



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 24 septembre 2026 / Zitting van donderdag 24 september 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

RUE JAN BLOCKX 54	2
RUE DU PROGRÈS 433	4
RUE DE LA CONSOLATION 66	7
RUE DU NOYER 284	10
RUE DE LINTHOUT 18	11
BOULEVARD LAMBERMONT 33	13
AVENUE CHAZAL 62B	14
PLACE COLIGNON 6	15
AVENUE MILCAMPS 14	17
RUE DE LINTHOUT 77	19
RUE ERNEST DISAILLES 15	22
AVENUE VOLTAIRE 119	23
RUE DE BRABANT 159	25
RUE DU TILLEUL 88	26
CHAUSSÉE DE HAECHE 330 - 257	28

RUE JAN BLOCKX 54

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

Réf. / Ref.: 2024/126=148/054

Objet / Betreft: demande modifiée (art.126/1) dans une maison unifamiliale, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière, démolir une annexe au 1er étage côté gauche, aménager une terrasse au 1er étage et au 2ème étage (côté gauche) à l'arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

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 25 mars 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la suppression d'une citerne de collecte des eaux de pluie et des modifications en façade avant, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, démolir une annexe au 1^{er} étage côté gauche, aménager une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière et réaliser des travaux structurels » ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 21 novembre 2024 sur cette demande ;

Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir l'ajout de volumes non conformes et, notamment, la densification excessive d'occupation du sol en divisant cet immeuble en trois logements alors que celui-ci présente des caractéristiques typiques d'une maison unifamiliale avec un jardin ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 26 mai 2025, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'objet de cette première demande modifiée, à savoir « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications en façade avant, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, démolir une annexe au 1^{er} étage côté gauche, aménager une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière et réaliser des travaux structurels » ;

Vu le nouvel avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 8 janvier 2026 et les motifs y invoqués, à savoir que le projet modifié prévoit toujours des logements de moins de 60 m² sur plus de la moitié de la superficie de l'immeuble, ce qui contrevient à la ligne de conduite sur la subdivision des logements approuvée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18 décembre 2007 ; que, par ailleurs, le maintien d'une maison unifamiliale permet de préserver l'accessibilité à des logement de plus de trois chambres tout en offrant des espaces intérieurs plus spacieux ainsi qu'un jardin extérieur, le tout contribuant au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un nouveau projet modifié a été introduit d'initiative par le demandeur le 31 mars 2026, toujours en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 juin 2026 sur cette dernière version en date du projet (réf. PU/2024.0593/2/CP) ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais, à dans une maison unifamiliale, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière, démolir une annexe au 1^{er} étage côté gauche et aménager une terrasse au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage (côté gauche) à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier la façade avant ;

Considérant que, en situation de droit, la superficie du bien est de 155 m² et que celle-ci est projetée à 175 m² ; que la nouvelle répartition du bâtiment comprend :

au sous-sol : des locaux accessoires aux logements,

au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un logement duplex 2 chambres de 94,5 m²,

aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres de 80,83 m² ;

LOGEMENTS :

Logement duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage

Considérant que l'annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière est démolie ;

Considérant que la nouvelle annexe prolonge le rez-de-chaussée de 2,94 m ; que le volume demeure conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Considérant toutefois que, au vu de la configuration de l'immeuble dont l'aménagement est davantage propice à un logement unifamilial, il serait préférable de privilégier la perméabilisation de la parcelle et de limiter son étendue au profil mitoyen de droite ; que, dans le cas présent, le dépassement de ce dernier est de 1,12 m ;

Considérant que les espaces de jour sont aménagés au rez-de-chaussée ; qu'un nouvel escalier privatif est construit en L, le long du mur mitoyen de droite et du hall d'entrée ; que la hauteur sous l'escalier déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, en termes de hauteur sous plafond, en ce que celle-ci est en partie inférieure à 2,20m (comprise entre 1,90 m et 3 m) ;

