - 4) Planter 4 nouveaux poteaux caténares et déplacer 3 poteaux caténares en trottoir ;
 - 5) Mettre l'arrêt de transport en commun « St-Servais » aux normes d'accessibilité PMR ;
 - 6) Ajouter 2 quais bus entre la rue de Locht et la place Saint Servais pour les bus De Lijn.

Procédure et actes d'instruction

1. Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - 1) En application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
 1. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - 1) En application de l'article 237 du CoBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;
 1. Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/08/2025 au 25/09/2025 dans la Commune de Schaerbeek et qu'elle a fait l'objet de 14 réclamations dont une pétition contenant 49 signatures ;
 2. Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande portent principalement sur les aspects suivants :
 - 1) Général :
 - S'opposent au projet ; demande qu'il soit suspendu ou revu ;
 - Demande que l'on tienne compte de l'avis majoritaire des riverains. Explique que le projet contredit les engagements électoraux de la majorité communale, qui avait promis qu'aucun changement majeur ne serait mis en œuvre. Ceci est perçu comme une rupture de la confiance des habitants et un risque pour leur qualité de vie ;
 - S'opposent au projet d'implantation des nouveaux caténares av. Maréchal Foch.
 - Soulève des inquiétudes sur le début de travaux sur l'avenue Maréchal Foch.
 - Considèrent qu'ils encombrent l'espace public, ont un impact visuel et dénaturent l'harmonie architecturale de l'avenue. Déplorent l'absence de concertation avec les riverains en amont du projet, signalent que des alternatives techniques n'ont pas été étudiées, craignent des nuisances durant le chantier, demandent une suspension du projet et l'organisation d'une concertation avec les habitants de l'avenue ;
- 2) Santé :
 - i. Expliquent que l'ajout ou le déplacement d'arrêts de bus (entre la rue de Locht et la place St-Servais / rue Maréchal Foch) constitue une source de nuisances sonores importantes, affectant le sommeil, le bien-être et la qualité de vie des habitants, notamment des enfants ;
 - ii. Mobilité, stationnement :
 - iii. Explique que la circulation existante est déjà très perturbée et congestionnée à cause des derniers réaménagements et du déplacement des arrêts de bus, qui bloquent le carrefour, suppriment la fluidité et aggravent les embouteillages.
 - iv. Craint que le projet n'aggrave encore la situation existante ;
 - v. Constate que l'installation de caténares est présentée comme justification du projet, mais estime qu'il s'agit d'un prétexte pour imposer la mise à sens unique conformément au plan Good Move (maille n° 3), projet précédemment gelé ;
 - vi. Explique que la mise en sens unique de la rue a déjà rejetée par les habitants lors du gel de la maille n°3 du PRM et que le projet actuel reprend exactement la même mesure malgré l'opposition claire et largement partagée des riverains.
 - vii. S'opposent à l'enlèvement des emplacements de stationnement existants devant chez eux pour implanter les arrêts de bus.

- viii. Signale que plusieurs membres de sa famille sont PMR et souhaite qu'ils puissent se garer au plus près (n°284). Ne voit pas de problème à prendre le bus à son arrêt actuel (devant l'église Saint Servais) ;
 - ix. Aménagement prévu :
 - x. Ne sont pas d'accord avec l'implantation de l'arrêt de bus devant chez eux.
 - xi. Craignent l'aggravation de nuisances liées à l'usage des quais par des tiers (par exemple : consommation d'alcool ou de drogues, sans-abris dormant sur place) et à la saleté déjà observée à proximité, ce qui impacte directement leur cadre de vie ;
 - xii. Signale qu'il existe un espace dégagé en face de l'église Saint-Servais qui fonctionne bien et est tout près. Demande de trouver une solution alternative. Pourquoi pas au niveau du nouveau centre culturel ;
 - xiii. Publicité :
 - xiv. Demande que quand un projet a un tel impact sur l'accessibilité des habitations et l'environnement direct, les riverains soient prévenus par courriers toutes-boîtes ;
1. Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek, de Bruxelles Mobilité, de la Vlaamse Vervoersmaatschappij « De Lijn », de la Commission Royale des Monuments et des Sites, du Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois et de Bruxelles Environnement le 10/07/2025 ;
 2. Vu l'avis de Bruxelles Mobilité reçu le 05/08/2025, qu'il est favorable sous conditions ;
 3. Vu l'avis de Bruxelles Environnement reçu le 12/08/2025, qu'il est favorable sous conditions ;
 4. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites reçu le 17/08/2025, qu'elle n'instruit pas les demandes d'avis introduites entre le 01/07/2025 et 31/07/2025 ;
 5. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 09/10/2025 ;

