



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 02 avril 2026 / Zitting van donderdag 02 april 2026

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

AVENUE HUART HAMOIR 17	2
BOULEVARD LAMBERMONT 93	3
PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7	5
AVENUE DU DIAMANT 97	8
RUE DE LA CIBLE 33	10
AVENUE EMILE MAX 97	11
RUE ANDRÉ VAN HASSELT 42	14
RUE DE L'AGRICULTURE 218	16
RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 77	18
RUE DES PALAIS 162	21
RUE METSYS 10C	23
SQUARE PRÉVOST-DELAUNAY	24
PLACE LEHON	26

AVENUE HUART HAMOIR 17

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

Réf. / Ref.: 2025/233=141/017

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité des travaux de modification de relief au sol en zone de cour et de jardin, le réaménagement intérieur des logements, des travaux structurels et l'aménagement de la terrasse au 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - 1) des travaux de modification de relief au sol en zone de cour et de jardin,
 - 2) le réaménagement intérieur des logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel),
 - 3) des travaux structurels (ouverture de baie au niveau de la façade et toiture arrière au 3^{ème} étage),
 - 4) l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage (déplacement du garde corps), en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur des garde-corps) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 22 septembre 1922 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 juillet 1957 visant à « construire une terrasse avec WC au rez-de-chaussée et des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 décembre 1993 visant à « [abattre un] arbre à haute tige » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 4 avril 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension du sous-sol arrière, la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée, l'installation d'un escalier extérieur et la construction d'un balcon au 1er étage droit, aménager 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), construire une lucarne arrière, aménager une terrasse au 3^{ème} étage et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 16 juillet 2024 suite à la demande visant à « dans un immeuble comprenant 3 logements, aménager une cour anglaise en façade arrière, démolir et construire une lucarne arrière, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 logements) et réaliser de travaux structurels (modification du permis d'urbanisme du 4 avril 2023) » ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 décembre 2025 sur la présente demande (réf. T.1984.0201/11) ;
7. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
8. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec la répartition suivante :
 - 5) au sous-sol avant : des locaux accessoires,
 - 6) au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée : un logement duplex,
 - 7) au 1^{er} étage : un logement duplex,
 - 8) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex,
1. Considérant que la superficie de l'immeuble en situation de droit est de 465m² ;

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL :

1. Considérant que le sol a été décaissé en partie arrière au niveau de la zone de cour et de jardin sur environ 125 cm afin d'étendre les baies au sous-sol et créer un apport en lumière naturelle plus conséquent pour les chambres situées au sous-sol arrière ; qu'une cour et un escalier ont été aménagés afin de créer un accès vers le jardin depuis les chambres ;
2. Considérant que ces travaux améliorent l'habitabilité du logement et que leur mise en conformité est acceptable ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le séjour du logement duplex situé au rez-de-chaussée en partie arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la superficie nette éclairante est inférieure au seuil minimal requis (8 m² au lieu de 10,4 m²) ; que cela est dû à la modification de l'aménagement intérieur, à la création d'une salle de douche dans la pièce centrale et à la suppression des portes vitrées de la chambre en partie avant, réduisant ainsi l'apport en lumière naturelle ; que, cependant, cet espace de séjour/cuisine possède une superficie nettement supérieure au seuil requis (51,9 m² > 28 m²) ; que, par ailleurs, cet espace est orienté au sud-ouest, ce qui garantit un éclairage plus conséquent ; qu'enfin, l'aménagement d'un local sanitaire à cet emplacement est synonyme de meilleure répartition, avec une salle de douche plus proche de la chambre au rez-de-chaussée ; qu'en effet, le permis susvisé de 2023 prévoyait deux salles de bains au sous-sol ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;

2. Considérant que la baie d'origine en façade arrière au 1^{er} étage est conservée ; que cela entraîne une dérogation en matière d'éclairage pour le séjour de ce logement avec une superficie nette éclairante sous le seuil requis (3,9 m² au lieu de 4,9 m²) ; que, cependant, la superficie du séjour est sensiblement supérieure au seuil minimal requis (24,68 m² > 20 m²) ; que la pièce est également orientée au sud-ouest et bénéficie donc d'un apport en lumière naturelle conséquent ; que, en ce sens, la dérogation est accordable ;
3. Considérant que les chambres situées au 2^{ème} étage en partie arrière dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'éclairage naturel en ce que les superficies nettes éclairantes sont inférieures aux seuils minimaux requis (2,15 m² au lieu de 2,5 m² pour la chambre 2 et 1,85 m² au lieu de 2,2 m² pour la chambre 1) ; que, toutefois, ces écarts sont minimes et que les chambres sont principalement utilisées de nuit ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que la capacité du local vélos est réduite par rapport à la situation accordée en 2023 (5 vélos au lieu de 7) ; que cela est dû à l'ajout d'une buanderie et que, bien que réduite, cette situation reste acceptable ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que l'escalier menant vers la terrasse, dans la continuité de la cage d'escalier existante, n'a pas été réalisé ; que la lucarne sert désormais d'espace de stockage accessible uniquement depuis la terrasse ; que le nouvel accès à la terrasse se fait depuis la chambre 4 au travers d'une fenêtre de toit implantée dans la façade et la toiture ; que l'implantation de cette nouvelle fenêtre est acceptable ; que, cependant, l'accès à la terrasse via une chambre ne participe pas du bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de prévoir une circulation à partir des espaces communs, tel que dans le permis de 2023 ;

TERRASSE :

1. Considérant que l'emplacement du garde-corps de la terrasse est modifié par rapport au permis de 2023 ; que celui-ci est désormais placé sur le bord de la toiture plate et qu'il dépasse les profils voisins en profondeur et en hauteur ;
2. Considérant que des bacs végétalisés sont placés afin de respecter le recul de 1 m et les distances relatives au Code civil ;
3. Considérant que cette proposition déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits et n'est pas conforme au Code civil en matière de vues et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
4. Considérant que les surfaces végétalisées sur la toiture plate du 3^{ème} étage ont été augmentées ; que cela est positif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une circulation vers la terrasse au 3^{ème} étage indépendante des chambres ;
- rendre conforme la terrasse du 3^{ème} étage et prévoir un garde-corps sur le pourtour de la zone accessible de la terrasse en respectant un retrait frontal de 1 m.

BOULEVARD LAMBERMONT 93

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

Réf. / Ref.: 2023/19=164/093

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements (R+4), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), démolir une lucarne et en construire quatre en toiture avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 24 janvier 2023 visant à « dans un immeuble (R+4) de 4 logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture avant (côté avenue Eugène Demolder) avec l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités) et construire quatre lucarnes en toiture avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 7 septembre 2023 ;
3. Vu les plans modifiés introduits d'initiative par les demandeurs en date du 20 septembre 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), et modifiant l'objet de la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction, à savoir « dans un immeuble (R+4) de quatre logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), démolir une lucarne et construire quatre lucarnes en toiture avant » ;
4. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 9 septembre 2024 sur cette demande modifiée ;

5. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le nouveau logement densifie toujours l'immeuble sans proposer un local vélos dont l'accès est aisé depuis la rue ; que, par ailleurs, les logements autonomes dans les combles ne garantissent pas de confort thermique lors des périodes de fortes chaleurs, ce qui les rend inhabitables une partie de l'année ; qu'enfin, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de maintenir ces locaux comme accessoires aux logements ;
6. Vu les nouveaux plans modificatifs introduits d'initiative le 11 avril 2025, toujours en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
7. Considérant que le projet ainsi modifié vise toujours à, dans un immeuble de quatre logements (R+4), mettre en conformité :
- 9) l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos et poussettes),
- 10) démolir une lucarne et en construire quatre nouvelles en toiture avant, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU (composition de la façade et de la toiture) » ;
1. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements (R+4) avec :
 - 11) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,
 - 12) au rez-de-chaussée : des locaux accessoires (garage),
 - 13) aux étages : quatre logements (un par étage),
 - 14) dans les combles : des locaux accessoires ;
1. Considérant que le projet vise à ajouter un logement (studio), d'une superficie totale de +/- 47 m², dans les combles ; que les logements des 1^{er} au 4^{ème} étages possèdent chacun une superficie de +/- 96m² ;

LUCARNES :

1. Considérant qu'une lucarne en toiture avant (côté avenue Eugène Demolder), dont la construction semble dater d'avant 1977 (cf. orthophotoplans) est démolie ;
2. Considérant que le projet vise également à construire quatre nouvelles lucarnes en toiture avant ; que ces lucarnes sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et s'alignent avec les travées des façades de l'immeuble ;
3. Considérant qu'il est regrettable que le projet ne prévoit pas de lucarne rentrante (tropézienne) pour que le logement puisse disposer d'un espace extérieur ;
4. Considérant toutefois que le recouvrement par un enduit cimenté de ton beige et le placement de châssis en PVC de ton blanc déprécient l'esthétique de l'immeuble ; que, dès lors, la dérogation n'est pas justifiable ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la construction des lucarnes permet d'obtenir une hauteur sous plafond et un éclairage naturel conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que le logement est réaménagé avec la démolition d'une cloison légère dans la partie centrale, ce qui permet d'ouvrir l'espace ; que cela correspond davantage à la configuration d'un studio et respecte ainsi les normes de superficie applicables ;
3. Considérant toutefois que les logements autonomes dans les combles sont soumis à de fortes variations de températures en fonction des saisons ; que, de plus, le logement ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le projet vise à ajouter un local vélos, d'une superficie de +/- 11 m², au sous-sol ; que l'accès à celui-ci depuis la rue reste peu aisé ; qu'un local accessible depuis la rue est créé en compensation mais que celui-ci est fort étroit (3,19 m²) et présente une disposition en angle qui rend le maniement des vélos peu praticable ; que l'aménagement proposé déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant qu'une partie des espaces affectés aux caves est transformée en local poubelles et en espace d'entretien ;
3. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
4. Considérant que le local compteurs est situé au sous-sol, sous la cage d'escalier, et reste accessible à l'ensemble des habitants ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ; que, toutefois, celle-ci comporte des modifications effectuées sans autorisation préalable, à savoir les modifications de matériaux qui s'éloignent de la situation d'origine (permis de 1952) ainsi que le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par des menuiseries en PVC ;
2. Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis spécifique en vue, le cas échéant, de régulariser cette situation infractionnelle ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet modifié propose un logement supplémentaire entièrement sous combles et qui densifie toujours l'occupation de l'immeuble sans proposer un local vélos dont l'accès est aisé depuis la rue ;
2. Considérant par ailleurs que les logements autonomes dans les combles ne garantissent pas un confort thermique suffisant lors des périodes de fortes chaleurs (ou de grand froid) ;
3. Considérant dès lors que le projet en l'état ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7

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

Réf. / Ref.: 2023/307=090/006B-007

Objet / Betreft: Demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage accessoire au commerce), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en équipement (commerce accessoire à l'association culturelle et culturelle) et celle du bâtiment arrière de commerce vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 juillet 2023 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant et de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 30 mai 2024 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir :

en matière de respect des normes du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) :

l'inaccessibilité du bâtiment aux véhicules de secours,

le manque de zone refuge ou d'espace en plein air,

des chemins d'évacuation insuffisants et mal disposés,

des moyens d'extinction et de prévention insuffisants et un compartimentage insuffisant,

en matière d'accessibilité :

le manque de local vélos afin de favoriser les déplacements non-polluants ;

Vu la demande modifiée introduite d'initiative le 9 septembre 2024 en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), déclarée complète le 6 novembre 2024 et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en équipement (commerce accessoire) et du bâtiment arrière de commerce vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 20 février 2025 sur ce projet modifié, compte tenu de l'avis défavorable du SIAMU invoquant les motifs suivants :

le centre culturel doit disposer d'une deuxième possibilité d'évacuation, laquelle doit être prévue. Pour les bâtiments bas, cette deuxième possibilité d'évacuation peut se présenter sous l'une des formes suivantes :

un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr,

un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr,

une ouverture en façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie ;

la cage d'escalier desservant tous les niveaux du bâtiment n'étant pas compartimentée, le 4^{ème} niveau ne peut pas être autorisée ;

Vu, au surplus, l'avis favorable conditionnel de la Commission de sécurité ASTRID du 19 novembre 2024, qui impose l'installation d'une couverture radioélectrique interne dans l'ensemble du bâtiment étant donné sa grande capacité d'accueil ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des nouveaux plans modificatifs en date du 7 septembre 2025, toujours en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 18 janvier 2026 sur cette nouvelle demande modifiée (réf. T.1983.0708/9) ;
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 ;
Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les trois mois et de les achever au plus tard dans les douze mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage accessoire au commerce), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant en équipement (commerce accessoire à l'association culturelle et culturelle) et celle du bâtiment arrière de commerce vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels (création de trémie, pose d'escaliers et cage d'ascenseur), placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des gabarits autorisables), modifier la façade avant au rez-de-chaussée (portes, vitrine commerciale, soubassements) ;

TRAVAUX STRUCTURELS (régularisation) :

Considérant qu'une mezzanine (plancher flottant en bois) de +/- 250 m² a été construite sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la structure s'intègre de manière satisfaisante et que les hauteurs sous plafond, au rez-de-chaussée et au niveau de la mezzanine, sont suffisantes (+/- 3 m) pour que les espaces aménagés soient confortables ;

AFFECTATION :

Considérant que la présente demande ne porte pas sur les logements situés aux étages du bâtiment avant ;
Considérant qu'elle vise à changer, d'une part, l'affectation de l'entièreté du bâtiment arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement et, d'autre part, celle du rez-de-chaussée (partie droite) du bâtiment avant de commerce vers équipement (commerce accessoire à l'équipement) ;

Considérant que la superficie totale de l'utilisation projetée (l'espace de rangement au sous-sol est exclu) est de 990 m² ;

Considérant que ce changement d'affectation est autorisable selon les prescriptions du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) applicables en zone mixte ;

Considérant que les activités projetées au sein de l'espace communautaire sont multiples (réunions, activités culturelles, célébrations diverses telles que mariages...) ; que, en ce sens, la mixité de la zone est assurée ;

Considérant que, d'après la note explicative, la capacité d'accueil du centre est estimée à 200 personnes au maximum ; qu'il est également précisé que les activités auront lieu durant la journée de manière ponctuelle ; que, toutefois, au vu de la capacité d'accueil du centre et de sa localisation en bordure de la place Verboekhoven, la fréquentation du lieu est susceptible d'impacter négativement l'espace public en termes d'afflux et de générer davantage de pression sur l'infrastructure de circulation, déjà fortement sollicitée ;

Considérant qu'une cafétéria est aménagée au sous-sol ; qu'il n'est pas prévu d'y cuisiner des plats chauds et qu'il n'y a donc pas d'installations techniques soumises à permis d'urbanisme et/ou d'environnement ;

Considérant que l'espace communautaire est susceptible d'être utilisé occasionnellement comme salle de fêtes ; qu'étant donné le type d'activités organisées, un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 135-A) est requis pour son exploitation ; qu'à ce stade, aucune demande de ce type n'a été introduite mais qu'il convient bien de disposer d'un tel permis avant toute mise en exploitation du site, entre autres pour une question de sécurité et de gestion des nuisances ;

Considérant que la nouvelle demande modifiée est toujours soumise à l'avis de la Commission de sécurité ASTRID en matière de couverture radioélectrique ; que ladite commission a déjà statué deux fois sur la demande en motivant qu'une couverture intérieure devait être assurée sur l'ensemble du bâtiment compte tenu de sa grande capacité d'accueil ;