Considérant que la création d'une seconde circulation privative, dans une logique de scinder ce bâtiment en deux unités, pose question, notamment vis-à-vis des caractéristiques typiques d'une maison unifamiliale que celui-ci présente (cf. supra) ; que, en effet, ces travaux viennent réduire les volumes des espaces de jour, ce qui ne contribue pas au bon aménagement des lieux ; que la demande de dérogations n'est donc pas justifiée ;

Considérant que les espaces de nuit sont aménagés au 1^{er} étage ; qu'une terrasse est aménagée en partie arrière, sur la toiture plate de la nouvelle annexe ; que cette terrasse est située à l'angle de l'intérieur d'îlot, à moins de 10 m des constructions voisines ; que son utilisation est susceptible de créer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables à la tranquillité du voisinage ; que cela a déjà été formulé, à deux reprises, par la Commission de concertation ;

Logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (duplex) :

Considérant qu'il est proposé d'aménager un logement duplex au niveau des deux derniers étages ; que, à cette fin, des travaux structurels sont réalisés afin de rehausser la façade avant de 2,3 m et la façade arrière de 5 m ; que ces rehausses s'inscrivent dans les gabarits admissibles ;

Considérant que quatre nouvelles baies sont créées en façade arrière, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que ce logement dispose d'une terrasse au 2^{ème} étage, en partie arrière côté gauche ; que l'utilisation de cette terrasse est également de nature à générer des nuisances pour le voisinage de par son emplacement, ce ne relève toujours pas du bon aménagement des lieux ;

ISOLATION (façade arrière et toitures) :

Considérant que la façade arrière et l'ensemble des toitures sont isolées par l'extérieur ; que cela se fait dans les gabarits admissibles et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique et d'en limiter le renvoi vers le système d'égouttage afin de lutter contre ces phénomènes ; que la demande actuelle présente des améliorations par rapport aux versions précédentes du projet ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale présente en situation de droit, d'une capacité de 1,2 m³, a été supprimée ; que le projet prévoit l'installation dans la zone de cour et jardin d'une nouvelle citerne, d'une capacité de 5 m³, qui alimentera des équipements sanitaires des logements ;

Considérant que cette citerne est surdimensionnée selon le 'calculateur réutilisation' de Bruxelles Environnement, ce qui n'est pas souhaitable en termes d'emprise et de fonctionnement optimal du dispositif ; qu'il y a donc lieu d'en revoir le dimensionnement à la baisse ;

Considérant qu'il serait par ailleurs nécessaire de placer la citerne sous des surfaces bâties ou les dalles perméables afin de maximiser les surfaces en pleine terre et favoriser l'infiltration vers la nappe phréatique ;

Considérant que la toiture de l'immeuble ainsi qu'une partie de la toiture au rez-de-chaussée sont végétalisées avec une couche de substrat de 8 cm, ce qui correspond à une toiture végétale de type extensif ; que cela permet de favoriser l'évapotranspiration des eaux pluviales et de limiter leur renvoi vers les égouts tout en luttant contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que les deux logements disposent de caves privatives situées au sous-sol ;

Considérant que les locaux compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble de manière aisée et permanente ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos au rez-de-chaussée, dans la prolongation du hall d'entrée ;

FACADE AVANT :

Considérant que la porte d'entrée des logements, en acier de ton noir, respecte la typologie d'origine ; que certains détails diffèrent du dessin de la situation de droit mais que, toutefois, cela reste convenable ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existant en PVC de ton blanc par des menuiseries en bois de ton anthracite, et ce du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ; que celles-ci reprennent les divisions de la situation de droit, ce qui est qualitatif ; que, de plus, le nouveau châssis intégré dans le brisis au 3^{ème} étage côté droit respecte la même typologie que celle des étages inférieurs ;

Considérant que la corniche est peinte dans un ton anthracite ; que les informations concernant le matériau sont lacunaires et qu'il y a lieu de prévoir une corniche en bois ;

Considérant que le choix d'ardoises pour le revêtement de la rehausse en façade avant s'accorde avec la typologie du bâtiment ;

CONCLUSION :