Situation existante

Localisation

1. Considérant que les 2 zones concernées par le projet sont :
 - 1) Le tronçon de l'avenue Maréchal Foch n°59-79, pour l'implantation des 3 caténaires ;
 - 2) Le tronçon de la chaussée de Haecht n°257-330, pour le renouvellement des voies de tram avec réfection des quais de tram et création des quais de bus ;

Fonctions principales, architecture et urbanisme

1. Considérant que dans l'av. Maréchal Foch, on retrouve des bâtiments de type rez+2+toiture à versant, de type résidentiel et dont certains rez-de-chaussée sont affectés à du commerce ou de l'HORECA ;
2. Considérant que dans la chaussée de Haecht, il y a :
 - 1) Un tronçon sud, composé avec des bâtiments de type rez+3+toiture à versant, de type résidentiel et dont certains rez-de-chaussée sont affectés à du commerce ou de l'HORECA ;
 - 2) Le croisement avec l'avenue Louis Bertrand, où l'on trouve le parvis de l'Eglise Saint Servais et la berme centrale plantée de l'avenue ;
 - 3) Un tronçon au nord, composé avec des bâtiments de type rez+3+toiture à versant, de type résidentiel et 2 équipements : un dépôt de trams de la STIB et l'Athénée Royal Alfred Verwée ;

Mobilité et stationnement

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, qu'au niveau de la circulation automobile, elle est à double sens ;
2. Considérant l'offre en transports en communs ; que l'avenue est empruntée par le tram n°92 (Gare de Schaerbeek à Fort-Jaco à Uccle) et le bus STIB n°56 (Maelbeek-Buda) ;
3. Considérant qu'il y a des bandes cyclables suggérées marquées au sol entre les rails de tram dans l'avenue ;
4. Considérant qu'il y a 24 emplacements dans ce périmètre d'étude de l'avenue ;
5. Considérant la chaussée d'Haecht, qu'au niveau de la circulation automobile, elle est à sens unique vers le nord ; que toutes les rues adjacentes et à proximité du périmètre sont à sens unique sauf la rue Rubens et la place Pogge elle-même ;
6. Considérant qu'un demi-site propre pour les transports en commun (trams et bus) et une circulation en sens unique en direction ville pour les transports en communs et cyclistes sont mises en place entre les n°254 et 330 de la chaussée ;
7. Considérant l'offre en transports en communs, que la chaussée de Haecht est empruntée par le tram n°92 ; qu'il y a un arrêt devant l'église Saint-Servais et que des bus De Lijn s'arrêtent aussi à cet endroit, les n°R26, R27 N62 et 727 (Bruxelles Nord ou Rogier à Zaventem Brussels Airport ou Haecht) ;
8. Considérant qu'il y a une bande cyclable suggérée marquée au sol au niveau de la bande de roulage et au niveau du site propre du tram et bus de la chaussée ;
9. Considérant qu'il y a 33 emplacements dans ce périmètre d'étude, dont 1 PMR située devant le n° 282 de la chaussée ;
10. Considérant qu'il y a des zones de livraison devant les n°262-264 et 268-270 (hors périmètre du projet) ;

Accessibilité

1. Considérant que les traversées piétonnes et en général l'aménagement du périmètre d'étude sont presque conformes aux dispositions relatives à l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), qu'il n'y a juste 2 passages piétons ne disposent pas de dalles podotactiles ;
2. Considérant la chaussée de Haecht, que les arrêts de trams et bus ne sont pas accessibles aux PMR ;

Aménagements

1. Considérant que les trottoirs font en général au moins 2 mètres de large ;
2. Considérant la chaussée de Haecht ;
3. Considérant l'arrêt de trams et bus « Saint Servais », qu'il est situé à hauteur de l'Eglise St-Servais et au croisement avec la rue Louis Bertrand ;
4. Considérant qu'il présente 2 quais l'un en face de l'autre, qu'ils :
 - 1) Présentent les dimensions suivantes : 25 mètres long, environ 2 mètres de large et 15 cm de haut ;
 - 2) Sont revêtus de dalles béton colorées beige de 20 cm x 20 cm ;
1. Considérant que 2 traversées piétonnes sont situées de part et d'autre de la zone d'arrêt ;
2. Considérant qu'il y a 3 marches sont disposées à l'arrière du quai, rendant l'accessibilité plus compliquée ;
3. Considérant qu'il y a des aubettes, que l'abri du quai vers ville est classé au patrimoine ;