NOUVEAUX TRAVAUX STRUCTURELS ET DE COMPARTIMENTAGE :

Considérant que les voies d'accès aux étages sont transformées, à savoir :

l'escalier menant au sous-sol depuis le rez-de-chaussée est démoli,

deux nouveaux escaliers sont placés afin de relier la cafétéria située de sous-sol aux espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une cage d'escalier est aménagée en fond de parcelle (côté gauche) afin d'accéder à la mezzanine et au réfectoire situé au 1^{er} étage ;

Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée à la mezzanine en partie centrale est, quant à lui, conservé ;

Considérant qu'il est prévu de placer une cage d'ascenseur qui relie le sous-sol à la mezzanine, ce qui est qualitatif ;

Considérant qu'un mur porteur au rez-de-chaussée est démoli afin d'aménager le nouveau local vélos ; que des baies sont ouvertes au rez-de-chaussée, d'une part entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant afin de créer un accès de secours pour la partie commerce accessoire et, d'autre part, au fond du bâtiment arrière afin de créer un accès vers la nouvelle cage d'escalier ;

Considérant que le compartimentage des espaces au rez-de-chaussée est revu afin de placer la « salle polyvalente » au fond du bâtiment ; que celle-ci est désormais entièrement cloisonnée afin de prévoir des chemins d'évacuation conformes aux normes SIAMU ; que, par ailleurs, l'espace central qui sert de hall peut également servir d'espace de refuge ; qu'il en ressort que la circulation au rez-de-chaussée est améliorée ;

Considérant que le compartimentage des espaces en mezzanine est également revu ; que, lors de la précédente Commission de concertation, il avait été indiqué que les lanterneaux existants n'assuraient pas un compartimentage complet des salles de cours, ce qui était susceptible de générer des nuisances acoustiques lors de l'utilisation simultanée de ces espaces ; qu'au vu

des plans modifiés, le compartimentage a été adapté afin de tenir compte de l'acoustique des espaces ;
Considérant que le plan de la situation de droit (permis d'urbanisme de 1997) ne reprend pas l'ensemble des baies dans le mur mitoyen qui donne sur la voie de chemin de fer au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il n'indique pas non plus les baies dans le mur mitoyen arrière au niveau de la mezzanine qui donne sur la parcelle occupée par l'école ; qu'il y a lieu de vérifier la nécessité de la fourniture d'un acte notarié ou d'une autorisation concernant les vues sur les parcelles de droite (Infrabel) et arrière (rue François-Joseph Navez n° 59) ;

ACCESSIBILITE :

Considérant que le projet vise à aménager un bâtiment affecté à de l'équipement et donc ouvert au public ; qu'il y a lieu de respecter l'ensemble des normes du Titre IV du RRU spécifiques à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Considérant que deux toilettes PMR sont aménagées, l'une au sous-sol et l'autre au rez-de-chaussée ; que cela constitue une amélioration par rapport à la première demande qui n'en comptait qu'une seule au sous-sol ; que, toutefois, le compartimentage de la toilette PMR au rez-de-chaussée n'est pas optimal en ce que la cloison joint le milieu d'une baie fenestrée ; que cette baie est située dans un mur mitoyen avec la parcelle appartenant à Infrabel ; qu'il y a lieu de se conformer au code civil en matière de vues et de jours pour les fenêtres concernées ;

MOBILITE :

Considérant que la nouvelle affectation est susceptible de surcharger l'infrastructure automobile au niveau de la place Verboekhoven, notamment lors d'événements tels que des séminaires ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transport alternatif (vélos, transports en commun, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le projet tient compte des remarques des avis précédents qui demandaient d'atteindre une capacité de stationnement de 25 vélos ; que le local initial d'une superficie de 10 m² pour 6 vélos est maintenue ; que, de plus, un nouveau local de 29 m² et pouvant accueillir 22 vélos est aménagé en partie centrale ; que celui-ci est facilement accessible depuis la rue via l'entrée cochère, ce qui est qualitatif ; que, par ailleurs, celui-ci peut également servir de local poussettes ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que la partie arrière de la parcelle est polluée (catégorie 3) ; que le niveau de pollution est tolérable mais entraîne des restrictions d'usages, dont :

l'excavation n'est envisageable qu'avec un projet d'assainissement, de gestion de risques ou traitement de durée limitée, une dalle de béton est obligatoire ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur les toitures plates du bâtiment arrière ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public mais dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables ; que, toutefois, le dépassement est minime et les dérogations acceptables ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est proposée sur les toitures plates, ce qui est qualitatif ;

Considérant que l'avis précédent indiquait que le bâtiment dispose d'importantes surfaces de toiture qui pourraient être mises à profit pour récupérer les eaux pluviales à destination des sanitaires du bâtiment ; que cela participerait à un usage rationnel de l'eau ; qu'en ce sens ; une citerne de réutilisation des eaux pluviales d'une capacité de 15 m³ a été ajoutée au sous-sol et que celle-ci est reliée à trois WC situés au sous-sol et à au moins un robinet extérieur, ce qui est positif ;

Considérant qu'aucune cuisson n'est prévue sur le site et qu'aucune hotte n'est requise ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la chaudière au gaz en place ; qu'aucune pompe à chaleur (PAC) n'est prévue à ce stade et que le demandeur précise dans la note explicative qu'il entreprendra les démarches nécessaires au cas où ce type d'installation est envisagé (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;

Considérant que la construction des locaux est antérieure au 1^{er} octobre 1998 ; que le bâtiment concerné est donc susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région 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 ;

Considérant que les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m² requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

FACADE AVANT :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la demande concerne exclusivement le rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant que la nouvelle porte de l'entrée cochère est en bois ; que l'imposte est simplifiée mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les soubassements en briques sont remplacés par de la pierre bleue ;

Considérant qu'il est prévu de placer une porte d'entrée et une vitrine commerciale en bois ;

Considérant que la vitrine actuelle dispose d'une imposte avec petit-bois et qu'il y a lieu de maintenir cette typologie ;

Considérant que le caisson à volet de la porte d'entrée du commerce est supprimé ;

Considérant que la porte d'entrée des logements est en bois, ce qui est qualitatif, mais que, toutefois, sa typologie doit correspondre à celle de la porte d'entrée du commerce afin de conserver une cohérence esthétique ;

ENSEIGNES :

Considérant que l'enseigne en infraction est retirée et qu'il est prévu de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique ;

Considérant que les enseignes conformes sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du Ch. VIII de l'AGRBC du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minime importance » ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•se conformer au code civil concernant les vues et les jours donnant sur les parcelles de droite (Infrabel) et arrière (rue François-Joseph Navez n° 59) ;

•en façade avant :

☑maintenir la typologie de la vitrine actuelle disposant d'une imposte avec petit-bois,

☑pour la porte d'entrée en bois des logements, faire correspondre la typologie à celle de la porte d'entrée du commerce afin de conserver une cohérence esthétique ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les trois mois et les achever au plus tard dans les douze mois suivant la notification de la décision.

AVENUE DU DIAMANT 97

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

Réf. / Ref.: 2025/57=070/097

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, démolir la toiture et rehausser l'immeuble de deux étages, modifier la volumétrie en façade arrière, construire des balcons et aménager une terrasse en façade arrière, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels, modifier le relief du sol et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

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 :

- 15) Le projet prévoit une dérogation importante au RRU avec un dépassement de hauteur supérieur à 3 m sans justification suffisante, ce qui est jugé contraire à l'harmonie du bâti existant ;
 - 16) Aucune étude d'ensoleillement n'est fournie alors que l'ampleur du rehaussement le nécessiterait ;
 - 17) Le projet entraînera un impact significatif sur l'ensoleillement de la voie publique et des façades opposées, avec une perte notable de lumière naturelle ;
 - 18) Le rehaussement risque de porter atteinte aux arbres d'alignement en réduisant leur exposition au soleil, en contradiction avec les objectifs environnementaux ;
 - 19) L'octroi du permis créerait un précédent pour les immeubles voisins, susceptible de transformer progressivement le gabarit de la rue ;
 - 20) Le projet altère le caractère résidentiel majoritairement unifamilial ou bi-familial de l'avenue en introduisant un immeuble de rapport ;
 - 21) Il contribue à une densification jugée excessive dans un quartier déjà fortement dense, sans analyse suffisante des impacts (stationnement, équipements, espaces verts) ;
 - 22) Les riverains demandent le refus du permis ou, à titre subsidiaire, une limitation du projet à un seul étage avec étude d'ensoleillement ;
 - 23) Le projet est également critiqué pour sa rupture de cohérence architecturale avec les immeubles voisins ;
 - 24) Il est reproché de générer des troubles de voisinage tel qu'une ombre accrue, une perte de luminosité et une diminution des vues ;
1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 3 février 2025 visant à « dans un immeuble de deux logements, rehausser l'immeuble de deux étages, modifier la volumétrie en façade arrière, construire des balcons et aménager une terrasse en façade arrière, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois), réaliser des travaux structurels, modifier le relief du sol, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et régulariser les modifications en façade avant » ;
 2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 25 septembre 2025 sur cette demande ;
 3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir les dérogations relatives aux gabarits, l'altération de l'esthétique de l'immeuble engendrée par une toiture de typologie « hybride » ainsi que l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
 4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 3 novembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

PROJET MODIFIÉ :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de deux logements :
- 25) démolir la toiture et rehausser l'immeuble de deux étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation de la toiture plate),
- 26) modifier la volumétrie en façade arrière,
- 27) construire des balcons avec rehausse du mur mitoyen de droite et aménager une terrasse en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 28) modifier le nombre et la répartition des logements (passer de deux à trois), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimale),
- 29) réaliser des travaux structurels,
- 30) modifier le relief du sol par l'aménagement d'une cour anglaise,
- 31) modifier en façade avant par le remplacement des châssis de fenêtre d'origine ;

VOLUMETRIE :

1. Considérant que la demande modifiée, tout comme le projet initial, prévoit de démolir la toiture existante de l'immeuble et de lui ajouter deux étages ;
2. Considérant que le dernier niveau, nouvellement proposé, se situe sous une toiture à double versants et que cela répond aux remarques formulées précédemment par la Commission de concertation ;
3. Considérant néanmoins que la rehausse n'est toujours pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse non seulement de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas (voisin de droite au n° 95) mais également le profil mitoyen de gauche en façade arrière (n° 99) ;
4. Considérant que le dépassement par rapport au voisin le plus bas (à droite) est acceptable dans la mesure où il n'occasionne aucune nuisance particulière tandis que celui par rapport au voisin le plus haut (à gauche) n'est pas justifié ; qu'il y a donc lieu, en façade arrière, de ne pas excéder le profil mitoyen de gauche ;
5. Considérant qu'en remplacement de la rehausse non-conforme, une lucarne s'inscrivant dans les gabarits autorisables pourrait être envisagée ;
6. Considérant qu'en façade arrière, les modifications initialement prévues au rez-de-chaussée surbaissé, au rez-de-chaussée surélevé et au 1^{er} étage, à savoir la suppression des annexes au profit de nouveaux balcons, sont maintenues ;
7. Considérant que le projet modifié prévoit, pour le balcon du 1^{er} étage, une rehausse du mur mitoyen de droite de 0,22 m sur une profondeur de 1,14 m, et ce afin de se conformer au Code civil ; que, bien qu'elle se situe au-delà des gabarits autorisables, son impact reste limité et permet au logement concerné de bénéficier d'un espace extérieur privatif, améliorant ainsi son habitabilité ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la demande modifiée maintient à l'identique le nombre et la répartition des logements tels que prévus dans la demande initiale ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le logement duplex situé aux rez-de-chaussée surbaissé et surélevé conserve le même aménagement que dans la demande initiale ; qu'il présente des conditions d'habitabilité acceptables et bénéficie de la jouissance du jardin ;
2. Considérant que le second logement, aménagé au 1^{er} étage, maintient également le même aménagement qu'initialement proposé ;
3. Considérant que l'aménagement du logement duplex situé au niveau du volume rehaussé, au 3^{ème} étage et dans les combles, est entièrement revu de sorte que ce que les pièces de nuit sont aménagées au 3^{ème} étage tandis que les pièces de séjour sont prévues au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que cette disposition permet de supprimer le balcon arrière hors gabarit au 2^{ème} étage et d'aménager une plus grande terrasse au 3^{ème} étage, en lien avec le séjour ;
5. Considérant que les retraits aménagés au droit de cette terrasse sont composés de toitures végétalisées semi-intensives, ce qui contribue à l'amélioration du cadre environnemental du projet ;
6. Considérant cependant que cette terrasse prévoit, contrairement à la demande initiale, des parois pare-vue à +/-1 m de part et d'autre des limites mitoyennes ; que ces parois, contrairement aux garde-corps initialement prévus à 1,9 m des limites mitoyennes, ont un impact significatif vis-à-vis des parcelles voisines puisqu'elles dépassent largement les profils mitoyens, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas placer ces parois pare-vue, de se conformer au Code civil en prévoyant un retrait latéral de 1,9 m de part et d'autre des limites mitoyennes, à l'instar de ce qui a été proposé initialement, de délimiter les parties accessibles avec un garde-corps et de végétaliser les parties non-accessibles de façon semi-intensive;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande modifiée maintient l'aménagement de trois espaces de rangement privatifs au niveau du rez-de-chaussée surbaissé, d'un local compteurs accessible en tout temps pour l'ensemble des occupants de l'immeuble et d'un local vélos facile d'accès depuis la voirie et présentant des dimensions suffisantes ;

EAU :

1. Considérant que la demande modifiée prévoit de remplacer la citerne de réutilisation des eaux pluviales existante par une nouvelle citerne d'une capacité de 5000 litres ; que, toutefois, celle-ci est enterrée dans la surface en pleine-terre et n'est pas connectée aux usages du bâtiment ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la

placer en dehors des zones de pleine terre et de la connecter aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, ou de prévoir un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...);

ENERGIE

1. Considérant que du point de vue énergétique, la demande prévoit des chaudières à condensation individuelles pour les logements en lieu et place des pompes à chaleur initialement prévues; qu'aucune nuisance acoustique n'est donc à craindre;

FACADE AVANT :

1. Vu que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au 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 modifiée prévoit de remettre des châssis en bois pour l'ensemble des menuiseries en façade avant;
3. Considérant que le dessin des nouveaux châssis est légèrement modifié, tout en s'intégrant au style du bâtiment;
4. Considérant que la hauteur de l'entablement est réduite par rapport à la demande initiale et que la corniche est également abaissée, ce qui rend les proportions plus harmonieuses;
5. Considérant que ces nouvelles modifications rencontrent les remarques émises précédemment et que cela permet de retrouver une façade harmonieuse, respectant à la fois les caractéristiques d'origine et le cadre bâti environnant;
6. Considérant que, en ce qui concerne la nouvelle lucarne centrale, celle-ci, bien que conforme, ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment; que cela n'est pas acceptable en ce qu'elle porte atteinte à l'esthétique de la façade; que, par conséquent, il y a lieu de prévoir une lucarne à la fois conforme à la réglementation applicable et qui s'intègre à la composition de la façade;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- en façade arrière, ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche (n° 99);
- pour la terrasse arrière au 3ème étage, ne pas placer de parois pare-vue, se conformer au Code civil en matière de vues en prévoyant un retrait latéral de 1,9 m de part et d'autre des limites mitoyennes, végétaliser les parties non-accessibles et délimiter la partie accessible avec des garde-corps;
- placer la citerne de réutilisation des eaux pluviales en dehors des zones de pleine terre et la connecter aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, ou prévoir un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie, ...);
- en façade avant, prévoir une lucarne à la fois conforme à la réglementation et qui s'intègre à la composition de la façade.