Considérant que cette seconde demande modifiée prévoit de réduire le nombre de logements de trois à deux unités par

rapport aux versions précédentes, ce qui diminue la densification du bâtiment ; que, cependant, les avis précédents émis de manière unanime par la Commission contraignaient de maintenir une maison unifamiliale avec la jouissance d'un jardin ; Considérant pourtant que le projet modifié prévoit toujours de diviser cette maison de moins de 220 m², ce qui contrevient par ailleurs à la ligne de conduite communale du 18 décembre 2007 en matière de subdivision des logements ; Considérant dès lors que la Commission maintient sa position quant au fait que la préservation d'une maison unifamiliale permet de préserver l'accessibilité à des logements de plus de 3 chambres tout en offrant des espaces intérieurs plus spacieux ainsi qu'un jardin extérieur, ce qui contribue au bon aménagement des lieux ; que le présent projet modifié ne peut donc pas être autorisé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DU PROGRÈS 433

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

Réf. / Ref.: 2025/438=221/433

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière (annexes), l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en partie arrière, la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de quatre à trois unités), la réalisation de travaux structurels (trémie), la modification de l'aménagement intérieur et les modifications en façade avant (menuiseries en PVC)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, régulariser :
la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
la modification du nombre et de la répartition des logements, par la fusion du logement au rez-de-chaussée et de celui au 1^{er} étage afin d'en faire un logement duplex (passer de quatre à trois unités), en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel),
la réalisation de travaux structurels (trémie),
les modifications en façade avant par le remplacement du matériau des menuiseries en bois par du PVC, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 octobre 1931 visant à "surélever l'immeuble" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1933 visant à "construire un WC et un refuge" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 septembre 1951 visant à "construire une terrasse et 2 WC" (périmé) ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1951 visant à "construire 2 terrasses avec WC" (périmé) ;

Vu le permis de bâtir du 21 novembre 1969 visant à « transformations et de modifications de l'immeuble existant » et périmé ;

Vu le permis d'urbanisme du 18 juin 2019 visant à "dans un bâtiment comprenant 4 logements, prolonger une annexe au rez-de-chaussée, construire une annexe sur 2 niveaux, rehausser la lucarne arrière droit, aménager une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 16 juillet 2024 suite à la demande visant à « dans un immeuble de quatre logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière (annexes), l'aménagement de terrasses arrières, l'installation d'auvents en façade arrière, la modification du nombre et de la répartition des logements (passer de quatre à trois unités), la réalisation de travaux structurels (trémie), la modification de l'aménagement intérieur et les modifications en façade avant (menuiseries en PVC) » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec la répartition suivante :
au sous-sol : des locaux accessoires aux logements de l'immeuble,

du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage : un logement par étage,

dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu le procès-verbal du 6 avril 2022 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme accordé le 18 juin 2019, à savoir :
la modification du volume autorisé du bâtiment,

la modification du nombre de logements,
la modification de l'aménagement intérieur des rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et 3^{ème} étage de façon non-conforme au permis d'urbanisme et à la réglementation urbanistique en vigueur,
l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage avec fixation d'une rambarde,
l'aménagement de la toiture plate du 3^{ème} étage en terrasse avec la construction de murets sur tout le pourtour et placement d'une porte-fenêtre pour y accéder,
l'aménagement d'un local habitable (chambre) dans les combles,
le non-aménagement du local vélo/poussette,
la non-réalisation des espaces de rangements privés,
la non-réalisation du local poubelles,
le placement des compteurs dans la cave du logement du rez-de-chaussée (qui non accessible aux occupants des autres logements),
la non mise en place d'une gestion des eaux pluviales in situ,
la modifications au niveau de la façade à rue ;

Vu le procès-verbal du 6 avril 2022 portant sur la réalisation de travaux structurels et le placement d'installations fixes, à savoir :

la création de trémies d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le 3^{ème} étage et les combles,
la suppression d'une portion du mur porteur au rez-de-chaussée,
la mise en place d'auvents fixes (avec une structure métallique et verres dépolis) au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
la rehausse de la toiture ;

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 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 juin 2026 sur la présente demande (réf. PU/2018.0884/5/REGUL) ;

PREAMBULE :