Revêtements et marquages au sol

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, que les trottoirs sont en pavés porphyres 8 cm x 14 cm et les bordures sont en pierre bleue ;
2. Considérant que la voirie est en pavés ;
3. Considérant la ch. de Haecht, que les matériaux utilisés pour les trottoirs sont principalement :
 - 1) Des dalles béton 20 cm x 20 cm ;
 - 2) Des bordures en pierre bleue chanfreinées ;
1. Considérant que la voirie est en asphalte ;
2. Considérant que le croisement entre la voie de tram et les voiries donnant sur la ch. de Haecht est marquée au sol par un damier, qu'il y a aussi des marquages au niveau des traversées piétonnes et que la présence de l'école est indiquée ;
3. Considérant que la zone d'arrêt trams et bus « St-Servais », que les quais ont une largeur approximative de 2 mètres et que les revêtements de sol sont composés de dalles béton colorées beige de 20 cm x 20 cm ;

Flore

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, qu'il est planté de 24 arbres, des magnolias de Kobé (Magnolia kobus) ;
2. Considérant la ch. de Haecht, que :
 - 1) Pour le tronçon n°259-307 de la chaussée, qu'il y a 7 arbres existants au droit des traversées piétonnes (5 érables et 2 féviers d'Amérique) ;
 - 2) Pour le tronçon n°290-330 de la chaussée, qu'il y a 6 érables et des bacs de plantes qui ont été posés par l'ASBL Rénovas, le long du dépôt STIB (ces bacs empêchent le stationnement à hauteur des courbes de voies) ;

Gestion des eaux pluviales

1. Considérant que les eaux pluviales sont rejetées à l'égout via les avaloirs ;

Mobilier urbain

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, que les équipements aériens sont en accroche murale et que l'éclairage est de type consoles murales ;
2. Considérant qu'il y a des arceaux vélos à la hauteur du n° 59 de l'avenue, près du passage piétons ;
3. Considérant la ch. de Haecht, que les équipements aériens sont composés de 8 poteaux sur le trottoir ouest et que sur le trottoir est, les équipements aériens sont en accroches murales ;
4. Considérant les arceaux vélos, qu'ils sont implantés principalement en zone de stationnement par groupe d'environ 4 arceaux, pour la plupart hors périmètre du projet, qu'il y a des installations à la hauteur des n°250-252, 254, 263, 264, 276, 283 et 296 de la chaussée ;

Objectifs

1. Considérant que les objectifs du projet sont :
 - 1) Renouveler les voies situées sur la ch. de Haecht entre le n°257 et 330 sur une longueur de 265 m ;
 - 2) Implanter de 7 nouveaux poteaux caténaux prévus pour répondre aux nouvelles exigences en matière de techniques lignes aériennes ;
 - 3) Répondre aux objectifs de « GoodMove » et du programme « Avanti » en matérialisant le demi-site propre de la ch. de Haecht par coloration (kaki : RAL 7008) de l'asphalte. Ce demi-site propre a déjà été mis en place lors de la mise à sens unique prévue lors de l'application du plan du Contrat Local de Mobilité (CLM) de Schaerbeek ;
 - 4) Mettre aux normes l'arrêt « St-Servais » :
 - 1) Réaménager les quais afin que les trams puissent accoster en ligne droite sans écart entre le nez de quai et le seuil des trams ;
 - 2) Garantir un cheminement piéton de 2 mètres en nez de quais ;
 - 3) Créer des arrêts de transports en commun répondant aux normes d'accessibilité PMR et de conformité ;
 - 4) Rehausser les quais à une hauteur de 31 cm ;
 - 5) Créer des pentes d'accès aux arrêts à faible pourcentage pour l'aisance des personnes à mobilité réduite ;
 - 6) Opérer un léger dévoiement des voies à hauteur du quai vers Faubourg afin de garantir une largeur de voirie entre les quais en face à face de 6,35 m de manière à garantir le croisement des trams et des bus à hauteur des quais et l'implantation de fusibles qui permettent de combler l'espace vide de 7 cm qu'il reste entre le nez du quai et le seuil du tram. Cette largeur de 6,35 m fait intégralement partie du référentiel STIB concernant la mise en conformité et accessibilité PMR. Ce dévoiement est également coordonné avec le permis communal de l'avenue Louis Bertrand ;
 - 1) Afin d'implanter 2 nouveaux quais bus pour les lignes De Lijn, le projet prévoit de supprimer un total de 6 places

de stationnement sur les 33 existantes du tronçon concerné de la ch. de Haecht ;