RUE DE LA CIBLE 33

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

Réf. / Ref.: 2024/389=047/033

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 février 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage (passer de R+1 à R+2) et aménager une terrasse en toiture »;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 19 mai 2025 sur cette demande;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir que le projet initial a un impact significatif en termes d'ensoleillement et de vues intrusives vis-à-vis des voisins et que le rehausse proposée ne s'intègre pas à la typologie d'origine de l'immeuble;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 5 novembre 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

PROJET MODIFIÉ :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment d'un étage (passer de R+1 à R+2), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarit de construction et hauteur de la façade);

REHAUSSE :

1. Considérant que la nouvelle rehausse ne dépasse pas en hauteur les constructions voisines de gauche et de droite mais dépasse celle située à l'arrière (rue Thomas Vinçotte n° 53), bien que son emprise soit diminuée par rapport à la demande initiale ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme de par sa situation proche de l'angle de l'îlot ; que, de plus, cette intervention nuit à l'ensoleillement de cette parcelle et n'est pas acceptable ;
2. Considérant dès lors que, afin de limiter son impact vis-à-vis du voisin arrière, il y a lieu de prévoir une rehausse d'une profondeur maximale de 4,10 m correspondant à la jonction entre la rive de toiture et le mur mitoyen de gauche (n° 31) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les chambres aménagées au niveau du volume rehaussé sont conformes et présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise moderniste de l'architecte Hubert Boekmeyer est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional 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 modifiée prévoit une rehausse située légèrement en recul par rapport à l'alignement (0,8 m), tenant ainsi compte du couronnement existant de l'immeuble ;
3. Considérant qu'en termes de matérialité, la rehausse est prévue en zinc de couleur brune ;
4. Considérant que la rehausse ainsi modifiée se distingue du volume principal de par sa forme et sa matérialité contemporaine ; que, en termes de proportions, la rehausse s'intègre discrètement à la construction existante de par sa position en retrait par rapport à la façade avant ;
5. Considérant que la façade avant comporte un léger décrochage et qu'il y a lieu de le reproduire au niveau de la nouvelle rehausse afin de maintenir un dialogue entre la construction existante et le nouveau volume ;
6. Considérant également que la demande prévoit de remplacer les châssis d'origine à l'identique, et ce afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la demande modifiée prévoit de végétaliser la toiture plate de la rehausse ainsi que celle du 1^{er} étage, ce qui permet de contribuer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de constituer une surface de rétention temporaire des eaux de pluie ;
2. Considérant toutefois que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le type de toiture végétalisée prévu ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir, pour toutes les toitures plates, une végétalisation proposant une couche de substrat de minimum 10 cm ;
3. Considérant, en outre, que la citerne de récupération des eaux pluviales de 1500 litres existante est maintenue et qu'il y a lieu de veiller à la connecter aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC, et ce afin de lui garantir une utilité effective ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une rehausse d'une profondeur maximale de 4,10m correspondant à la jonction entre la rive de toiture et le mur mitoyen de gauche (n° 31) ;
- en façade avant, reproduire un léger décrochage au niveau de la nouvelle rehausse ;
- végétaliser les toitures plates et prévoir une couche de substrat de minimum 10 cm ;
- veiller à connecter la citerne de réutilisation des eaux pluviales aux usages du bâtiment, dont de préférence à au moins un WC.

AVENUE EMILE MAX 97

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

Réf. / Ref.: 2024/410=076/097

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser la modification de la volumétrie arrière, la modification du relief du sol, la modification de la répartition des logements et des aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement d'une terrasse arrière au 2ème étage et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, régulariser :
32) la modification de la volumétrie arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol et la

- démolition/reconstruction d'une annexe allant du demi-sous-sol au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
- 33) la modification du relief du sol,
 - 34) la modification de la répartition des logements et des aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie), 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
 - 35) la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - 36) l'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage,
 - 37) les modifications en façade avant par le remplacement des châssis et de la porte de garage d'origine, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 12 mai 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1931 visant à « faire des transformations intérieures » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1953 visant à « aménager un garage en sous-sol et ajouter des annexes à rez-de-chaussée » ;
4. Vu la mise en demeure du 14 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 38) l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - 39) la réalisation de travaux structurels,
 - 40) l'excavation du sol de plus de 50 cm dans la zone de cour et jardin,
 - 41) la modification de volume arrière par la construction d'une annexe au demi-sous-sol,
 - 42) le placement d'un auvent en façade arrière au niveau du demi-sous-sol,
 - 43) l'utilisation de la toiture plate au niveau du 2^{ème} étage arrière en une terrasse,
 - 44) la modification de l'aspect architectural de la façade (porte de garage en PVC et châssis en PVC) ;
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 destinés à la cessation de la situation infractionnelle 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. Vu le refus du permis d'urbanisme du 9 avril 2024 suite à la demande visant à « dans un immeuble de trois logements, régulariser la modification de la volumétrie arrière (annexes, muret), l'aménagement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage, la rehausse du mur mitoyen gauche au 2^{ème} étage, la modification de la répartition des logements et des aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin et les modifications en façade avant (châssis et porte de garage en PVC) », confirmé en recours le 5 juillet 2024 ;
4. Considérant que la présente demande fait suite au refus de permis susvisé et vise à répondre aux remarques de la Commission de concertation du 29 février 2025 en ce qui concerne la suppression des locaux habitables au sous-sol, la remise en pleine terre d'une partie de la zone de cours et jardin et la suppression des rehausses mitoyennes situées au-delà des gabarits autorisables ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 8 décembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2017.0951/5) ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise à régulariser une annexe située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) en façade arrière, côté gauche ; que, pour ce faire, une excavation du sol de plus de 0,5 m est réalisée (+/- 1 m) ;
2. Considérant que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que, toutefois, celle-ci ne modifie pas l'emprise au sol puisqu'elle se situe sous l'annexe existante du rez-de-chaussée surélevé et que, dès lors, les demandes de dérogation sont admissibles ;
3. Considérant qu'en situation licite, le bien est composé de deux annexes arrière suspendues aux 1^{er} et 2^{ème} étages, côté droit ; que la demande prévoit de régulariser la démolition de celles-ci au profit d'un nouveau volume de même profondeur et allant du demi-sous-sol jusqu'au 2^{ème} étage ;
4. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
5. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite ; que, toutefois, celle-ci ne modifie pas la situation existante en termes d'incidences puisqu'elle conserve le même gabarit que les annexes supprimées aux 1^{er} et 2^{ème} étages et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable pour autant que les toitures plates inaccessibles soient, en contrepartie, végétalisées, et ce afin de compenser l'imperméabilisation supplémentaire due aux nouvelles annexes et contribuer, en plus des éléments déjà mentionnés, à l'amélioration du cadre environnemental du bâtiment ;

LOGEMENTS :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante (superficie totale : 248,7 m²) :
 - 45) au demi-sous-sol (rez-de-jardin) : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves et garage),
 - 46) au rez-de-chaussée surélevé : un logement (+/- 93 m²),

- 47) au 1^{er} étage : un logement (+/- 85 m²),
- 48) au 2^{ème} étage : un logement (+/- 72 m²),
- 49) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- 1. Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante (superficie totale : 292,7 m²) :
- 50) au demi-sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves et garages),
- 51) au rez-de-chaussée surélevé et au demi-sous-sol arrière (rez-de-jardin) : un logement duplex (+/- 117 m²),
- 52) au 1^{er} étage : un logement (+/- 85 m²),
- 53) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex (+/- 115 m²) ;

Logement 1 :

- 1. Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée surélevé vers la partie arrière du demi-sous-sol ; que, pour ce faire, l'accès au demi-sous-sol depuis la cage d'escalier commune est privatisé au profit du logement concerné ; que cela lui permet également de bénéficier de la jouissance de la cour située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) ;
- 2. Considérant cependant que les locaux privatisés au demi-sous-sol ne présentent pas des conditions d'habitabilité suffisantes et ne peuvent dès lors faire office que d'espaces de rangement ;
- 3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, une chambre à coucher est aménagée à l'avant ; que l'ouverture de baie située entre le séjour, en partie centrale, et la cuisine, en partie arrière, est agrandie ; que cette intervention permet de créer une liaison plus fluide entre ces deux espaces ;
- 4. Considérant néanmoins que l'espace séjour/cuisine ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant (2,8 m² au lieu de 5,6 m²) ; que cela relève toutefois de la configuration d'origine de l'immeuble et que le fait de conserver les doubles-portes vitrées entre la chambre et le séjour permet de maintenir leur caractère traversant ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Logement 2 :

- 1. Considérant que le logement du 1^{er} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher ne dispose pas d'une superficie suffisante (9,5 m² au lieu de 14 m²) ; que, toutefois, cela résulte d'une situation existante licite et que l'aménagement proposé permet de conserver la typologie du bâti (trois pièces en enfilade) et d'offrir un généreux séjour en façade avant ; qu'en ce sens, la demande de dérogation est justifiée ;

Logement 3 :

- 1. Considérant que l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles permet d'aménager deux nouvelles chambres à coucher ;
- 2. Considérant qu'une trémie est réalisée entre les deux niveaux sous combles afin de permettre l'accès au grenier ;
- 3. Considérant que les modifications intérieures apportées au logement améliorent ses conditions d'habitabilité, mais que la chambre à coucher principale présente un déficit en éclairage naturel (0,95 m² au lieu de 1,25 m²) ; que toutefois cela ne nuit pas à son habitabilité et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 4. Considérant qu'une nouvelle terrasse est aménagée au 2^{ème} étage en façade arrière, sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage, afin d'offrir au logement un espace extérieur privatif ;
- 5. Considérant que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et respecte le Code civil puisqu'un retrait latéral de 1,9 m à partir du mitoyen gauche est réalisé afin d'éviter les vues intrusives sur la parcelle voisine ;
- 6. Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la partie non-accessible de la toiture plate afin de contribuer à l'amélioration du cadre environnant ;
- 7. Considérant par ailleurs que les plans indiquent que le muret, construit sans autorisation en façade arrière à droite de la nouvelle terrasse, est démolé ; que celui-ci reste visible en coupe mais qu'il y a bien lieu de le supprimer ;

PARTIES COMMUNES :

- 1. Considérant que la demande prévoit, au demi-sous-sol, un espace de rangement privatif pour chaque logement ; que, cependant, ces locaux ne sont pas tous accessibles à l'ensemble des occupants via une circulation interne puisque l'extension du logement du rez-de-chaussée vers le demi-sous-sol empêche l'accès à ce niveau depuis la cage d'escalier commune, ce qui n'est pas acceptable ;
- 2. Considérant en effet que les espaces de rangement des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont accessibles que depuis le garage qui est, quant à lui, uniquement accessible depuis la voie publique ; que cette configuration ne relève pas du bon aménagement des lieux dans la mesure où elle oblige les occupants à sortir de l'immeuble en cas de besoin ;
- 3. Considérant qu'il en va de même pour le local compteurs, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
- 4. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de ne pas privatiser l'accès au demi-sous-sol depuis la cage d'escalier commune afin de maintenir l'accès aux parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble, de manière aisée et permanente et éventuellement prévoir une circulation privative entre ces deux niveaux ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

- 1. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
- 2. Considérant que la demande prévoit une surface perméable sur plus de la moitié de la zone de cours et jardins ;
- 3. Considérant que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que cette surface sera en pleine terre et plantée, ce qui est positif et qu'il y a dès lors lieu de le préciser dans les plans ;

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 les châssis d'origine sont remplacés par nouveaux châssis en PVC imitation bois dont le dessin ne respecte pas celui d'origine, ce qui nuit à l'esthétique soignée de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre des châssis se rapprochant des caractéristiques d'origine (couleurs, dessin, double-cadres, proportions, petit-bois, ...)
3. Considérant que la porte de garage d'origine est également remplacée par une porte sectionnelle en bois ; que, si le matériau correspond ici à celui d'origine, il n'en va pas de même pour le dessin et que cela nuit à l'esthétique de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de prévoir une porte sectionnelle en bois moulurée et respectant le style d'origine ;
4. Considérant que la porte d'entrée, l'imposte et la corniche d'origine sont conservées ;
5. Considérant par ailleurs que, bien que la présente demande ne porte pas sur la façade latérale, le bardage visible depuis l'espace public et placé sans autorisation nuit aux caractéristiques urbanistiques environnant ; qu'il y aura donc lieu de le retirer ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- végétaliser les toitures plates et parties de toitures plates inaccessibles aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
 - au niveau du 2ème étage, ne pas construire de muret en façade arrière, à droite de la nouvelle terrasse ;
 - ne pas privatiser l'accès au demi-sous-sol depuis la cage d'escalier commune ;
 - prévoir des caves et un local compteurs aisés d'accès et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble via une circulation interne au bâtiment ;
 - prévoir une circulation privative depuis le rez-de-chaussée vers le demi-sous-sol ;
 - préciser sur les plans que la surface perméable de la zone de cour et jardin sera en pleine terre et plantée ;
 - en façade avant :
- ☒pour l'ensemble des menuiseries, remettre des châssis se rapprochant des caractéristiques d'origine (couleurs, dessin, double-cadres, proportions, petit-bois, ...),
- ☒pour la porte de garage, prévoir une porte sectionnelle en bois moulurée respectant le style d'origine ;
- 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 demande.