Considérant que la présente demande vise à répondre, en partie, aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 12 décembre 2023 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme précédente, ayant abouti à un refus sur base de la non-réception des plans modifiés dans les délais impartis ;

Considérant, pour rappel, que lesdites conditions étaient les suivantes :

réduire l'annexe située au 1^{er} étage à 3,6 m afin de l'aligner à celle située au 2^{ème} étage et revoir l'aménagement du logement duplex en conséquence,

supprimer la terrasse arrière au 2^{ème} étage,

reculer le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage à 1,9 m de la limite mitoyenne de droite et rendre cette partie non-accessible,

supprimer l'auvent au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,

représenter la citerne de récupération des eaux pluviales sur les plans,

prévoir un dispositif (garde-corps) pour la porte-fenêtre du studio au 3^{ème} étage afin de rendre la plateforme inaccessible,

remettre des châssis respectant le style de la façade (cintrage, section, double-cadre, allège pleine, pas de ventilation visible, ...),

remettre une porte en bois moulurée dans la typologie du bâtiment,

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision ;

VOLUMES :

Considérant que les auvents au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont supprimés ;

Considérant que l'annexe située au rez-de-chaussée en façade arrière est étendue en profondeur de 0,50 m par rapport à la situation de droit, à savoir 3 m par rapport au voisin sis au n° 435 au lieu des 2,5 m autorisés dans le cadre de la précédente demande ; que, toutefois, elle s'inscrit toujours dans les gabarits autorisables ;

Considérant que l'annexe arrière située au 1^{er} étage est étendue en profondeur de 2,22 m par rapport à la situation de droit ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de droite de 5,22 m au lieu des 3 m autorisables ;

Considérant toutefois que cette extension est située en intérieur d'îlot dense et qu'elle s'inscrit dans un contexte bâti caractérisé par la présence de constructions arrière de profondeur importante ;

Considérant que l'augmentation de 2,22m n'augmente pas de manière significative le manque d'éclairement sur la parcelle voisine et que les baies des pièces principales arrière sont situées en partie droite de ce voisin (n°435) ;

Considérant que l'extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement duplex sans porter une atteinte excessive au cadre bâti environnant ;

Considérant que l'annexe située au 2^{ème} étage est également étendue en profondeur de 0,60 m par rapport à la situation de droit ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de droite de 3,6 m au lieu des 3 m autorisables ; que, cependant, ce dépassement ne génère pas de nuisances particulières ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables pour les annexes ;

TERRASSES :

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage est revu afin de réduire son implantation et de prévoir un retrait de 1,9 m du profil mitoyen de droite, respectant ainsi le Code civil ;

Considérant que l'annexe du 1^{er} étage permet l'aménagement d'une terrasse pour le logement situé au deuxième étage et que la création d'espace d'agrément extérieur pour les logements est une amélioration significative des qualités d'habitabilité ;

Considérant qu'un garde-corps, qui s'apparente davantage à un muret de +/- 1,5 m de hauteur, est construit sur le pourtour de la plateforme au 3^{ème} étage ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens ; que cela n'est pas justifié et qu'il y a lieu de supprimer ce garde-corps afin de ne pas inciter à l'utilisation de la toiture en terrasse ;

TRAVAUX STRUCTURELS, AMENAGEMENTS INTERIEURS ET HABITABILITE :

Logement 1 (3 chambres) :

Considérant qu'en situation projetée, une trémie est prévue entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de créer une communication interne dans le nouveau logement ;

Considérant que le séjour, composé d'un salon et d'une salle à manger situés respectivement à l'avant et en partie centrale, présente une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne bénéficie pas d'un apport suffisant en éclairement naturel (4,4 m² au lieu de 6,4 m²) ; que, toutefois, le local dispose d'une superficie généreuse (31,8 m²) et que ce déficit n'affecte pas les conditions d'habitabilité du logement ; que, par ailleurs, la cuisine située à l'arrière bénéficie d'une superficie généreuse (24,4 m²) et d'un apport en lumière naturelle conséquent (10 m²) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les modifications intérieures apportées au logement au 1^{er} étage permettent d'aménager deux chambres et deux bureaux conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 2 (1 chambre) :