- 2) Munir les traversées piétonnes existantes d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur ;

Situation projetée

Mobilité et stationnement

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, qu'au niveau de la mobilité et du stationnement, rien ne changera ;
2. Considérant la chaussée de Haecht, qu'au niveau de la circulation automobile, elle ne sera pas modifiée (sens unique vers le nord), de même que le demi-site propre pour les transports en commun (trams et bus) et la circulation en sens unique en direction ville pour les transports en commun et cyclistes ;
3. Considérant qu'il y aura une bande cyclable suggérée marquée au sol au niveau de la bande de roulage et au niveau du site propre du tram et bus de la chaussée ;
4. Considérant que le projet prévoit, selon la note explicative, la suppression de 7 emplacements de stationnement sur les 33 existants à la chaussée de Haecht :
 - 1) 6 emplacements à la hauteur des n°280-284 et 297-307 de la chaussée, pour la création des nouveaux quais de bus ;
 - 2) 1 emplacement à la hauteur du n°290 de la chaussée, pour l'extension de trottoir prévue pour le déplacement du feu de signalisation du tram ;
1. Considérant qu'il y a également 1 place de stationnement pour PMR qui est reprise au n°282 et qui sera à déplacer au n°276 ;

Accessibilité

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, qu'au niveau accessibilité, il n'y a pas d'intervention particulière, hormis que les poteaux caténaires seront implantés hors du passage des piétons ;
2. Considérant la ch. de Haecht, que les traversées piétonnes existantes seront munies d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur, que des guidages podotactiles pour les personnes malvoyantes seront implantées et les bordures abaissées ;
3. Considérant que le mobilier urbain sera repositionné de façon optimale et fonctionnelle (cf. : feux de signalisation, poteaux de lignes aériennes, ...) afin de permettre un cheminement des PMR sans obstacles ;
4. Considérant que l'arrêt de tram existant devant l'église sera mis aux normes PMR, avec une hauteur de quai de 31 cm ;
5. Considérant qu'un arrêt de bus aux normes PMR, avec une hauteur de quai de 15 cm, sera créé à proximité devant les n°280-284 et 297-307 de la chaussée ;

Aménagements

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, que l'implantation de 3 caténaires est prévue ; qu'aucun autre aménagement n'est prévu ;
2. Considérant la ch. de Haecht, que concernant le réaménagement de l'arrêt de mise aux normes de l'arrêt de tram « Saint-Servais », le projet prévoit de :
 - 1) Réaménager les quais afin que les trams puissent accoster en ligne droite sans écart entre le nez de quai et le seuil des trams ;
 - 2) Garantir un cheminement piéton de 2 mètres en nez de quais ;
 - 3) Créer des arrêts de transports en commun répondant aux normes d'accessibilité PMR et de conformité ;
 - 4) Retravailler les nivellements en montant la bordure des quais à 31 cm et rendre les quais accessibles aux PMR. Cela aura pour conséquence la suppression des 3 marches qui longent les quais ;
 - 5) Créer des pentes d'accès aux arrêts à faible pourcentage pour l'aisance des PMR ;
 - 6) Opérer un léger dévoiement des voies à hauteur du quai vers Faubourg afin de garantir une largeur de voirie entre les quais en face à face de 6,35 mètres de manière. Cela permettra de garantir le croisement des trams et des bus à hauteur des quais et l'implantation de fusibles qui permettent de combler l'espace vide de 7 cm qu'il reste entre le nez du quai et le seuil du tram. Il est à noter que cette largeur de 6,35 mètres fait intégralement partie du référentiel STIB concernant la mise en conformité et accessibilité PMR. Ce dévoiement est également coordonné avec le permis communal de l'avenue Louis Bertrand (cf. : dossier 15/GOU_PU/1870571) ;
1. Considérant qu'un arrêt de bus aux normes sera créé et implanté à la hauteur des n°208-284 et 297-307 de la chaussée ; qu'il comprendra 2 aubettes ;
2. Considérant que les nouvelles voies de tram seront posées sur un tapis anti-vibratoire ;