RUE ANDRÉ VAN HASSELT 42

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

Réf. / Ref.: 2025/364=014/042

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité la suppression d'un logement (passer de deux à une unité), la suppression d'une lucarne et la construction de deux autres lucarnes, la construction d'une terrasse au bel-étage, l'ajout d'un escalier extérieur et le déplacement d'un autre, la réalisation de travaux structurels, le placement de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture et les modifications apportées aux façades arrière et avant (parement, modification des baies et lucarnes)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité :
 - 54) la suppression d'un logement (passer de deux à une unité),
 - 55) la suppression d'une lucarne et la construction de deux autres lucarnes,
 - 56) la construction d'une terrasse au bel-étage,
 - 57) l'ajout d'un escalier extérieur reliant le bel-étage et le jardin,
 - 58) le déplacement d'un escalier au niveau du rez-de-jardin,
 - 59) la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie et élargissement d'une baie),
 - 60) le placement de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture,
 - 61) les modifications apportées en façade arrière (panneaux solaires, baie agrandie, ...) et avant (parement, modification des baies et lucarnes) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation délivrée le 17 juillet 1896 en vue de " construire un atelier " ;
2. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de deux logements dont la répartition est la suivante :
 - 62) au rez-de-jardin : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 63) au bel-étage : un logement,
 - 64) au 1^{er} étage : un logement,
 - 65) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

AFFECTATION :

Logement :

1. Considérant que la présente demande vise à revenir à un seul logement, tel qu'à l'origine, et que cette modification n'apporte pas de remarque particulière;
2. Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement sous certaines conditions et après que les actes et travaux visés ont été soumis aux mesures particulières de publicité ; que l'alinéa 1 l'autorise à la condition de maintenir au moins la même superficie de logement en zones d'habitat, ce qui est le cas en l'espèce ;

VOLUMES :

Lucarnes :

1. Considérant que les lucarnes en façade avant ne correspondent pas au volume repris dans les plans d'archives (une seule lucarne plus petite et arrondie côté droit) ;
2. Considérant néanmoins qu'elles s'inscrivent dans les gabarits constructibles ; que la lucarne de droite est dans l'axe des baies inférieures mais que, par contre, il n'en va pas de même pour l'autre et que cela est regrettable ;
3. Considérant cependant que, selon les photographies aériennes disponibles, ces lucarne ont été construites depuis au moins 1977 et que, dès lors, leur mise en conformité est acceptable ;

Terrasse :

1. Considérant que la petite terrasse triangulaire du bel-étage est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en permettant un accès à un espace extérieur depuis la cuisine/salle à manger ;
2. Considérant qu'un nouvel escalier reliant le bel-étage et le rez-de-jardin permet d'accéder au jardin depuis la cuisine et qu'il est acceptable ;
3. Considérant que celui menant au jardin depuis la terrasse du rez-de-jardin a été déplacé ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que des dalles de verre sont installées dans l'épaisseur du plancher existant afin d'éclairer la cage d'escalier menant au rez-de-jardin ;
2. Considérant qu'une baie est élargie en façade arrière au niveau du rez-de-jardin afin d'offrir une vue plus large sur le jardinet et un accès plus confortable ;
3. Considérant que la façade arrière a été isolée par l'extérieur et que deux baies ont été agrandies en fonction de la nouvelle organisation interne de la maison ;

TOITURE :

1. Considérant que la cheminée qui apparaît en partie arrière droite sur les photographies aériennes et dans les plans des étages inférieurs est supprimée dans le plan de la toiture et qu'il y a lieu de préciser ce point dans les documents graphiques (conservation ou retrait) ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande porte également sur la façade avant ;
2. Considérant que le revêtement de la façade avant a été modifié (briquettes en lieu et place du cimentage) ; que cette modification est moins représentative des revêtements utilisés à l'origine pour ce type de constructions mais que cette modification est réalisée de longue date et s'intègre dans le contexte du bâti avoisinant ; que le bien n'est par ailleurs ni situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ni inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que les châssis ont été remplacés entre 2020 et 2024 et qu'ils sont en bois de ton gris ;
4. Considérant que l'on ne dispose d'aucun plan d'archive reprenant la division d'origine des châssis mais qu'une photo sur *GoogleStreetView* et datant de 2020 atteste que la division d'origine a bien été maintenue au niveau du rez-de-jardin (division tripartite sans imposte) ;
5. Considérant que les baies ne sont plus cintrées et que cette modification est due à la pose du revêtement de façade, ce qui est acceptable ;
6. Considérant que les châssis du 1^{er} étage dessinés dans l'élévation et ceux en place ne présentent pas le même dessin et qu'il y a lieu de prévoir des bas de porte pleins dans les documents, conformément à la situation en place ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- représenter dans les plans la cheminée située en partie arrière droite si le souhait est de la conserver ainsi que les bas de porte pleins pour les châssis de la porte-fenêtre du 1er étage en façade avant.

RUE DE L'AGRICULTURE 218

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

Réf. / Ref.: 2024/504=006/218

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers logement, les modifications apportées au brisis de la toiture à la Mansart, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de une à deux unités d'habitation), la réalisation de travaux structurels intérieurs ainsi que les modifications apportées à la façade avant, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et une autre au 1er étage, rehausser la façade arrière, démolir les terrassons de la toiture à la Mansart et modifier le volume en toiture, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1er étage, rehausser un mur mitoyen, ajouter un balcon et un pare-vues au 2ème étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un garage, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, placer des panneaux solaires et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

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 rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages) :

mettre en conformité :

le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers logement,

les modifications apportées au brisis de la toiture à la Mansart (inclinaison modifiée et non-conforme), en dérogation à l'art. 8 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (brisis non-conforme),

l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du RCU (séjour au rez-de-chaussée non-conforme et absence d'espace de rangement et de stockage pour les deux logements), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (chambre au rez-de-chaussée non-conforme, SDB et WC du triplex), à l'art. 8 du Titre II du RRU (un WC non-conforme) et l'art. 9 du Titre II du RCU (séjour du rez-de-chaussée non-conforme),

la réalisation de travaux structurels intérieurs (suppression de cheminées, ...),

les modifications apportées à la façade avant (suppression des deux lucarnes),

démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),

démolir et reconstruire une annexe au 1^{er} étage,

rehausser la façade arrière,

démolir les terrassons de la toiture à la Mansart et modifier le volume en toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) et à l'art. 8 du Titre I du RCU (toiture à la Mansart non-conforme/partie horizontale),

aménager une terrasse sur une toiture plate au 1^{er} étage (la nouvelle), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),

rehausser un mur mitoyen (pare-vues sur le mur mitoyen gauche), en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),

ajouter un balcon au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (balcon hors gabarits constructibles),

ajouter un pare-vues au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (balcon hors gabarits constructibles),

effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression d'escalier, nouveaux escaliers internes),

aménager un garage, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RRU (rez-de-chaussée aveugle) et à l'art. 16 du Titre II du RCU (garage non-conforme),

revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement non-conforme),

placer des panneaux solaires (toiture plate supérieure), dont une partie en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),

modifier la façade avant (porte de garage en lieu et place de la vitrine, etc.) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1920 en vue de « construire un hangar sur un terrain » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 décembre 1926 en vue de « construire un étage et un toit français sur un hangar » ;

Vu le permis de bâtir du 8 mai 1979 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;

Vu la demande de permis du 17 novembre 2020 visant à « dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au

rez-de-chaussée et un logement, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée et la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie), rehausser l'immeuble pour étendre le logement et revoir son organisation interne » et dont l'instruction n'a pas abouti (demande classée sans suite) ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 décembre 2025 sur la présente demande (réf. T.2022.0032/2), défavorable au motif que l'appartement au rez-de-chaussée ne dispose pas de deuxième voie d'évacuation ;
Considérant que la situation régulière de ce bien est un bâtiment à usage mixte dont la répartition est la suivante :

au rez-de-chaussée : un commerce au rez-de-chaussée,
aux étages : un logement ;

PREAMBULE :

Considérant que la suppression du commerce vise à permettre l'aménagement d'un second logement au sein de cet immeuble ;

Considérant que les deux logements se répartissent de la manière suivante :

au rez-de-chaussée avant : un garage,

au rez-de-chaussée arrière : un appartement 1 chambre dont la superficie est de +/- 46 m²,

aux étages : un triplex 3 chambres dont la superficie est de +/- 150m² ;

LOGEMENTS :

Considérant qu'un garage et un appartement 1 chambre sont aménagés en lieu et place du commerce ;

Considérant que les annexes existantes du commerce sont démolies au profit d'une nouvelle construction plus petite et d'un jardinet ;

Considérant que l'aménagement du garage déroge au RCU du fait qu'il ne peut accueillir qu'un seul véhicule ;

Considérant par ailleurs qu'il porte atteinte aux qualités d'habitabilité du logement qui se trouve à l'arrière en le privant d'une baie en façade avant ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation pour le garage n'est pas justifiée ;

Considérant que la nouvelle annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et les gabarits constructibles au regard des constructions mitoyennes ;

Considérant que la chambre aménagée dans cette annexe non-conforme au Titre I du RRU ne dispose pas partout d'une hauteur libre sous plafond suffisante (en partie 2,3 m au lieu de 2,5 m) ;

Considérant que le séjour au rez-de-chaussée ne possède pas une superficie suffisante (16,49 m² au lieu de 28 m²) ;

Considérant qu'il déroge également au RCU du fait qu'il se situe à plus de 1,5 m du niveau de la zone de cours et jardins ;

Considérant, enfin, que son WC ne respecte pas les dimensions minimales requises par le RCU ;

Considérant que toutes ces dérogations nuisent aux qualités d'habitabilité de ce logement et que, dès lors, elles ne peuvent être octroyées ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement n'est pas qualitatif ;

Considérant que la création du triplex (logement 3 chambres) nécessite la démolition et la reconstruction d'une annexe au 1^{er} étage, la rehausse de la façade arrière et des modifications en toiture ;

Considérant que l'annexe au 1^{er} étage s'inscrit dans les gabarits constructibles et qu'elle permet de gagner quelques mètres carrés ;

Considérant qu'une terrasse est accessible depuis le séjour mais qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles et respecte pas le Code civil (recul insuffisant par rapport à la parcelle voisine) ;

Considérant en effet que des bacs à plantes ne constituent pas une solution pérenne pour régler des problèmes de vues sur une parcelle voisine ;

Considérant qu'il n'existe aucune nécessité de rehausser le mur mitoyen gauche avec un pare-vues car ce mur mesure déjà plus de 1,9 m de haut ;

Considérant que la nouvelle toiture et les panneaux solaires dérogent au RRU du fait qu'ils dépassent le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que les demandes de dérogation ne peuvent être octroyées du fait de l'impact négatif sur la façade avant ;

Considérant que la chambre 1 du triplex dispose d'un balcon mais qu'il ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que la salle de douche et le WC sous combles ne disposent pas de la hauteur minimale requise, à savoir 2,2 sur toute leur superficie, et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées non plus ;

Considérant, enfin, que le projet nécessite aussi la réalisation de travaux structurels (démolition des cheminées, placement de nouveaux escaliers, ...) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement comporte trop de dérogations et n'est pas acceptable tel quel ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que, l'immeuble ne disposant pas de sous-sol, les compteurs sont placés dans le hall d'entrée afin d'être accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants ;

Considérant que l'absence de locaux de rangement et de stockage constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que le projet ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'ilot tels que repris dans la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à, prioritairement, y développer des projets permettant d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et de favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

Considérant que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50 % et qu'elle déroge en ce sens au RRU et au

RCU ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'amélioration apportée à l'intérieur d'îlot n'est pas suffisante et qu'il ne faudrait donc pas y prévoir de reconstruction ;

EAU ET FLORE :

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales projetée est de faible capacité (1 m³) et que son utilité aux usages du bâtiment n'est pas précisée et qu'elle se trouve dans les zones de pleine terre déjà réduites; qu'il y a lieu de revoir son dimensionnement en exploitant par exemple les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur réutilisation), de déplacer celle-ci en dehors des zones de pleine terre et d'assurer la connexion de celle-ci aux usages du bâtiment dont de préférence au moins un WC ;

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

Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a également lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture et aux objectifs environnementaux et climatiques susmentionnés mais que cette possibilité n'est pas intégrée dans la demande ;

FACADE AVANT

Considérant que le revêtement existant (façade cimentée en simili-appareillage en pierres) est repeint (ton beige clair) ;

Considérant que l'inclinaison du brisis de la toiture principale présente une infime différence avec les plans archives mais que cela date très probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine présente des qualités patrimoniales et qu'elle est maintenue ;

Considérant que la suppression de la cheminée et que la ventilation qui débouche en toiture ne nuisent pas à l'esthétique de la façade avant ;

Considérant en revanche que d'autres modifications déprécient cette dernière ;

Considérant en effet que les lucarnes d'origine (visibles sur des photographies de 1900 faisant partie des archives communales) ont été remplacées par des fenêtres de toit, ce qui est nettement moins qualitatif ;

Considérant qu'il en va de même pour l'aménagement du garage qui rend le rez-de-chaussée aveugle ;

Considérant que la porte de ce garage (PVC, imitation bois, ton gris foncé) ne respecte pas la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les châssis du 1^{er} étage ont été remplacés et qu'ils sont en bois de ton gris foncé ;

Considérant cependant que la porte-fenêtre ne respecte pas le cintrage de la baie, ce qui porte préjudice à la façade avant ;

Considérant qu'il en va de même pour le traitement des impostes qui n'est pas homogène (une imposte avec petit-bois et l'autre sans) ;

Considérant que le fait de peindre les bandeaux dans une teinte gris clair n'est pas souhaitable ;

Considérant que la toiture, telle que proposée avec ses panneaux solaires (en partie supérieure du terrasson), nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;

Considérant, enfin, que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la ventilation permanente à prévoir (grilles) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant n'est pas acceptable telle quelle ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 77

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

Réf. / Ref.: 2024/442=198/075

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (entrepôt), démolir le bâtiment arrière et construire un nouveau bâtiment de gabarit R+1, aménager deux terrasses suspendues (dont une avec escalier extérieur), rehausser les murs mitoyens, changer l'affectation du commerce et de l'entrepôt en logement, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de une à cinq unités d'habitation) ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

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 (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (entrepôt) :

démolir le bâtiment arrière et construire un nouveau bâtiment de gabarit R+1, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),

aménager deux terrasses suspendues (dont une avec escalier extérieur), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

rehausser les murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

changer l'affectation du commerce et de l'entrepôt en logement,

réaliser des travaux structurels,

mettre en conformité :

la modification du nombre de logements (passer d'une à cinq unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (déficit de superficie et d'éclairage) et à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (distance des logements en intérieurs d'îlot),

la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

Historique :

Vu l'autorisation de bâtisse du 11 décembre 1908 visant à « construire une écurie » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 14 août 1929 visant à « [construire une] entrée carrossable » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 5 novembre 1929 visant à « [effectuer des] transformations intérieures et à la façade » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 30 juin 1933 visant à « [construire des] annexes et agrandir la remise » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 22 octobre 1935 visant à « transformer la façade et l'intérieur de son immeuble » ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 juillet 2011 visant à « changer l'utilisation d'un commerce de gros en snack-sandwicherie au rez-de-chaussée de l'immeuble » ;

Vu la confirmation du 24 mai 2024 attestant de l'existence de :

Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Rez-de-chaussée :

avant : un commerce

arrière : entreposage,

Etages 1 et 2 : un logement duplex,

Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

soit un logement au total ;

Vu la mise en garde du 19 mai 2022 portant sur la modification du nombre d'unités de logement ou de leur répartition ou modification de la destination ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 décembre 2025 sur la présente demande (réf. CP.2011.0456/5) ;

Volumétrie :

Considérant qu'il ressort de l'analyse des photographies fournies et des vues aériennes disponibles qu'un volume a été érigé sur la toiture du hangar sans autorisation, de même que la pose d'une structure en tôle devant l'entrée de ce dernier ; que ces éléments n'apparaissent pas sur les plans de la situation existante ;

Considérant qu'il existe par ailleurs une discordance entre la parcelle cadastrale et le plan parcellaire communal, nécessitant une mise à jour auprès du service compétent ;

Considérant que la demande vise à démolir un hangar de 245,42 m² afin de construire un nouveau bâtiment de gabarit R+1 d'une emprise de construction de +/- 148,24 m² ;

Considérant que ce bâtiment déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car il dépasse excessivement les gabarits admissibles (plus de ¾ de profondeur de la parcelle et devenant le gabarit le plus haut de la zone arrière) ; que ce volume requiert la rehausse des murs mitoyens, ce qui porte préjudice aux immeubles voisins directs ;

Considérant que la construction de nouveaux volumes en intérieur d'îlot contrevient à l'esprit de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), laquelle vise prioritairement la déminéralisation, l'amélioration des qualités végétales et paysagères et le maintien des surfaces de pleine terre ;

Considérant que, eu égard à la densité existante et aux nuisances engendrées, la construction d'un nouveau bâtiment en intérieur d'îlot n'est pas opportune et ne saurait être autorisée ;

Considérant que le refus du volume principal entraîne, par voie de conséquence, le refus des terrasses suspendues y attenantes, d'autant que la deuxième terrasse dépasse les gabarits admissibles et crée des vues directes et intrusives à moins de 2 m de la limite mitoyenne de gauche ;