Considérant qu'en situation projetée la cloison entre la cuisine et le séjour au 2^{ème} étage est supprimée ; que les modifications apportées au logement se font dans le respect des normes en vigueur ;

Logement 3 (studio) :

Considérant que les modifications apportées au logement dans les combles se font dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'une porte-fenêtre permettant d'accéder à la toiture plate du 3^{ème} étage est prévue à la place d'une fenêtre avec allège ; qu'un garde-corps est placé devant la fenêtre afin de rendre la plateforme inaccessible ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les logements ainsi réaménagés présentent de bonnes conditions d'habitabilité et qu'ils proposent une mixité de typologie positive au sein de l'immeuble ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que le bâtiment présente des caractéristiques relevant du style néoclassique ; que, cependant, les diverses modifications effectuées au cours du temps ont dévalorisé l'esthétique de la façade, au détriment de la conservation des caractéristiques architecturales d'origine ; qu'en outre, le bien ne se situe pas en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire régional du patrimoine architectural ;

Situation de droit :

Considérant que les plans du permis d'urbanisme du 18 juin 2019 (situation de droit) indiquent que la porte d'entrée est en bois de ton blanc ; que les châssis du demi-sous-sol sont en bois, devancés de grilles en fer forgé ; que les châssis du rez-de-chaussée sont en PVC de ton blanc, composés d'ouvrants à divisions bipartites surmontés d'impôtes fixes ; que les châssis au 1^{er} étage sont en bois de ton blanc, composés de divisions bipartites surmontés d'impôtes fixes reprenant le cintrage de la baie supérieure ; que les châssis au 2^{ème} étage sont en PVC de ton blanc, composés d'un seul ouvrant et d'impôtes fixes en partie inférieure ; que, enfin, les châssis dans le brisis de la toiture sont en PVC de ton blanc, formant deux ensembles à divisions tripartites ;

Situation de fait :

Considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en PVC de ton blanc ; que les châssis et les grilles au demi-sous-sol ont été remplacés par des briques de verre ; que les châssis au 1^{er} étage ont été remplacés par des châssis en PVC conservant les mêmes divisions ; que, toutefois, la porte fenêtre en partie centrale n'a pas d'allège pleine et que les impôtes ne reprennent pas le cintrage des baies en partie supérieure ; qu'au 2^{ème} étage les châssis en PVC ont été remplacés par des menuiseries en PVC aux divisions bipartites surmontés d'impôtes fixes ;

Situation projetée :

Considérant que la porte d'entrée en PVC de la situation de fait est remplacée par une porte en bois moulurée de ton blanc ; qu'il est prévu de replacer des châssis en bois de ton blanc ainsi que des grilles ouvragées au demi-sous-sol ; que ces modifications sont qualitatives ;

Considérant que les châssis au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage sont conservés en état de situation de fait ; que le dessin des châssis au 2^{ème} étage, à division bipartite avec imposte, ne porte pas préjudice au style de la façade et s'accorde avec les immeubles voisins ;

Considérant cependant que les proportions proposées, le manque de cintrage ainsi que les grilles de ventilation visibles portent préjudice à l'aspect de la façade, ce qui constitue une dérogation la réglementation en vigueur et qu'elle n'est pas acceptable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que lors de la séance de la Commission de concertation du 7 décembre 2023 l'architecte du demandeur avait déclaré qu'une citerne de récupération des eaux pluviales était aménagée au sous-sol à l'arrière de la cave n° 3 et que celle-ci était fonctionnelle et connectée au réseau sanitaire ;

Considérant que les plans de la situation projetée indiquent, dans le cadre de la présente demande, la pose d'une nouvelle

citerne d'une capacité de 1,5 m³ ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles mais que celle-ci ne nuit pas à la parcelle voisine ;
Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale vont croissant et que la parcelle concernée est située dans un quartier particulièrement exposé ;
Considérant qu'afin de lutter contre cela il y a lieu de favoriser le renvoi des eaux pluviales vers la nappe phréatique et/ou de prévoir des dispositifs de récolte et de temporisation afin de décharger le réseau d'égouttage et favoriser le recours à des ressources alternatives à l'eau de distribution potable pour l'alimentation d'usages ne le nécessitant pas au sein des bâtiments (WC, ...) ;