Revêtements et marquages au sol

1. Considérant l'av. Maréchal Foch, qu'il n'y aura pas d'intervention au niveau des revêtements et marquages au sol ;
2. Considérant la ch. de Haecht, que vu les parties du projet en zone classée, pour la mise aux normes d'accessibilité, les matériaux et le calepinage utilisé pour les revêtements existants seront repris ;
3. Considérant cependant que le quai St-Servais vers Faubourg comprendra un autre matériau : des pavés porphyres de dimension 14 cm x 14 cm (cf. : dimensionnement et couleur identique au permis communal de l'avenue Louis Bertrand) ;
4. Considérant que le demi-site propre pour les transports en commun sera réaménagé avec de l'asphalte coloré kaki (cf. : RAL : 7008) ;
5. Considérant que l'asphalte de la voirie sera refait ;
6. Considérant que les bordures et filet d'eau seront identiques à l'existant ; que les seules bordures qui diffèrent seront les bordures chasse-roue à hauteur des arrêts de bus De Lijn qui permettent un meilleur accostage du bus au quai ;

7. Considérant que les marquages au sol seront refaits, dont celui du site propre pour trams, bus et taxis ;

Flore

1. Considérant qu'il n'y aura pas d'intervention au niveau des plantations ;

Gestion des eaux pluviales

1. Considérant qu'il n'y aura pas de changement au niveau de la gestion des eaux pluviales ;

Mobilier urbain

1. Considérant que l'éclairage existant sera maintenu ;
2. Considérant pour l'av. Maréchal Foch, que l'implantation de 3 caténaires est prévue à la hauteur des immeubles sis aux n°66,71, 82 de l'avenue ;
3. Considérant pour la ch. de Haecht, que 4 nouveaux caténaires seront prévus combinés avec l'éclairage : 1 situé devant le n°252 de la chaussée et 3 devant l'école et que ces 3 caténaires seront combinés avec l'éclairage ;
4. Considérant que les équipements au niveau des arrêts de transports en commun seront les suivants : abris, plaques d'arrêt, poteaux d'arrêt avec porte-horaire ou/et afficheurs dynamiques de temps d'attente et poubelles ;
5. Considérant que 2 dispositifs publicitaires « MUPI » seront prévus à la hauteur du n°278 et du n°291 de la chaussée ;
6. Considérant que les arceaux vélos existants qui gênent seront remplacés devant les n°263, 271, 272 et 294 de la ch. de Haecht pour permettre l'intégration des deux nouveaux quais bus De Lijn, qu'au total, 4 arceaux devront être supprimés ;

Motivation

Généralités

1. Considérant que le projet couvre 2 sites : le site av. Maréchal Foch et le site ch. de Haecht ;
2. Considérant le projet sur l'av. Maréchal Foch - l'ajout de 3 caténaires - qu'ils sont nécessaires pour le bon fonctionnement du tram ;
3. Considérant que des inquiétudes ont soulevées en commission de concertation concernant des travaux qui ont débuté sur l'avenue Maréchal Foch ; que toutefois la présente demande de permis ne porte que sur l'ajout des 3 caténaires, et que ces travaux n'ont pas encore débuté ;
4. Considérant que certains riverains en séance se plaignent de la circulation depuis les aménagements récemment réalisés ;
5. Considérant que le demandeur a répondu en séance qu'il s'agit d'une rénovation des rails et une mise aux normes des quais, que la demande ne prévoit pas de modifications en termes de mobilité ;
6. Considérant le projet sur la ch. de Haecht, qu'il permet de sécuriser les traversées piétonnes, de renouveler des voies de tram qui sont à leur usure maximale, de mettre aux normes PMR l'arrêt de trams existant « Saint Servais », de créer un arrêt de bus aux normes PMR et de mettre en évidence le demi-site propre existant pour les transports en communs ;
7. Considérant que le projet sur la ch. de Haecht croise le projet du permis d'urbanisme délivré précédemment pour l'avenue L. Bertrand (voir dossier 15/GOU_1870571), qu'il y a lieu de tenir compte de ce permis d'urbanisme (voir ci-dessous) ;
8. Considérant que la mise en conformité du quai St-Servais fait intégralement partie de la présente demande de permis ; qu'en revanche, le quai vers Pogge est exclu dans la présente demande de permis (mais sa mise en conformité est toutefois prévue dans le cadre du permis sur l'avenue Louis Bertrand (15/GOU_1870571) ;
9. Considérant qu'il y a lieu de coordonner les travaux à réaliser devant l'Eglise St-Servais aux travaux liés au réaménagement des quais sur l'avenue Louis Bertrand afin de minimiser l'impact sur le site ;
10. Considérant le périmètre d'intervention du projet, qu'il n'est pas prévu de « façade à façade » ; que c'est dommage pour l'unité de l'espace et qu'il ne permet pas d'obtenir une vue d'ensemble cohérente ;
11. Considérant que certains éléments (portes de garages notamment) dessinés hors du périmètre de la demande ne correspondent pas à la situation de droit ; que cela concerne notamment la porte de garage du n°296, reprise sur le fond de plan du demandeur mais dont le bâtiment (centre culturel) a entretemps fait l'objet d'un réaménagement récent, et qui ne comporte dorénavant plus d'entrée de garage ; qu'il y a lieu de corriger le fond de plan du projet en conséquence ;
12. Considérant que certaines réclamations sortent du cadre de la présente demande (par exemple : demande de concertation en amont du projet et de prévenir par toutes-boîtes) qu'elles ne peuvent être traitées dans le cadre de cette procédure-ci ;