Répartition :

Considérant que la demande prévoit, sur cette parcelle, la répartition suivante :

bâtiment avant :

rez-de-chaussée arrière : un logement 2 chambres (+/- 80,1 m²) ;

1^{er} étage : un logement 3 chambres (+/- 105,42 m²) ;

2^{ème} étage : deux logements 2 chambres (respectivement +/- 51,56 m² et 50,82m²) ;

sous-sol, rez-de-chaussée avant et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment, bâtiment arrière : un logement 3 chambres avec jardin, deux terrasses et deux emplacements de parking (+/- 296,48 m²) ;
Considérant que la parcelle est entièrement affectée au logement ;
Considérant que le projet assure une certaine mixité des logements ;

Logements :

Bâtiment avant :

Considérant que la demande vise le changement d'affectation du commerce en logement afin d'aménager un logement supplémentaire au rez-de-chaussée ;
Considérant que la chambre 2 de ce logement ne présente pas l'éclairage naturel minimal requis (1,48 m² au lieu de 1,82 m²) ;
Considérant, entre autres, que le logement est mono-orienté vers une zone de passage de véhicules, ce qui génère des nuisances acoustiques et visuelles incompatibles avec l'intimité requise pour le logement ; qu'il est regrettable que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;
Considérant dès lors que ce logement n'est pas qualitatif ;
Considérant que les chambres 2 et 3 du logement du 1^{er} étage ne respectent pas les normes d'éclairage naturel (1,66 m² au lieu de 1,93 m²) ;
Considérant qu'il en va de même pour le séjour, où l'écart est plus important encore (3,32 m² au lieu de 6,43 m²) ;
Considérant que le séjour du logement du 2^{ème} étage côté rue présente également un déficit en éclairage naturel (3,32 m² au lieu de 5,71 m²) ;
Considérant que la chambre du logement du 2^{ème} étage arrière n'est pas conforme aux normes d'habitabilité en vigueur (superficie de 12,49 m² au lieu de 14 m² min. et superficie éclairante de 1,66 m² au lieu de 2,50 m²) ;
Considérant qu'il en va de même pour la cuisine (6,27 m² au lieu de 9 m²) ; que, de plus, l'accès au logement s'effectue directement par ce local, ce qui contrevient au principe de bon aménagement des lieux ;
Considérant que le séjour de ce logement présente, lui aussi, un important déficit en éclairage naturel (3,32 m² au lieu de 4,50 m²) ;

Considérant qu'il apparaît que la densification proposée se fait au détriment de l'habitabilité élémentaire des logements créés ;

Bâtiment arrière :

Considérant que la nouvelle construction accueille un logement 3 chambres ;
Considérant que ce logement est situé à seulement 3,15 m du bâtiment principal ; que cela contrevient fortement au RCU qui prescrit un recul minimal de 10 m et que cette distance doit être respectée afin d'éviter les vis-à-vis et de garantir une luminosité suffisante ;
Considérant que la demande mentionne l'existence d'une toiture végétalisée de 147,52 m² et qu'il semble que cela concerne la toiture plate de ce bâtiment arrière mais que sa typologie n'est pas renseignée ; qu'il convient de, au minimum, prévoir une toiture végétalisée semi-intensive (min. 10 cm de couche de substrat) ;

Espaces communs :

Considérant qu'il subsiste suffisamment des locaux de rangement privatif par logement dans la parcelle ;
Considérant que les espaces communs sont revus afin de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée côté rue ; qu'il est facilement accessible ; que, de plus, le logement en intérieur d'îlot prévoit un espace pour ranger ses propres vélos ;
Considérant que le logement en intérieur d'îlot prévoit deux emplacements de parking couverts ; que, pour y accéder, le passage des véhicules motorisés s'opère l'air libre, ce qui compromet la tranquillité de cette zone ; que, de plus, ce passage longe le rez-de-chaussée, ce qui est de nature à nuire gravement à la quiétude du logement y attenant ;

Zone de cours et jardins :

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle se situe en zone d'aléas d'inondation ;
Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; que la parcelle se situe dans un quartier particulièrement exposé à ce phénomène ;
Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant qu'une zone de cours et jardins est créée au sein de la parcelle, comprenant un espace imperméable (116,58 m²) et plusieurs espaces perméables en gazon (43,53 m²) ; qu'il est regrettable que ces derniers ne bénéficient pas d'un aménagement végétal et paysager qualitatif ; que le taux d'imperméabilisation passe théoriquement de 100 à 64 % mais que, factuellement, les zones perméables sont nettement plus réduites car des toitures végétalisées ne peuvent pas être assimilées à des espaces perméables ; que les revêtements, s'ils sont perméables, doivent être clairement mentionnés comme tels sur les plans ;
Considérant que le projet prévoit une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 5 m³ de capacité, ce qui contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales au droit de la parcelle ;
Considérant toutefois que, selon le calculateur réutilisation, au moins quatre WC doivent être raccordés alors que les plans présentent un raccordement direct à l'égout, ce qui n'est pas souhaitable ; qu'il convient, d'une part, d'assurer le placement de ce type de dispositif en dehors des zones perméables et, d'autre part, d'assurer la connexion aux usages des bâtiments (quatre WC) ;
Considérant qu'il y aurait lieu de développer une gestion intégrée des eaux pluviales (GiEP) à la parcelle en s'appuyant sur

les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...);

Energie :

Considérant que le système de chauffage du projet n'est pas précisé mais que le demandeur déclare en séance que le bâtiment arrière sera équipé d'une pompe à chaleur aérothermique ; que bien que ce type d'installation soit positif d'un point de vue énergétique, il y a lieu de s'assurer que sa localisation génère le moins de nuisances acoustiques possibles ; que s'agissant d'une nouvelle construction, il est tout à fait possible d'envisager le placement de l'ensemble de l'installation dans un local technique ventilé situé à l'intérieur du bâtiment ; que cette solution doit être intégrée à la demande ;

Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) ; que suivant le modèle sélectionné (fiche technique à fournir), il y a lieu de vérifier cela et d'entreprendre les démarches en la matière, auprès du Département Urbanisme et Environnement de la Commune ;

Façades :

Considérant que la façade n'a pas été construite conformément aux plans d'origine, le revêtement du rez-de-chaussée étant en partie en pierre bleue et en briquettes de ton jaune, tandis que celui des étages supérieurs est en briques de ton brun-rouge ; qu'il subsiste un balcon avec console au 2^{ème} étage, de même parement que celui du même niveau, et des baies aux étages, alignées à la travée de la porte d'entrée ;

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par rapport au modèle d'origine (PVC au lieu de bois mouluré), ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;

Considérant qu'il en va de même pour les châssis des étages, notamment du fait de l'absence de cintrage qui dénature la composition de la façade ;

Conclusion :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la globalité du projet ne constitue pas une amélioration des qualités architecturales et d'habitabilité de l'immeuble ; que la construction d'un nouveau bâtiment ne s'intègre pas au cadre bâti environnant, est contraire aux prescriptions du PRAS et déroge fortement en termes de volumétrie ; qu'elle n'est donc pas autorisable et que, par conséquent, le projet dans son ensemble n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DES PALAIS 162

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

Réf. / Ref.: 2023/557=204/162

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la construction d'annexes au rez-de-chaussée et d'une lucarne en façade arrière, l'ajout d'un logement dans les combles, les modifications apportées à la façade avant et la réalisation de travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :

la construction d'annexes au rez-de-chaussée et d'une lucarne en façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 (perméabilité de la zone de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

l'ajout d'un logement dans les combles, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU,

les modifications apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 3 (entretien) et 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU,

la réalisation de travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 mai 1941 visant à transformer l'immeuble ;

Vu le refus de permis de bâtir du 7 mars 1969 suite à la demande visant à construire un atelier ;

Vu l'avertissement du 19 mai 2023 portant sur la situation infractionnelle suivante :

la construction d'annexes au rez-de-chaussée,

l'ajout d'une lucarne en façade arrière, la rehausse de murs mitoyens,

l'aménagement de terrasses

les modifications apportées à la façade avant ;

Vu la situation de droit du bâtiment, à savoir trois logements répartis comme suit :

Sous-sols : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Rez-de-chaussée : un logement,

1er étage : un logement,

2ème étage : un logement,

Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que, en situation projetée, la demande se développe comme suit :

Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

Rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (80 m²),

1^{er} étage : un logement 1 chambre (75 m²),

2^{ème} étage : un logement 1 chambre (70m²),

Combles : un logement 1 chambre (55 m²) ;

VOLUME :

Considérant que des annexes sont construites au rez-de-chaussée, à savoir une première dans la prolongation du volume existant où se trouve la chambre et une seconde dans la partie étendue à droite et où se trouve la remise ;

Considérant que toutes deux dépassent les gabarits autorisables, entraînant des dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse dépassant également les gabarits autorisables, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant de plus que la terrasse génère des vues intrusives vers les parcelles voisines ;

Considérant dès lors que la construction de ces volumes n'est pas acceptable en ce qu'elle génère des dérogations et des nuisances injustifiées et qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer le volume de la remise au rez-de-chaussée et de revoir le volume de l'annexe de la chambre afin de l'aligner à la profondeur de l'annexe de la cuisine ;

Considérant qu'une lucarne est ajoutée au niveau de la toiture arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans les annexes illicites et que, celles-ci étant supprimées, il y a lieu de réaménager le logement du rez-de-chaussée en veillant au respect des normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que les logements du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage sont existants et qu'ils respectent les normes d'habitabilité applicables ;

Considérant qu'un logement supplémentaire est ajouté dans les combles, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce que la chambre n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,6 m² en lieu et place de 14 m²) ;

Considérant qu'il existe également une dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond est insuffisante (2,25 m en lieu et place de 2,30 m) ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé en sous-sol mais que, toutefois, son accès est malaisé tenant compte de l'étroitesse de l'escalier, du nombre élevé de marches et de la difficulté à porter un vélo dans cette configuration ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ajout d'un logement indépendant dans les combles densifie exagérément l'immeuble et qu'il y a lieu, dès lors, de le supprimer ou, à défaut, de privilégier l'extension en duplex du logement existant

du 2^{ème} étage ;

Considérant que des espaces de rangement privatifs sont disponibles en sous-sol et dans le logement du 1^{er} étage ;

Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants et en tout temps, en sous-sol également ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ; que la parcelle se trouve en bordure de zone d'aléa d'inondation ;

Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; que le quartier concerné est particulièrement exposé à ce phénomène ;

Considérant que le jardin dessiné est bien plus petit que le jardin de la situation de droit étant donné la construction de l'annexe illicite ;

Considérant qu'il est imperméabilisé sur pratiquement la moitié de sa superficie de fait, ce qui entraîne dès lors des dérogations aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du RCU en ce que la partie en pleine terre devrait être comptabilisée en se basant sur le jardin de la situation de droit ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à rendre perméable, en pleine terre et plantée, au moins la moitié du jardin résultant de la suppression des annexes, et ce afin de répondre favorablement aux objectifs environnementaux précités ;

FACADE :

Considérant que le bien, de style néoclassique, est fortement modifié, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU ;

Considérant en effet que l'enduit de ton blanc caractéristique des façades néoclassiques est supprimé et remplacé par un enduit granuleux de teinte grise ;

Considérant toutefois que l'enduit ne porte pas exagérément atteinte à la lecture générale de la façade ;

Considérant cependant que les châssis, en PVC et ne respectant pas les divisions en T (bipartites avec imposte) caractéristiques de ce type d'architecture, dénaturent fortement l'esthétique de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer des châssis en bois, de division bipartite avec imposte, sur l'ensemble de la façade avant ;

Considérant que des caissons à volet extérieurs sont placés et que, bien que leur esthétique soit peu cohérente, ils s'intègrent sans créer de débord par rapport à la façade avant ;

Considérant que le garde-corps du balcon du 1^{er} étage en façade avant n'est pas dessiné, ce qui prête à confusion quant aux intentions réelles du projet ; qu'il y a lieu, dès lors, de le dessiner ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer le volume de la remise au rez-de-chaussée et revoir le volume de l'annexe de la chambre afin de l'aligner à la profondeur de l'annexe de la cuisine ;

réaménager le logement du rez-de-chaussée en veillant au respect des normes d'habitabilité en vigueur ;

supprimer le logement dans les combles ou, à défaut, privilégier l'extension en duplex du logement existant du 2^{ème} étage,

rendre perméable, en pleine terre et plantée au moins la moitié du jardin résultant de la suppression des annexes ;

placer des châssis en bois, de division bipartite avec imposte, sur l'ensemble de la façade avant, et ce conformément à l'architecture néoclassique ;

dessiner le garde-corps du balcon du 1^{er} étage en façade avant.

RUE METSYS 10C

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

Réf. / Ref.: 2025/30=192/010A

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux commerces et huit logements) et un bâtiment arrière (trois logements), en bâtiment avant, installer une extension ovoïdale en toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate du 5^{ème} étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 > 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel bestaande uit een voorgebouw (twee handelszaken en acht woningen) en een achtergebouw (drie woningen) :

op het voorgebouw, bouwen van een bolvormig dakvolume op de linkerzijde, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk),

aanleggen van een terras op het platte dak van de 5de verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk);

HISTORIEK:

Gelet op de bouwvergunning van 11 mei 1906 voor het bouwen van een gebouw;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2003 voor het wijzigen van de bestemming van een werkplaats en een kantoor en een loft;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 16 mei 2006 voor het wijzigen van de bestemming van een deel van het gelijkvloers naar een handelszaak, vervangen van de ramen op het gelijkvloers en plaatsen van een zonnescerm;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 28 november 2006 voor het bouwen van een paviljoen op het dak, plaatsen van zonnepanelen en glazen balustrades;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 9 november 2010 voor het wijzigen van het appartement op de 3de verdieping links en uitvoeren van structurele werken (inrichten van een mezzanine en een badkamer op twee verdiepingen);

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 1 februari 2011 voor de bouw van een mezzanine voor het appartement op de 3de verdieping rechts;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2019 voor, op een perceel bestaande uit een voorgebouw (2 handelszaken en 8 woningen) en een achtergebouw (3 woningen), bouwen van een loopbrug/terras op de 1ste verdieping boven de parkeerplaats aan de straatkant;

Gelet dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN:

Gelet op het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 september 2013 m.b.t. de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Overwegende dat de oppervlakte onderworpen aan stedenbouwkundige lasten voor de bestemmingswijziging naar huisvesting de grens van 1.000m² overschrijdt;

Overwegende dat in toepassing van het art. 100 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) en het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest van 26 september 2013, de huidige aanvraag aan

stedenbouwkundige lasten moet worden onderworpen;

Overwegende bijgevolg dat de waarde van de stedenbouwkundige lasten voor de woning $25\text{m}^2 \times 50\text{€}/\text{m}^2 - 1/3 = 825\text{€}$ bedraagt ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten kunnen slaan op de betaling van een geldbedrag bestemd om bij te dragen tot de financiering van openbare programma's met als voorwerp de uitvoering, de verbouwing of de renovatie van wegen, groene ruimtes, openbare gebouwen, openbare voorzieningen of woongebouwen;

GEPLANDE TOESTAND:

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning van 28 november 2006 de bouw van een paviljoen over de rechterkant helft van het dak van het voorgebouw toeliet;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt om de andere helft van het dak te privatiseren om er een organisch, eivormig volume op te trekken; dat dit volume een slaapkamer voor de loft op de 4de verdieping herbergt ;

Overwegende dat het dakraam aan de achterzijde wordt verwijderd en vervangen door een wenteltrap die toegang geeft tot dit nieuwe dakvolume;

Overwegende dat dit gebouw aan de straatzijde het hoogste gebouw is; dat de bouw van dit nieuwe bijgebouw een afwijking op de toegestane afmetingen qua hoogte en diepte inhoudt;

Overwegende echter dat dit volume geen bijzondere overlast teweegbrengt; dat het als zelfstandig element op het dak wordt geplaatst en geen verhoging van de gemene muren vereist; dat dit volume in terugsprong wordt opgetrokken, waardoor het minder zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;

Overwegende dat het project ook voorziet in de aanleg van een terras op het resterende deel van het platte dak; dat dit terras afgebakend is door een plantstrook, waardoor deze minder zichtbaar en in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek is;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

De kleur van het bouwwerk aan de goedkeuring van de Gemeente voor te leggen rekening houdende met het feit dat de voorkeur uitgaat naar een lichte pastelkleur.