Considérant que, eu égard à ce qui précède, la connexion de cette citerne au WC situé au rez-de-chaussée gagnerait à être envisagée afin d'assurer un usage pérenne de ce dispositif au cours de l'année ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

placer des châssis aux étages respectant les proportions d'origine, le cintrage des baies et des grilles invisibles,

supprimer le garde-corps construit sur le pourtour de la plateforme au 3ème étage ;

entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

voir avis cc

AVIS DEFAVORABLE

RUE DE LA CONSOLATION 66

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

Réf. / Ref.: 2025/400=054/066-068

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (activité productive), pour le bâtiment avant, mettre en conformité l'extension d'annexes du rez-de-chaussée au 3ème étage, la fermeture de la terrasse au 1er étage, la création d'une terrasse d'angle au 3ème étage, la rehausse de la façade arrière au 4ème étage (non réalisation de la lucarne rampante), l'aménagement d'une terrasse au 4ème étage, l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la façade latérale, la réalisation de travaux structurels, l'aménagement des logements ainsi que les modifications en façade avant (remplacement de la porte d'entrée vers les logements) et, pour le bâtiment arrière, mettre en conformité le changement d'affectation de l'activité productive vers du logement afin d'aménager un local vélos.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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 :

Les riverains s'interrogent sur la régularisation des travaux réalisés en dehors du permis délivré en 2023 et sur l'éventuelle introduction de nouvelles demandes de permis pour les travaux futurs.;

Sont remis en cause :

la prolongation de la toiture en profondeur et la création partielle d'une toiture plate au-dessus des ascenseurs, l'augmentation de la superficie de la cave par rapport à la situation de droit et la prise en compte partielle de l'atelier, l'accessibilité de la toiture verte, annoncée comme non accessible mais directement accessible depuis la propriété voisine, la profondeur autorisée du mur mitoyen au regard des immeubles voisins ;

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (cinq logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :

pour le bâtiment avant, mettre en conformité :

l'extension d'annexes du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage,

la fermeture de la terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur du volume),

la création d'une terrasse d'angle au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume),

la rehausse de la façade arrière au 4^{ème} étage (non-réalisation de la lucarne rampante) et l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation de toitures plates),

l'isolation de la façade arrière et de la façade latérale, en dérogation à aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur du volume),
la réalisation de travaux structurels,
l'aménagement des logements, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (espaces de rangement privés),
les modifications en façade avant (remplacement de la porte d'entrée vers les logements)
pour le bâtiment arrière, mettre en conformité le changement d'affectation de l'activité productive vers du logement afin d'aménager un local vélos ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1925 visant à « construire un atelier » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 octobre 1926 visant à « construire une annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1928 visant à « effectuer des transformations » ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 17 mars 2009, délivré pour une durée de 15 ans et visant à « exploiter un garage d'entretien » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 août 2022 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), construire des annexes en extension de la façade principale arrière du bâtiment avant, modifier le volume annexe existant afin d'y implanter des terrasses à chaque niveau, construire une lucarne en façade arrière et deux lucarnes en façade à rue, mettre en conformité la rehausse de toiture et la lucarne du bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq logements), modifier les logements existants et mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade à rue » ;

Considérant que cette décision repose sur le non-respect des conditions émises par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins dans le cadre de l'instruction de cette demande, le demandeur n'ayant pas introduit les plans modifiés sollicités en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; que ces conditions étaient les suivantes :

supprimer la terrasse située au bout du volume annexe latéral du 3^{ème} étage,

supprimer les terrasses d'angle, superposées à l'escalier du rez-de-chaussée et l'agrandissement de la toiture existante du bâtiment principal (située au-dessus des balcons d'angle)

réduire la terrasse accessible depuis le nouveau logement sous combles, proposer un aménagement conforme au Code civil et verduriser les parties inaccessibles de la toiture plate,