Accessibilité

1. Considérant que les traversées des trottoirs seront mises aux normes RRU, en ce qu'elles présentent toutes une pente de 2% (cf. : Article 5 du Titre VII du RRU) et mises aux normes au niveau des dalles podotactiles ;
2. Considérant que le mobilier urbain existant sera repositionné de sorte à ne pas gêner les déplacements des PMR ;
3. Considérant que ces adaptations sont positives ;
4. Considérant que l'arrêt de tram existant devant l'église sera mis aux normes PMR et qu'un arrêt de bus aux normes PMR sera créé à proximité, devant les n°280-284 et 297-307 de la chaussée ;
5. Considérant que ces adaptations permettront d'avoir un espace public plus inclusif ;

Aménagements

1. Considérant que le demi-site propre de la ch. de Haecht sera distingué visuellement grâce à la pose d'asphalte kaki ; que cette mise en évidence visuelle permettra de faciliter la lecture de l'espace par les différents utilisateurs ;
2. Considérant qu'un feu est placé à la hauteur du n°290 de la ch. de Haecht ; qu'il permet le matin aux trams de

- sortir du dépôt et de faire une manœuvre de rebroussement en toute sécurité sur la voirie du dépôt au n°290 de la chaussée ;
3. Considérant que cette manœuvre de rebroussement est nécessaire ; qu'elle permet aux trams de repartir directement vers le nord et d'alimenter le réseau de transport en commun (cf. : Gare de Schaerbeek) ;
 4. Considérant la mise aux normes de l'arrêt de tram « Saint Servais » ; qu'il se situe dans la zone de site classé au croisement de l'avenue Louis Bertrand et à hauteur de l'Eglise St-Servais ;
 5. Considérant que le réaménagement des quais va permettre aux trams d'accoster en ligne droite sans écart entre le nez du quai et le seuil des trams et de garantir un cheminement piéton de 2 mètres en nez de quais ;
 6. Considérant que les arrêts St-Servais restent à leurs placements initiaux, c'est-à-dire à l'extrémité de l'avenue Louis Bertrand et au pied de l'Eglise St-Servais ; qu'actuellement, les arrêts ont une longueur de 25 mètres et ne correspondent pas à la longueur d'un tram T3000 (qui fait 30 mètres de long) ;
 7. Considérant que les hauteurs de bordures de quai ne sont aménagées qu'à 15 cm alors que la hauteur requise pour rendre un quai accessible aux PMR est de 31 cm ;
 8. Considérant que la configuration des quais est telle que, dans les plans projetés, il est très difficile de les améliorer en longueur ;
 9. Considérant que le quai vers la ville se situant sur la place St-Servais (pied de l'église), est en zone classée et est délimité de part et d'autre par des zones de stationnement, qui dans le permis (15/GOU 1870571) délivré par le Gouvernement en date du 22/06/2023 de l'avenue Louis Bertrand projette de les remplacer par des espaces verts ;
 10. Considérant que la longueur du quai est portée à 30 mètres afin de recevoir le T3000 mais pas pour l'arrivée du trams T4000 (qui fait 40 mètres de long) ;
 11. Considérant que le projet se situant en zone classée, les matériaux et le calepinage des lieux seront gardés mais retravaillés afin de rendre le quai accessible aux PMR ;
 12. Considérant que cela aura pour conséquence la suppression des 3 marches qui longent le quai vers la ville et que cela va permettre une simplification dans la lecture du parvis ;
 13. Considérant que du côté « quai vers Faubourg », un léger dévoiement sera opéré afin de garantir le croisement entre tram et bus et conforter l'accessibilité PMR ;
 14. Considérant que le quai vers Faubourg présente la même longueur que le quai vers la ville (30m) car sa longueur est également prédéfinie par l'entre axe des deux voiries d'insertions véhicules de l'avenue Louis Bertrand sur la chaussée d'Haecht et qui bordent le quai vers Faubourg de part et d'autre ;