SQUARE PRÉVOST-DELAUNAY

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

Réf. / Ref.: 2025/522=327/000

Objet / Betreft: Réaménager les abords du square Prévost-Delaunay à l'intersection des avenues Jan Stobbaerts, Général Eisenhower et de la rue Henri Stacquet, afin d'améliorer la qualité de l'espace public et sa sécurisation pour les piétons et cyclistes.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 > 20/03/2026

Réactions / Reacties: 16

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

CONTEXTE LEGAL:

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Schaerbeek ;

Considérant que le bien concerné se trouve en réseau viaire, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le Plan Régional de Mobilité (PRM) classe les avenues Jan Stobbaerts et Général Eisenhower en catégorie « Confort » pour la marche et le vélo et en catégorie « Quartier » pour les autos et poids-lourds et la rue Henri Stacquet en catégorie « Quartier » pour l'ensemble de ces modes ;

Considérant que ce tronçon de l'avenue Jan Stobbaerts accueille l'itinéraire cyclable régional (ICR) 1 ;

OBJET DE LA DEMANDE:

Considérant que la demande vise à réaménager les abords du square Prévost-Delaunay, à l'intersection des avenues Jan Stobbaerts et Général Eisenhower et de la rue Henri Stacquet, afin d'améliorer la qualité de l'espace public et sa sécurisation pour les piétons et cyclistes ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

application du PRAS - Prescription particulière 25.1 :

création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Considérant que, durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 février 2026 au 20 mars 2026, 16 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

Demande de participer à la Commission de concertation ;

Urbanisme :

Soutien global au projet et à la qualité des aménagements (espaces publics, végétalisation) ;

Demande d'un projet plus lisible et cohérent, adapté aux usages réels ;

Opposition au statut de « woonerf », jugé inadapté ;
Proposition d'ajouts conviviaux (terrain de pétanque) ;
Mobilité :

Inquiétudes sur la circulation automobile (flux, sens, reports de trafic) ;
Risques accrus pour les cyclistes et conflits avec les voitures, surtout aux carrefours ;
Régression perçue des aménagements cyclables → demande de sécurisation renforcée ;
Besoin de meilleure signalisation et refus de certains dispositifs dangereux (potelets) ;
Demande de plus d'infrastructures vélo (arceaux, box) et meilleure répartition ;
Environnement / Paysage :

Doutes sur la durabilité des matériaux et la qualité des revêtements ;
Incertitudes sur la gestion des eaux pluviales (infiltration, dimensionnement, études) ;
Risques de nuisances liées aux trottinettes/vélos partagés → à maintenir éloignés des habitations ;
Appréciation globale de la végétalisation malgré des points d'attention ;
Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité daté du 18 décembre 2025 (réf. DGI_2025_PU_270) ;
Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) daté du 27 décembre 2025 (réf. T.2025.0980/1) ;
Vu l'avis de Vivaqua daté du 29 décembre 2025 (réf. IN1453155) ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que les trois voiries bordant le square Prévost-Delaunay sont aujourd'hui en sens unique ; que cette organisation résulte d'une démarche participative menée dans le cadre du Contrat Local de Mobilité (CLM) « sous-maille Azalées » avec les riverains ;

Considérant que cette reconfiguration a permis de repenser les circulations auparavant à double sens ; qu'elle s'accompagne d'aménagements favorables aux mobilités actives ;

Considérant que l'avenue Jan Stobbaerts est équipée d'une piste cyclable en contresens ; que celle-ci sécurise les cyclistes sur l'ICR ;

Considérant que l'avenue Général Eisenhower dispose de pistes cyclables dans les deux sens ; qu'elle répond à son rôle structurant et à l'intensité des flux entre pôles stratégiques de Schaerbeek ;

Considérant que les trottoirs autour du square Prévost-Delaunay sont revêtus d'asphalte, avec des zones tampons en schiste rouge, tandis que ceux longeant les façades et le parc Josaphat utilisent de la pierre naturelle et des pavés en béton ;

Considérant que le square Prévost-Delaunay comprend plusieurs arbres, situés à l'intérieur du parc, qui ne sont pas inclus dans le périmètre de la présente demande ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet vise à améliorer l'accessibilité de l'espace public pour tous les usagers, avec des trottoirs larges, des traversées piétonnes sécurisées et des cheminements continus sans obstacle ;

Considérant que des revêtements adaptés, des zones végétalisées et la création d'une zone de rencontre sur la rue Henri Stacquet facilitent l'accès au square et au parc Josaphat, y compris pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ou malvoyantes ;

Considérant que le projet prévoit de conserver tous les arbres existants en bon état sanitaire tout en renforçant la végétalisation et la biodiversité du site ;

Considérant que l'agrandissement des fosses de plantation, la création de nouvelles zones végétalisées et les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales contribuent à la résilience climatique et à la création d'îlots de fraîcheur urbains ;

Considérant que les trottoirs le long des habitations sont constitués de pavés platines de porphyre de 14x14x8cm, en appareillage à joints alternés, et que ce même matériau sera utilisé pour la réalisation des trottoirs le long du square ;

Considérant que la chaussée de la rue Henri Stacquet sera revêtue de pavés platines de porphyre et que des pavés en béton et de la dolomie stabilisée seront utilisés dans les zones de stationnement et de faible circulation pour assurer l'infiltration ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales du projet vise à réduire l'imperméabilisation des sols, limiter les rejets au réseau d'égouttage et contribuer à la lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbains ; qu'elle favorise également la recharge des nappes phréatiques ;

Considérant que plusieurs dispositifs d'infiltration sont prévus, tels que des fosses de plantation, des cheminements en dolomie et des zones de pavés drainants ; que ceux-ci permettent une infiltration progressive et adaptée aux capacités du sol ;

Considérant que les surfaces drainantes, notamment les pavés en béton à joints perméables, assurent une percolation douce vers une fondation drainante ; que l'indice global d'infiltration du projet est jugé suffisant ;

Considérant que les dispositifs sont dimensionnés afin de gérer les eaux de pluie de manière temporisée ; qu'ils participent à une gestion durable et intégrée des écoulements en surface ;

Considérant que les éventuels débordements seront pris en charge par des avaloirs reliés au réseau d'égouttage ; que le projet garantit une gestion sécurisée des excès d'eau en cas de fortes précipitations ;

OBJECTIFS DU PROJET :

Considérant, pour rappel, que le présent projet vise le réaménagement des abords du square Prévost-Delaunay, situé à l'intersection des avenues Jan Stobbaerts et Général Eisenhower et de la rue Henri Stacquet ; que ce projet a pour objectif d'améliorer la qualité de l'espace public, de sécuriser des cheminements piétons et cyclistes et de renforcer la trame végétale ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément :

la transformation en zone de rencontre (20 km/h) de la rue Henri Stacquet (tronçon entre Eisenhower et Stobbaerts),

la mise en conformité des traversées piétonnes et l'aménagement de trottoirs traversants,
le maintien des huit emplacements Cambio, avec un déplacement technique d'une place et une relocalisation des bulles à verre (désormais enterrées),
la restructuration et l'augmentation de l'offre de stationnement vélo, avec dix-sept arceaux, dont deux pour vélos-cargos, répartis de manière homogène aux avancées de trottoirs,
la conservation intégrale du patrimoine arboré existant,
l'agrandissement des fosses de plantation et la création de nouvelles zones végétalisées, favorisant la biodiversité,
l'infiltration des eaux pluviales et la création d'îlots de fraîcheur,
l'usage de revêtements qualitatifs et durables, notamment en pierre naturelle, conformément au plan directeur communal sur la rénovation des trottoirs,
l'amélioration de la propreté publique, avec le déplacement et l'enfouissement des bulles à verre et l'ajout de corbeilles ;

MOTIVATION :

Considérant que les trois voiries bordant le square Prévost-Delaunay sont aujourd'hui en sens unique ; que cette configuration résulte d'une démarche participative menée dans le cadre de CLM « sous-maille Azalées » ; que la modification des sens de circulation a rendu obsolètes certains aménagements existants, qui ne correspondent dès lors plus à la configuration actuelle ;

Considérant que, en termes de déplacements cyclables, l'avenue Jan Stobbaerts est désormais équipée d'une piste cyclable en contresens, sécurisant les cyclistes sur le tracé de l'ICR ; que l'avenue Général Eisenhower dispose également de pistes cyclables dans les deux sens, répondant à son rôle structurant et à l'intensité des déplacements reliant plusieurs pôles stratégiques de Schaerbeek ; que, enfin, bien que secondaire, la rue Henri Stacquet comporte également une piste cyclable ; Considérant que la piste cyclable de l'avenue Général Eisenhower à hauteur du carrefour avec la rue Henri Stacquet est marquée avec du schlamm rouge ; que ce dernier a pour objectif d'attirer l'attention des usagers sur un risque de conflit ; qu'il confère un sentiment de priorité aux cyclistes circulant sur l'avenue Général Eisenhower ; que, en conséquence, il y a lieu de marquer la piste cyclable sur l'avenue Général Eisenhower à la sortie de la rue Henri Stacquet avec des logos (priorité de droite) et non avec du schlamm rouge (sentiment de priorité) ;

Considérant que les cyclistes doivent pouvoir franchir la rampe d'accès à la zone de rencontre rue Henri Stacquet en toute sécurité, sans risquer de tomber à cause d'une bordure trop haute ou trop inclinée ;

Considérant que le profil projeté de la rue Henri Stacquet ne répond pas entièrement aux principes de la zone de rencontre/résidentielle, notamment en ce que l'aménagement est rectiligne ; que les principes d'aménagement sont décrits dans la Circulaire régionale relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre ainsi que dans la brochure l'accompagnant (vade-mecum) ;

Considérant que les aménagements et leur mise en œuvre prévus dans le périmètre doivent être conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que les potelets représentent un obstacle visuel et physique pour tous les modes actifs ; qu'ils participent à l'encombrement de l'espace public et du cheminement des modes actifs ; que l'intégration de mobilier urbain, ou l'aménagement de zones végétalisées, pourrait également permettre de limiter le stationnement sauvage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

marquer la piste cyclable sur l'avenue Général Eisenhower à la sortie de la rue Henri Stacquet avec des logos vélos (priorité de droite) et non avec du schlamm rouge ;

garantir une bordure confortable pour les cyclistes au niveau de la rampe d'accès à la zone de rencontre de la rue Henri Stacquet ;

revoir le réaménagement et le profil de la rue Henri Stacquet afin qu'elle réponde aux principes de base d'une zone de rencontre/résidentielle (éviter un aménagement trop rectiligne) ;

limiter au maximum le nombre de potelets anti-stationnement.

PLACE LEHON

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

Réf. / Ref.: 2025/465=166/000

Objet / Betreft: Réaménager la place Lehon (créer des zones arborées et perméables, améliorer la sécurité des modes actifs, remplacer les pavillons par des structures complémentaires, aménager des espaces de jeux) et créer des zones de plantations dans la rue Vandermeersch

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 > 06/03/2026

Réactions / Reacties: 149

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

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 19 mars 2025 ;
Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet se situe dans une zone prioritaire de verdoisement ainsi que dans une continuité verte, telles que définies par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), approuvé par AGRBC du 12 juillet 2018 ;
Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable (CQD) « Petite Colline » ;
Considérant que le projet se situe en voirie communale ;
Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises sur la carte de la Spécialisation Multimodale des Voiries (SMV) du Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit :
Place Lehon : Piéton « Plus », Vélo « Confort » et Auto « Quartier » ;
Rue Vandermeersch : Piéton « Confort », Vélo « Confort » et Auto « Quartier » ;
Considérant que la place Lehon accueille l'itinéraire Cyclable Régional (ICR) A ; que la cyclostrade F28 emprunte la rue Royale-Sainte-Marie qui borde la place Lehon ;
Considérant que le périmètre du projet se trouve dans la zone de protection d'un bien classé (Eglise Saint-Servais) ; que la place Lehon est bordée par un monument classé sis au n°4 (ancien atelier du peintre Godefroid Guffens) ;
OBJET DE LA DEMANDE :
Considérant que le projet vise à :
réaménager la place Lehon (créer des zones arborées et perméables, améliorer la sécurité des modes actifs, remplacer les pavillons par des structures complémentaires et aménager des espaces de jeux),
créer des zones de plantations dans la rue Vandermeersch ;
PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION :
Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
application de la prescription 25.1 du PRAS : « *Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun* » ;
Considérant que le projet est soumis à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :
application de la prescription 21 du PRAS : « *Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine* » ;
application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : « *Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)* » ;
Vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 17 décembre 2025 ;
Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (réf. *DGI_2025_PU_259*) daté du 4 février 2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement - Division Autorisations et Partenariats daté du 23 janvier 2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) daté du 27 décembre 2025 (réf. *T.2025.0947/1*) ;
Vu l'avis de Vivaqua daté du 11 décembre 2025 (réf. IN1452179),
Considérant que 149 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 5 février 2026 au 6 mars 2026, portant sur les aspects suivants :
Aménagement :
favorable aux objectifs du projet qui améliore les qualités végétales et pérennise la place comme espace de convivialité ;
demande de maintenir la zone de rencontre sur la rue Royale-Sainte-Marie et d'adapter la voirie en conséquence (rétrécissement de la bande dédiée aux automobiles) ; assurer une réfection complète du revêtement ;
demande que les sous-fondations du revêtement modulaire de la place soient renforcées ;
Piétons :
signale que les dalles podotactiles ne figurent pas sur le plan ;
estime que les revêtements des trottoirs rue Vandermeersch doivent présenter une qualité exemplaire (« piéton Confort » à la SMV) ; revêtements non mentionnés dans la note ;
estime que les passages piétons rue Vandermeersch sont mal matérialisés ;
Cyclistes :
demande de prévoir des arceaux pour vélos-cargos, des 'dropzones' pour la micromobilité et des boxes vélos ; prévoir des arceaux vélos en-dehors de la place elle-même ;
estime que les emplacements de stationnement perpendiculaires situés au croisement avec la rue Renkin créent un masque de visibilité pour les cyclistes ;
estime que la largeur des chaussées autour de la place devrait être augmentée à 3,80 m afin de permettre la circulation confortable des cyclistes en sens inverse ;
signale que le rétrécissement au niveau du n° 39 de la rue Vandermeersch ne permet pas le croisement d'un cycliste et d'une voiture ;
demande que des pistes cyclables marquées soient ajoutées de chaque côté de la rue Royale-Sainte-Marie si la zone de rencontre est supprimée ;
demande une cession de priorité pour les conducteurs qui débouchent de la rue Degreef afin d'assurer la priorité des cyclistes qui circulent sur la rue Royale-Sainte-Marie ;
demande à ce que le revêtement en pavés au bas de la rue Vandermeersch soit remplacé par des pavés sciés, plus confortables pour les cyclistes ;

attire l'attention quant au danger pour les cyclistes d'un revêtement modulaire dégradé ;
plaide pour que la longueur des barrières soit réduite afin que, même fermées, elles permettent le passage des personnes à vélo (craint conflits avec les piétons) ;