reculer les lucarnes en façade avant dans le pan de la toiture,

abaisser le mur mitoyen de gauche au niveau du jardin à une hauteur de 3 m maximum,

supprimer le volume illicite située en partie gauche du bâtiment arrière,

proposer un espace pour les vélos permettant le parking de minimum un vélo par chambre à coucher,

maintenir une citerne de récupération des eaux de pluie,

fournir la preuve d'introduction d'une reconnaissance d'état du sol auprès de Bruxelles Environnement,

en façade avant, maintenir dans les impôts des étages supérieurs les petit-bois du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 décembre 2023 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité la rehausse de toiture, la lucarne et la fermeture de la cour du bâtiment arrière, construire des annexes en extension de la façade principale arrière du bâtiment avant, modifier le volume annexe existant afin d'y implanter des terrasses au 1^{er} et 2^{ème} étages, construire une lucarne en façade arrière et deux lucarnes en façade à rue, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de quatre à cinq logements) et modifier l'aménagement des logements existants » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/2022.0322/4/T) ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, attestant de l'existence de cinq logements dans le bâtiment avant (un logement par étage du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage avec sous-sol accessoires) et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;

VOLUMES :

Bâtiment avant :

Considérant qu'une annexe a été construite du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage à gauche de la cage d'ascenseur ; que cet ajout permet l'implantation de locaux techniques à chaque étage (gaine de ventilation) ; que le volume est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et ne génère pas de nuisances ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

Considérant que la terrasse située à l'arrière du 1^{er} étage est fermée afin d'agrandir le logement ; que le nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en profondeur de +/- 5,2 m le profil mitoyen le plus profond (bâtiment sis au n° 64 rue de la Consolation) et qu'il dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus bas (même bâtiment) ; que, toutefois, un mur d'héberge mitoyen est déjà existant en situation licite et que, dès lors, les ajouts de volume n'engendrent pas de nuisances pour la parcelle voisine ; que les dérogations sont donc accordables ;

Considérant qu'une terrasse d'angle est aménagée au 3^{ème} étage ; que le volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse sensiblement le profil mitoyen le plus haut et plus bas (n° 64) ; que, cependant, la terrasse ne donne pas sur la parcelle mitoyenne en question ; qu'elle génère un léger ombrage sur le séjour du logement au 2^{ème} étage mais uniquement de manière minime et ponctuelle ; que, en outre, cette terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur, ce qui est qualitatif ; que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

Considérant que la lucarne rampante en partie arrière n'a pas été réalisée telle que prévue par le permis d'urbanisme de 2022 susvisé ; qu'une rehausse en partie centrale a été construite sur une superficie de +/- 9 m²; que la nouvelle annexe

vient s'implanter au-dessus des locaux techniques situés à l'étage inférieur et au niveau de la terrasse accordée par ce même permis de 2022 ; que le nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles (dépassement de plus de 3 m en hauteur du profil mitoyen le plus haut) ; que la terrasse en toiture plate est placée plus en recul (1,90 m plus profond que celle accordée par le permis de 2022) ; que cette annexe permet d'agrandir l'espace de jour et d'y implanter le bureau initialement prévu à droite du hall d'entrée ; qu'une nouvelle assise est également aménagée en face de la cage d'escalier ;

Considérant, pour rappel, que le bâtiment est plus élevé que le voisin de gauche (n° 64) et que la parcelle de droite n'est pas construite ; que cette rehausse s'inscrit en partie centrale de la toiture arrière ; que celle-ci n'engendre pas de risque d'enclavement ou de perte d'ensoleillement ; que, par ailleurs, la terrasse ne génère pas de nuisances en ce qu'elle est suffisamment en retrait par rapport au bord de la toiture plate et qu'elle respecte le Code civil (retrait de 1,90 m à gauche) ; qu'au vu de ces éléments, les dérogations sollicitées et la mise en conformité sont accordables ;

Considérant que la baie de l'annexe (côté gauche) est vitrée et qu'elle donne sur les parcelles voisines de gauche ; que, toutefois, cet aménagement ne crée pas de vues intrusives en ce que l'immeuble est le plus élevé de l'enfilade et que la baie est également située en retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n° 64 ;