 15. Considérant le nouvel arrêt de bus aux normes PMR à créer devant les n°208-284 de la ch. de Haecht ;
 16. Considérant que des réclameurs refusent l'implantation des quais de l'arrêt de bus devant les n°208-284 de la ch. de Haecht car cela peut générer des nuisances, nécessite de supprimer 6 emplacements de stationnement existants et de décaler un emplacement de stationnement PMR existant ;
 17. Considérant que les deux arrêts se retrouvent aux pieds de plusieurs habitations ;
 18. Considérant que cette implantation est susceptible de générer des nuisances non négligeables ; que ces inquiétudes ont par ailleurs été soulevées par plusieurs réclameurs lors de l'enquête publique ;
 19. Considérant que le demandeur précise en séance qu'il n'y a pas assez de place devant l'église Saint-Servais pour prévoir l'arrêt de bus avec l'arrêt de tram ;
 20. Considérant que pour être aux normes, la hauteur de quai doit être de 15 cm ; que le quai « vers Faubourg » de l'arrêt de tram « Saint Servais » n'est pas assez long pour accueillir l'arrêt de bus ;
 21. Considérant qu'une solution serait de déplacer les arrêts de bus prévus, par exemple, à hauteur du n°325 (en direction de Botanique) et du n°296 (en direction de Pogge) ; qu'il s'agit donc de les déplacer devant le parvis du nouveau centre culturel (sis au n°296-298) et devant l'Athénée royal Alfred Verwée (au n°325) ;
 22. Considérant que le représentant de De Lijn, assistant à la commission de concertation, ne s'est pas opposé en séance à la proposition de relocaliser l'arrêt de bus ;
 23. Considérant que cette proposition alternative permettrait :
 - a. Localiser l'arrêt de bus devant des équipements (école et centre culturel) ;
 - b. Réduire les nuisances sur habitations ;
 - c. Maintenir la place PMR à son emplacement actuel ;
 - d. Réduire les suppressions en matière de place de stationnement ;
 24. Considérant qu'il y a dès lors lieu de déplacer ces arrêts de bus et de les implanter à hauteur du n°325 et entre le n°292 et n°298 de la chaussée de Haecht ;
 25. Considérant par contre qu'il y a déjà 2 aubettes existantes à l'arrêt de tram « Saint Servais » ; que l'implantation de 2 aubettes aux arrêts de bus n'est pas nécessaire ; qu'elles risquent de créer des nuisances pour les habitants et d'encombrer les perspectives vers les biens classés ;
 26. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas implanter d'aubettes pour les arrêts de bus ;
 27. Considérant que la nouvelle implantation prévue pour la place de stationnement PMR n'est pas adéquate, qu'elle est située trop loin de la place d'origine (qui est actuellement fort utilisée) ;
 28. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'accoler l'emplacement PMR à la fosse d'arbre (à hauteur du n°284 de la chaussée), la mettre au même niveau que le trottoir et la prévoir en même matériau que le trottoir (cf. : dalles carrées en quinconce en béton coloré ocre 20 cm x 20 cm x 8 cm) ;
 29. Considérant que les documents de la « Note explicative » n'abordent pas le bruit et les vibrations des nouvelles voies de tram dans la chaussée Haecht ; que la faible distance entre les voies et les logements est de nature à produire des nuisances vibratoires dans les logements ;

30. Considérant que le réseau de tram est existant, que le demandeur a fourni une « Coupe de principe de pose 'Arrêt de bus' » montrant la pose d'un tapis antivibratoire et qu'il confirme en séance qu'un tapis anti-vibratoire sera posé afin de réduire la propagation des ondes vers le bâti ;