Circulation :

demande d'intégrer au projet la fermeture des latérales nord et sud de la place Lehon au trafic automobile ;
estime que la vitesse des véhicules dans les rues adjacentes reste un problème ; propose l'installation de coussins berlinois et chicanes ;
suggère d'intégrer à l'analyse mobilité la réduction des flux automobiles induite par la mise en œuvre de la LEZ ;

Stationnement :

demande de supprimer davantage de stationnement dans la rue Vandermeersch au profit d'espaces plantés et de trottoirs plus larges ; de supprimer le stationnement en épi ; de viser 25 % de suppression ;
demande de lutter efficacement contre le stationnement sauvage en prévoyant des obstacles physiques ;
s'oppose à la suppression du stationnement (saturation déjà existante du quartier) ; demande une analyse objective des effets attendus de la suppression ; craint un impact négatif sur le fonctionnement et la fréquentation des commerces et sur l'accessibilité pour les indépendants/artisans ;
craint que la suppression du stationnement sur la place (qui crée une zone tampon entre les façades et la place) permette plus facilement du squat au pied des habitations ;
demande s'il est possible de créer une station Cambio sur la place Lehon ;

Espaces plantés et gestion des eaux :

demande de désimperméabiliser les places de stationnement à hauteur des n° 10-17 de la place Lehon ;
s'oppose à la plantation d'arbres dans la rue Vandermeersch (infiltration eau, déchets clandestins, rats) ;
demande d'augmenter les espaces perméables et la végétation dans la rue Vandermeersch ;
estime que le projet est insuffisant quant à la gestion des eaux pluviales ; devrait intégrer des systèmes à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration) ;
demande de créer des zones vertes continues plutôt que des espaces fragmentés ;
demande d'intégrer davantage de végétation basse ;
questionne l'essence d'arbre « *sorbio Gymnocladus* » ; craint que les enfants arrachent les fruits rouges et les jettent partout ;

Mobilier et équipements :

craint les nuisances sonores liées au terrain de sport, à la table de ping-pong ;
demande de prévoir un dispositif pour empêcher les ballons d'atterrir sur les personnes assises sur les bancs ;
dubitatif sur l'installation d'une table de ping-pong et son utilisation réelle ;
demande à ce que le terrain de basket présente une surface nivelée (pas le cas actuellement) ;
craint une augmentation du trafic de drogue et des nuisances nocturnes à proximité des bancs ;
demande de veiller à ce que certains bancs soient accessibles aux PMR ;
s'oppose à la suppression des pavillons ;
estime que les zones de jeu sont trop proches des axes de circulation ; propose des passages piétons surélevés aux abords des zones de jeu ; demande de marquer visuellement la différence entre la zone carrossable et l'espace où les enfants jouent afin d'assurer leur sécurité ;
estime que l'espace de jeu est trop restreint pour le nombre d'enfants du quartier ; manque de diversité (différents âges, espaces inclusifs) ; estime que le projet devrait prévoir d'autres sports (pas besoin de deux terrains de basket, un seul suffit) ;
questionne la nouvelle localisation de la bulle à verre rue Royale-Sainte-Marie ; quid de la lutte contre les dépôts clandestins ; demande un nettoyage quotidien ; craint les risques pour les cyclistes ;
demande une meilleure mise en évidence des plots en béton entre le trottoir et la rue Royale-Sainte-Marie ;
demande l'installation de barrières hautes et continues afin de laisser uniquement deux accès à la place (via rue de la Poste/rue Renkin et via la rue Royale-Sainte-Marie) ;
demande que les potelets prévus sur les latérales de la place Lehon soient réfléchissants ;

Divers :

demande confirmation que la façade classée du n° 4 de la place Lehon a bien été considérée dans le réaménagement ;
demande si le nombre de stands sera maintenu pour le marché ; si les manœuvres des camions ne risquent pas d'abîmer le mobilier ludique ;

estime ne pas avoir eu connaissance d'une consultation préalable des habitants ;

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT :

Considérant que la place Lehon est entourée de voiries aux statuts différents ; que la rue Royale-Sainte-Marie et les rues de la Poste et Renkin sont des axes fréquentés formant une boucle de sens uniques ; que les voiries sud et nord de la place Lehon ont, quant à elles, des statuts plus secondaires, avec un traitement du sol en continuité avec la place ;

Considérant que la zone de rencontre manque de lisibilité, particulièrement dans la partie nord-ouest (accroche vers la rue Renkin), du fait de la largeur de la partie carrossable (rallonge les déplacements piétons), de la multiplicité de revêtements et au masque de visibilité du stationnement ;

Considérant que deux types d'infrastructures cyclables sont recensés dans le périmètre ;

piste cyclable marquée : rue Royale-Sainte-Marie,

sens unique limité (SUL) : place Lehon nord et sud, rue Vandermeersch, rue de la Poste et rue Royale-Sainte-Marie ;

Considérant que la place Lehon est le lieu de rencontre quotidien d'un public local très nombreux ; que la liberté des usages

y est très riche (sport, jeux, marché, ...) ; que la proximité de voiries autour d'un espace aussi actif que la place Lehon génère de l'insécurité pour ses utilisateurs ;

Considérant que les six pavillons présents aux extrémités de la place Lehon l'enclavent en termes de flux et de visibilité ; que ces toitures rassemblent et abritent néanmoins beaucoup de personnes au fil des jours, bien qu'elles fassent parfois l'objet de trafic (produits stupéfiants) ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que le projet élargit la place de façade à façade par le retrait des parkings et des haies ; qu'il ajoute des barrières permettant la piétonisation temporaire de la place et prévoit le repavement des voiries nord et sud, aujourd'hui fort endommagées ;

Considérant que le projet maintient la zone centrale des terrains de basket ; que deux zones arborées sont prévues de part et d'autre de cet espace, à savoir que deux surfaces de 700 m² chacune sont dépaillées et introduisent une diversité d'arbres de haut jet ;

Considérant que les six pavillons sont enlevés et remplacés par trois structures complémentaires :

un pavillon placé au bord de la rue Royale-Sainte-Marie,

un podium composé de trois niveaux d'assise,

un espace dans le bas de la place à partir de rochers accueillant le jeu des enfants en bas-âge ;

Considérant qu'une série de poches vertes sont introduites tout au long de la rue Vandermeersch, dans la largeur du stationnement ; qu'elles mesurent de 5 à 10 m de long ;

OBJECTIFS DU PROJET :

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

pérenniser la place Lehon comme espace librement appropriable,

sécuriser les modes actifs,

végétaliser des espaces publics fortement minéralisés en développant un maillage écologique,

maintenir les perspectives en direction de l'Eglise Saint-Servais et valoriser le patrimoine existant ;

améliorer la gestion des eaux pluviales ;

pérenniser les activités économiques locales (organisation du marché notamment) ;

MOTIVATION :

Aménagement :

Considérant que la place Lehon est un lieu de rencontre quotidien et actif (lieu de rencontre, de loisirs, de marché...) ; que le projet ambitionne un réaménagement maintenant cette diversité des usages tout en y incluant la résilience écologique ;

Considérant que le PRM recommande, pour le réseau Auto « Quartier », de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau Auto « Quartier » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ;

Considérant que la place Lehon a un statut de zone de rencontre ; que le projet favorise un apaisement du trafic des voiries sud et nord de la place Lehon en confortant la zone de rencontre et en améliorant sa lisibilité afin qu'elle profite pleinement et en sécurité aux piétons ; que le projet y supprime les emplacements de stationnement qui constituent un masque de visibilité important pour les piétons ; que des barrières pivotantes sont ajoutées afin d'offrir la possibilité de ponctuellement limiter le trafic automobile (principalement lors des jours de marché) ;

Considérant, vu le caractère local et résidentiel de ces voiries ainsi que leur statut au PRM, que le maintien de statut en zone de rencontre de plain-pied se justifie ;

Considérant que le maintien de l'aménagement en zone de rencontre permet une appropriation de l'espace par les habitants ou l'ensemble des usagers du quartier ; qu'une réduction de l'emprise du stationnement automobile doit être menée sur la place Lehon pour permettre le développement des autres usages souhaités aux pieds des façades, favoriser une meilleure qualité de l'espace public et l'utilisation de la place de façade à façade ; que le présent projet permet d'améliorer la cadre de vie des habitants en offrant une dimension sociale, environnementale et paysagère à l'espace public ;

Considérant que le projet n'implique pas de modifications du plan de circulation actuel ;

Considérant que le profil des voiries sud et nord de la place Lehon ne répond pas aux principes de la zone de rencontre en ce que le projet installe des séries de potelets pour empêcher le stationnement et, de ce fait, crée un aspect rectiligne large et maintient un espace trottoir ; que les principes d'aménagement sont décrits dans la Circulaire régionale relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre ainsi que dans la brochure l'accompagnant (vadémécum) ; que, en outre, il y a lieu d'éviter au maximum l'encombrement de l'espace public par du mobilier non nécessaire ; qu'il y a lieu d'empêcher le stationnement automobile par d'autres mobiliers (exemples : arceaux vélos (plutôt que dans les zones arborées), plantations/bacs à plantes, bancs, etc.) ;

Considérant qu'il y a lieu de marquer l'ICR (double chevrons et logo vélo) en début et fin de zone de rencontre ; qu'il n'est pas nécessaire de le marquer sur tout l'itinéraire au risque de marquer l'aspect rectiligne dont question ci-dessus ;

Considérant que, en zone de rencontre, les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la voie publique ; que, toutefois, les personnes aveugles ou malvoyantes peuvent perdre leurs repères dans un aménagement de plain-pied ; que, en conséquence, il y a lieu d'assurer une meilleure traversabilité de la zone de rencontre, notamment en prévoyant à certains endroits-clés des traversées piétonnes non marquées mais munies de dalles podotactiles, comme par exemple aux carrefours avec les rues Renkin, de la Poste et Vandermeersch ;

Considérant que la zone centrale de la place reste inchangée ; que deux nouvelles zones arborées viennent border cet espace central ; qu'un revêtement perméable (granulat de grès local, granulométrie 0/8mm) avec une fondation constituée d'un mélange de terre est utilisé pour ces nouvelles zones arborées ; que l'auteur de projet indique qu'il confère une stabilité mécanique supérieure, particulièrement adaptée aux circulations mixtes, assurant une perméabilité pérenne sans

maintenance lourde et facile à remettre en état en cas d'affaissements ponctuels ;

Considérant que les pavés endommagés des voiries nord et sud de la place Lehon sont remplacés par les pavés récupérés des zones arborées ; que le demandeur indique qu'un renforcement des sous-fondations est prévu en vue d'une pérennité à long terme des voiries ;

Considérant qu'un réclamant estime que le revêtement des trottoirs rue Vandermeersch doit présenter une qualité exemplaire (axe Piéton « Confort ») ; que le revêtement en pavés au bas de la rue devrait être remplacé par des pavés sciés ; que la rénovation des trottoirs et de la chaussée carrossable n'est toutefois pas prévue dans le projet ;

Considérant qu'un réclamant s'inquiète du maintien du marché dans le projet ; que le demandeur signale que plusieurs scénarios d'implantation ont été étudiés et discutés avec les parties prenantes (notamment le service d'activités économiques de la Commune) ; que le réaménagement du marché proposé dans le cadre du projet permet de maintenir les 19 stands sur la place Lehon ; que la nouvelle configuration proposée positionne davantage les stands au centre de la place ; qu'une distance d'au moins 4,7 m est laissée entre les stands et les zones végétalisées, ce qui offre un espace de déambulation pour les piétons et permet les manœuvres des camions ;

Considérant qu'il y a lieu d'anticiper une possible extension de la taille du marché dans le temps ; que, dès lors, il serait opportun de confirmer que des stands/étals peuvent également s'établir dans les latérales carrossables nord et sud durant les jours de marché ;

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable sous conditions sur le projet ; qu'il y a lieu de tester les girations des auto-échelles des services de secours via un programme adapté ; que l'ensemble des girations possibles réglementairement doit être vérifié au sol et à mur (déport de la nacelle) ;

Considérant que les barrières envisagées ne sont pas décrites dans la note explicative jointe au dossier ; qu'il y a lieu que ces barrières soient facilement débrayables pour les services de secours afin de limiter le frein à l'intervention que représentent ces dispositifs ; qu'elles ne peuvent, de plus, pas entraver les girations des auto-échelles du SIAMU ;

Patrimoine :

Considérant que les plantations sont aménagées de part et d'autre de la place Lehon au sein de parterres implantés de manière symétrique, assurant ainsi un dégagement visuel préservé vers l'église Saint Servais et une symétrie globale de la place ;

Considérant que le projet vise une appropriation renforcée de l'espace par les riverains et que l'introduction d'une strate végétale basse serait contraire à cet objectif ;

Considérant également que le nombre de dispositifs mobiliers contribue à cette appropriation, tout en demeurant majoritairement implantés sous la strate arborée, permettant une organisation rationnelle de l'espace ;

Considérant que les trottoirs historiques ont aujourd'hui disparu et que, au regard des objectifs poursuivis par le projet, leur reconstitution n'apparaît pas opportune ;

Considérant que l'implantation des arbres en face du n° 4 de la place Lehon maintient une perspective en direction de la façade classée ;

Considérant l'homogénéité du bâti de typologie néoclassique de la rue Vandermeersch ainsi que la linéarité et la symétrie de la rue, remarquablement préservées jusqu'à ce jour ;

Considérant qu'il convient de revoir l'implantation des massifs plantés afin de tendre vers une disposition plus symétrique ;

Cyclistes et micromobilité :

Considérant que le projet supprime la zone de rencontre sur la rue Royale-Sainte-Marie ; que le demandeur prévoit uniquement l'adaptation de la signalisation verticale ; que l'aménagement actuel de plain-pied est maintenu dans une logique d'économie de moyens (utilisation du « déjà-là ») ; que le maintien du plain-pied et l'absence de délimitation entre les différentes circulations est susceptible d'entraîner de la confusion pour les usagers ; que, en conséquence, il y a lieu de prolonger les pistes cyclables séparées (ocre) à hauteur de la place Lehon, afin de permettre une meilleure lisibilité et cohérence sur l'ensemble de l'axe de la rue Royale-Sainte-Marie ;

Considérant que la zone carrossable autour de la place Lehon présente une largeur de 3,50 m ; que les cyclistes sont amenés à y circuler dans les deux sens ; que la largeur prévue ne permet pas à un automobiliste et un cycliste de se croiser de manière confortable, ce qui pourrait pousser les cyclistes à circuler le long des façades ; que, en conséquence, il y a lieu de prévoir une plus grande largeur pour la zone carrossable afin de faciliter le croisement des différents usagers ;

Considérant que la rue Vandermeersch est en sens unique ; que le sens unique est limité et permet la circulation des vélos dans les deux sens ; que la largeur de la zone carrossable à hauteur des rétrécissements (au droit des n° 39 et 85) est de 3 m ; que cela ne permet pas le croisement d'un cycliste et d'une voiture ; que, par conséquent, il y a lieu d'attirer l'attention de l'automobiliste sur la possibilité de croiser un cycliste en sens inverse via le marquage de chevrons à hauteur des rétrécissements et du débouché de la rue ; que cela permet d'éveiller la vigilance des automobilistes afin qu'ils tiennent suffisamment leur droite ou marquent un arrêt ;

Considérant que le projet prévoit 34 emplacements vélo sur l'espace public ; que le stationnement vélo est réparti sur l'ensemble du périmètre au sein de la place Lehon et dans la rue Vandermeersch ;

Considérant que le modèle d'arceau vélo doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U inversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant qu'une « dropzone » est déjà officialisée à l'entrée de la place côté ouest, rue Renkin ; qu'elle est maintenue dans le projet ; que, selon le demandeur, celle-ci n'est pas saturée ; que, dès lors, le développement d'une zone complémentaire n'est pas prévu dans le projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'installation de stationnement vélo complémentaire de longue durée (boxes vélos) ; que la solution des boxes vélos permet de réduire la possibilité des vols et permet de promouvoir le vélo ; qu'il y a lieu

d'étudier l'opportunité de prévoir de tels boxes au sein du périmètre ; que, le cas échéant, il serait opportun de placer ces boxes en dehors des zones de stationnement automobile et du cheminement piéton ;

Stationnement automobile :

Considérant qu'il convient de concilier à la fois la réalité du contexte urbain, les besoins des riverains existants et le respect du programme du CQD « Petite Colline » poursuivi par le demandeur ; que, dès lors, le projet doit tenir compte des objectifs cumulés suivants :

garantir le principe d'espace partagé et apaisé pour l'ensemble des usagers et des riverains, assurer une continuité plus verdoyante de la perspective paysagère établie entre l'Eglise Saint Servais et la rue Vandermeersch ;

mieux tenir compte de l'activité commerciale locale,

mieux tenir compte de la pression riveraine actuelle sur le stationnement et de la – quasi – inexistence de compensation accessible et hors voirie ;

Considérant que, tel que le décrit par le PRM, tout projet de réaménagement de l'espace public en voirie doit accompagner les suppressions potentielles de places de stationnement par des solutions alternatives hors voirie, ceci afin d'assurer un partage plus juste de l'espace public et d'éviter une pression excessive sur les habitants ;

Considérant que l'offre en stationnement alternatif hors voirie, permettant l'application de cette compensation, est fortement limitée, voire pratiquement inexistante au sein du quartier ;

Considérant que cette réduction de stationnement doit s'inscrire dans une approche plus équilibrée et mieux entrer en cohérence avec les besoins locaux (commerces de proximité, livraisons, habitants avec enfants, PMR, etc.) ;

Considérant que la suppression trop importante du nombre de places dans un quartier à forte pression sur le stationnement augmente les risques suivants :

une augmentation du temps de recherche de stationnement,

une perte d'accessibilité locale pour une catégorie d'usagers n'ayant raisonnablement pas la possibilité de choisir un mode actif alternatif,

une plus grande tension sur le tissu commercial local ;

Considérant que le projet doit réduire plus raisonnablement le nombre de places supprimées, tout en respectant les objectifs (compatibles) poursuivis par le CQD « Petite Colline » et le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les places de stationnement en épis ou perpendiculaires obligent à des manœuvres peu sécuritaires et risquant la sécurité de tous les usagers en chaussée ; que, toutefois, au vu de la configuration spécifique de la place Lehon, le maintien de ce type de stationnement peut exceptionnellement se justifier en ce qu'il :

conforte le principe de zone partagée poursuivi par le projet,

contribue à un bilan de suppression du stationnement plus raisonnable,

permet de concentrer les manœuvres de véhicules induites à un seul endroit de la place et suivant la configuration de cette dernière ;

Considérant que, au vu des objectifs recherchés précités et de la configuration des lieux, il convient de maintenir davantage de stationnement dans la rue Vandermeersch ; que l'objectif de verdoisement de la rue (trame verte) peut être poursuivi par la végétalisation ciblée des façades riveraines ;

Considérant que les emplacements de stationnement situés sur la place Lehon doivent se conformer aux principes de la zone de rencontre, c'est-à-dire être clairement identifiables (revêtement différencié et lettre « P ») ;

Considérant qu'il y a lieu d'affecter préférentiellement les emplacements de stationnement situés au plus proche de la place aux livraisons et aux PMR ;

Plantations :

Considérant la localisation du projet au sein d'une zone prioritaire de verdoisement et d'une continuité verte du PRDD ;

Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau *in situ*, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ; que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine ; que la place Lehon et la rue

Vandermeersch sont très peu végétalisées en situation existante ; que le présent projet répond aux recommandations du PRDD en développant les strates arborées et arbustives ;

Considérant que 34 nouveaux arbres à haute tige sont prévus au projet ; que le demandeur a sélectionné des espèces complémentaires dans leur port, leur tolérance et leur intérêt saisonnier, ce qui garantit la pérennité du dispositif face aux variations climatiques ;

Considérant que le demandeur explique que la disposition des arbres à planter sur la place Lehon tient compte des flux piétons, des contraintes techniques en sous-sol, des lignes de perspective et des usages futurs de la place ;

Considérant que l'absence de strate basse dans le projet est justifiée par l'objectif même du projet qui consiste à maintenir un espace de jeux et de détente appropriable pour tous ; que, en outre, le choix d'une végétation haute permet de garantir un meilleur contrôle social sur la place et, ainsi, de limiter les nuisances liées au trafic de drogue notamment ;

Considérant que le projet répond en de nombreux points aux objectifs de déminéralisation des voiries et des espaces publics (îlots de chaleur, végétalisation accrue, prévention des inondations, etc.) ainsi que d'accès à un espace vert et récréatif ;

Gestion des eaux :

Considérant l'objectif régional de « zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage » pour une pluie de retour de 100 ans ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de revêtements perméables et d'espaces verts ; que le projet prévoit la mise en place de massifs drainants interconnectés reprenant les eaux de pluie des surfaces de ruissellement de la place et

capables d'absorber une pluie centennale ;

Considérant que les emplacements de stationnement perpendiculaires situés à l'ouest de la place Lehon (emplacements existants et maintenus dans le projet) sont prévus en pavage à joints ouverts ; que, afin de garantir une cohérence de l'aménagement de la zone de rencontre et de maximiser l'infiltration des eaux pluviales sur la zone, il y a lieu de désimperméabiliser également les emplacements de stationnement à hauteur des n° 10-17 de la place ;

Considérant qu'il est prévu d'installer deux citernes, de 5 m³ de capacité chacune, récupérant les eaux de pluie de l'abri/pavillon pour les réutiliser à des fins d'arrosage des jardins, d'entretien du matériel présent lors des divers événements sur la place et d'alimentation d'une fontaine de jeux en circuit fermé ;

Considérant qu'une des deux citernes est prévue hors-sol ; qu'elle présente l'inconvénient de générer un certain encombrement susceptible d'impacter l'esthétique de la place ; qu'elle offre néanmoins l'avantage de permettre aux services d'entretien un accès direct à la ressource pour l'arrosage des plantations ; que le volume de la citerne a été estimé pour permettre un volume de stockage important afin de stocker une quantité d'eau suffisante de la période hivernale à la période estivale, et ce sans occuper une surface trop imposante puisqu'elle est hors-sol ; qu'il s'agit donc une optimisation du rapport « volume de stockage /surface au sol » ; que la citerne sert également de support à la charpente du pavillon en complément des 7 autres colonnes ;

Considérant la mise en place de deux fontaines d'eau potable ;

Considérant que le projet a été accompagné par le 'Service Facilitateur Eau' régional en février/mars 2025 ;

Considérant que Vivaqua a remis un avis sur le projet ; que, en ce qui concerne la mise en place de massifs drainants sous les zones de parking, les conduites de Vivaqua ne pourront être enrobées dans l'épaisseur des agrégats des massifs ; que les installations de Vivaqua devront se situer en-dessous de ces derniers, ceci afin d'éviter la stagnation, dans l'eau en permanence, des installations ; que, dans l'éventualité de placement de drains, ceux-ci ne pourront se situer au-dessus des conduites de Vivaqua ;

Environnement sonore :

Considérant que le coussin berlinois dans la rue Vandermeersch est de nature à réduire les nuisances sonores globale de la voirie mais augmente localement le bruit et les vibrations ; que, toutefois, celui-ci est existant ; que son remplacement par un autre dispositif ralentisseur engendrerait des coûts supplémentaires et un gaspillage de ressources, contraire aux principes de bonne gestion et de développement durable ; que, dans un soucis d'économie et de préservation des matériaux, il apparait raisonnable de le maintenir ;

Considérant que les deux terrains de sports sur la place Lehon sont de nature à créer des nuisances sonores ; que les habitations les plus proches se situent à 20 m de distance de ceux-ci ; qu'il n'y a pas d'analyse acoustique de l'impact de cette activité sur les habitations les plus proches ; que, dès lors, il y a lieu d'équiper les panneaux de basketball d'un dispositif absorbant de choc afin de réduire leurs nuisances sonores ;

Conclusion :

Considérant que le projet est conforme à la prescription n° 5 du PRM qui indique que la politique de mobilité s'inscrit dans le respect du « principe STOP » ; qu'elle vise à assurer des conditions de déplacement satisfaisantes à chacun, en fonction du mode de déplacement choisi, selon un ordre de priorité marche>vélo>transport public>voiture (page 255) ;

Considérant que la prescription n° 6 du même plan indique que le trafic dans les quartiers est apaisé en vue de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et de la sécurité des déplacements dans les quartiers ;

Considérant que l'offre en infrastructures de loisirs attractives est inscrite comme axe d'action au PRDD en ce qu'elle favorise la cohésion sociale et constitue un pilier du bien-être (axe 2) ; que le projet est conforme à la stratégie 1 « *Les équipements comme supports de la vie quotidienne* » en ce que « *les activités sportives constituent un vecteur d'émancipation individuelle et collective et favorisent la cohésion sociale au sein des quartiers* », ainsi qu'à la stratégie 5 « *Renforcer le paysage naturel* » qui vise à ce que tout habitant dispose d'un espace vert de qualité près de son lieu de vie ; que le projet répond à ces stratégies en ce qu'il offre un espace polyvalent pouvant être utilisé pour différentes activités de jeux et de sport, ainsi que deux zones végétalisées appropriables ;

Considérant que le PRDD a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets dès 2030 (axe 4) ; que, pour atteindre cet objectif, le PRDD préconise de donner davantage de place aux modes actifs dans l'espace public et d'améliorer la qualité des aménagements piétons et cyclistes ; que le projet répond à cet objectif, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Considérant que, en outre, le PRDD place le redéploiement économique, l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et la vitalité des quartiers parmi ses enjeux centraux ;

Considérant que la place Lehon et ses alentours comprennent de nombreux commerces locaux ; que l'amélioration du cadre de vie par le renouvellement et la reconfiguration de l'espace public ou encore l'offre en zones de livraison accessibles en suffisance conditionnent l'attractivité et le dynamisme commercial du quartier ;

Considérant que le projet doit, de manière générale, démontrer que le nombre de places de stationnement supprimées est réduit par rapport à la version initiale du projet, tout en respectant les objectifs (compatibles) poursuivis par le CQD « Petite Colline » et le bon aménagement des lieux ; que, à ce titre, le projet doit mieux répondre à la demande locale en matière de zones de livraison et de stationnement riverain ;

Considérant, en outre, qu'une partie de ce type de stationnement pourra être provisoirement et ponctuellement dédiée à d'autres usages, par exemple appropriable pour des besoins ponctuels et locaux tels que des emplacements à étals durant les marchés hebdomadaires, les événements culturels, etc. ;

Considérant que, en dehors des heures de livraison prévues par la Commune ou d'événements, il serait opportun que les zones de livraison puissent être appropriables par du stationnement riverain, dans la mesure du possible ; que la compétence en matière de signalisation et de réglementation routière est communale ; qu'il appartient dès lors à la

commune de Schaerbeek d'en décider ;

Considérant que, sur les plans culturel et économique, le projet permet une plus-value pour le quartier en ce qu'il vise à mettre en valeur le patrimoine classé régional (Eglise Saint-Servais) ; que le projet permet dès lors de renforcer l'attractivité touristique et foncière de la Commune et, plus généralement, de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que, sous réserve de l'application des conditions sous-mentionnées, le projet correspond aux différents plans et dispositions réglementaires et stratégiques régionaux ; qu'il permet de conforter le bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Général :

☑Réaliser une étude de girations poids-lourds (SIAMU, camion poubelle, etc.), tenant également compte du déport de la nacelle des véhicules SIAMU, pour l'ensemble du projet,

☑Tenant compte de cette étude de giration :

☑repositionner le mobilier urbain ou tout autre obstacle potentiel permettant de faciliter ces manœuvres d'intérêt public

☑S'assurer que les barrières soient débrayables par les services de secours et qu'elles n'entravent pas les girations des véhicules SIAMU (en position ouverte ou fermées),

☑Étudier la possibilité de placer des boxes vélos au sein du périmètre et en dehors des zones de stationnement automobile,

☑S'assurer que toutes les fondations de revêtement carrossable du projet soient adaptées à un charroi de véhicules lourds afin d'éviter tout risque de dégradation et d'orniérage sur le long terme ;

•Place Lehon

☑Supprimer les potelets au profit de mobilier urbain (de préférence mutualisé et robuste) permettant d'empêcher le stationnement automobile « sauvage » (ex. : arceaux vélos renforcés, plantations / bacs à plantes faisant office d'assises, etc.),

☑Assurer une meilleure traversabilité et accessibilité PMR de la zone de rencontre, aux carrefours avec les rues Renkin, de la Poste et Vandermeersch, en prévoyant l'implantation de dalles podotactiles (sans marquage au sol),

☑Ne pas marquer l'ICR sur l'ensemble du tracé en zone de rencontre,

☑Améliorer le croisement latéral sécuritaire entre les automobilistes et les cyclistes en prévoyant une plus grande largeur pour les zones carrossables latérales,

☑Délimiter clairement les zones de stationnement en zone de rencontre par un revêtement identifiable et perméable dans la mesure du possible (emplacements de stationnement à hauteur des n° 10-17 de la place),

☑Affecter les emplacements de stationnement situés au plus proche de la place préférentiellement aux PMR et aux livraisons ; étudier la possibilité que, en dehors des heures de livraisons, ces emplacements puissent être appropriables provisoirement par du stationnement riverain,

☑Équiper les panneaux de basketball d'un dispositif absorbeur de choc afin de réduire leurs nuisances sonores ;

☑Confirmer que des stands/étals peuvent s'établir dans les latérales carrossables nord et sud durant les jours de marché (anticiper une possible extension de la taille du marché dans le temps) ;

•Rue Vandermeersch :

☑Réduire sensiblement le nombre d'emplacements de stationnement supprimés tout en proposant une compensation verdoyante, par exemple par une végétalisation des façades riveraines, des ouvertures ponctuelles du trottoir en pied de façades...,

☑Revoir l'implantation des massifs plantés afin de tendre vers une disposition plus symétrique,

☑Prévoir le marquage au sol de chevrons vélos à hauteur des rétrécissements et du débouché de la rue afin d'attirer l'attention des automobilistes sur la présence potentielle de cyclistes en contre-sens ;

•Rue Royale-Sainte-Marie :

☑Prolonger les pistes cyclables séparées (ocre) de la rue Royale Sainte-Marie à hauteur de la place Lehon.