Revêtements et marquages au sol

1. Considérant que le projet prévoit de travailler avec des matériaux et le calepinage utilisé pour les revêtements existants, ce qui permet un bon raccord à la situation existante ;
2. Considérant que des matériaux différents spécifiques seront utilisés pour des aménagements particuliers (cf. : arrêt de bus, demi-site propre, quai Saint-Servais vers Faubourg...) ; que l'usage de matériaux différents de ceux existants sur place est à chaque fois justifié pour des contraintes techniques, de sécurité ou de cohérence d'aménagement ;
3. Considérant que le marquage au sol au niveau de la ligne blanche et du damier n'est pas correct ; qu'il y a lieu de le corriger ;

Flore

1. Considérant que bien que les voiries soient fort minérales, le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres existants, ce qui est positif ;

Gestion des eaux pluviales

1. Considérant que le projet ne prévoit pas de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), que c'est dommage ;
2. Considérant cependant la configuration de l'espace, qu'il y a peu d'espace pour prévoir des aménagements ;

Mobilier urbain

1. Considérant les 3 nouveaux caténaires prévus à l'av. Maréchal Foch, qu'ils seront implantés à la hauteur des immeubles sis aux n° 66,71, 82 de l'avenue ;
2. Considérant qu'il n'y a pas encore de poteaux caténaires à cet endroit, que les équipements se font en accroche murale ; que l'implantation de ces poteaux se fait dans la continuité de l'alignement des arbres existants ;
3. Considérant que cette installation est nécessaire pour le bon fonctionnement des trams ; que cette implantation ne porte pas préjudice à la qualité de l'espace public et ne constitue pas un obstacle pour le cheminement des modes actifs ;
4. Considérant que les caténaires sont implantés loin des façades des bâtiments, qu'ils ne sont dès lors pas gênants pour les habitants ;
5. Considérant l'implantation de 4 nouveaux caténaires à la ch. de Haecht ; qu'ils seront prévus combinés avec l'éclairage, ce qui est positif ;
6. Considérant qu'ils ne constituent pas un obstacle pour le cheminement des modes actifs ;
7. Considérant que le projet prévoit une diminution de 4 arceaux vélos ; qu'il y a lieu de maintenir le nombre d'arceaux vélos existants sur l'espace public, de les installer de biais pour gagner de l'espace ;

Conclusion

1. Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS et du RCU ;
2. Considérant que le projet rencontre la philosophie du PRDD, du PRM et du CLM ; qu'il permet d'améliorer l'offre en transports en commun en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que le projet déroge au RRU, Titre VI, Article 4 § 1 1° en ce qui concerne les 2 dispositifs publicitaires ;
4. Considérant que la nouvelle implantation pour les arrêts de bus demandés en condition se fera sans aubettes, qu'il n'y aura dès lors plus de dérogation au RRU ;
5. Considérant que le projet permet plus d'inclusivité, vu la mise aux normes des arrêts de trams et de bus ;
6. Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques environnantes et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑Tenir compte du permis d'urbanisme (15/GOU_1870571) délivré par le Gouvernement en date du 22/06/2023 ;

☑Ne pas prévoir de bordures en pierre bleue enterrées dans le sol au niveau des jonctions entre la ch. d'Haecht et l'av. L. Bertrand (cf. : sécurité des cyclistes). S'il est nécessaire de placer un élément de séparation dans le sol, prévoir une surface de contact non glissante ;

☑Coordonner les travaux à réaliser devant l'Eglise St-Servais aux travaux liés au réaménagement des quais sur l'avenue Louis Bertrand afin de minimiser l'impact sur le site ;

☑Prévoir un permis chantier ;

☑Poser des dispositifs anti-vibrations afin de respecter les valeurs seuils de la convention relative aux bruits et vibrations du 22/04/2024 entre la STIB et la Région ;

☑implanter l'arrêt de bus à la hauteur du n°325 (en direction de Botanique) et entre le n°292 et n°298 (en direction de Pogge) de la chaussée et de ne pas prévoir d'aubettes ;

☑Corriger le fond de plan du projet en fonction de la situation de droit (supprimer la porte de garage reprise sur le fond de plan au niveau du n°296 de la chaussée de Haecht) ;

☑Rationaliser les panneaux routiers et éviter de les planter devant les bâtiments classés ;

☑Accoler l'emplacement PMR à la fosse d'arbre (à hauteur du n°284 de la chaussée), la mettre au même

niveau que le trottoir et la prévoir en même matériau que le trottoir (cf. : dalles carrées en quinconce en béton coloré ocre 20 cm x 20 cm x 8 cm) ;

☒ Corriger le marquage au sol au niveau de la ligne blanche et du damier ;

☒ Maintenir le nombre d'arceaux vélos existants sur l'espace public et les implanter de biais ;