Considérant qu'un des riverains du n°64 déclare en séance de la commission de concertation que le nouveau volume de l'annexe crée occasionnellement des retours de fumée de sa cheminée, que la rehausse du conduit de cheminée peut être envisagée et ne nécessite pas de permis d'urbanisme ;

Considérant que la façade arrière et la façade latérale sont isolées par l'extérieur ; que le surépaisseur qui en résulte déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 64) ; que, toutefois, ce dépassement ne génère pas de nuisances et contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, ce qui est qualitatif ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que les cheminées le long du mur mitoyen de gauche sont supprimées ; que les baies de la façade latérales sont agrandies ; que certaines parties des murs porteurs sont démolies afin de dégager les espaces de jour ; que l'ensemble de ces modifications est acceptable ;

LOGEMENTS :

Logement 1 :

Considérant que la cave située au sous-sol (partie gauche), attenante à ce logement et dont l'accès se fait par circulation privative, est aménagée en atelier et en une salle de douche ; que l'affectation « atelier » porte à confusion en ce que ce terme réfère, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), à l'affectation activité productive alors qu'il s'agit bien dans le cas présent d'un local accessoire au logement (cf. cadre VII de l'annexe 1) ; que cet espace ne dispose pas d'un éclairage naturel ; que, par ailleurs, le logement dispose déjà d'une salle de douche au rez-de-chaussée ; que, dès lors, l'aménagement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de maintenir l'utilisation de ces espaces en tant que rangement (espaces non-habitable) ;

Logement 2 (1^{er} étage) :

Considérant que l'aménagement est sensiblement revu ; que l'espace de jour est agrandi en partie arrière, avec la fermeture de la terrasse ; que le logement reste qualitatif ;

Logements 3 et 4 (2^{ème} et 3^{ème} étages) :

Considérant que l'aménagement des logements est convenable ;

Logement 5 (4^{ème} étage) :

Considérant que l'aménagement du logement est correct ; que, toutefois, un nouvel escalier est aménagé à droite de la cage d'escalier ; que celui-ci mène vers un espace de rangement sous la toiture ; que le choix de placer un escalier pour accéder à un espace aussi étroit n'est pas qualitatif ; qu'il y a lieu de supprimer celui-ci et de le remplacer par une trappe d'accès ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que quatre caves sont aménagées au niveau du sous-sol en partie droite ; que l'accès à la cave n° 4 se fait par la cave n° 3, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les espaces de rangement attenants aux logements doivent être privatifs ; que la dérogation n'est pas accordable et qu'il y a lieu d'assurer un accès privatif pour cette cave ;

Considérant que le local compteurs est accessible en permanence à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Bâtiment arrière :

Considérant qu'une partie du bâtiment arrière, affecté à de l'activité productive, est rendu accessoire au logement avec la création d'un local vélos d'une superficie de 24 m² et d'une capacité de 11 vélos ; que, toutefois, le couloir d'accès vers les espaces de rangement est étroit, avec une largeur de seulement 110 cm ; que le « *Vademecum Vélo* » édité par Bruxelles mobilité préconise au minimum 2 m de largeur afin de pouvoir manœuvrer de manière aisée ; que, dès lors, il y a lieu d'augmenter la largeur du couloir en conséquence ;

FACADE AVANT :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée de la situation de droit (porte en bois vitrée) par une nouvelle porte en bois massif moulurée à l'ancienne ; que celle-ci est peinte en gris et s'accorde avec le restant des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que la composition de façade demeure qualitative ;

ENVIRONNEMENT :

Considérant que la rehausse au 4^{ème} étage dans les combles génère 24 m² de nouvelles superficies de toiture plate ; que cette surface n'est pas végétalisée, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, pour rappel, les problèmes

d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissants et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que les superficies des toitures végétalisées passent de 19,8 m² à 16,7 m² ;

Considérant que le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction de l'ICU et à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que, afin de répondre à cela, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm) au droit de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que le recours à des ressources alternatives à l'eau de distribution potable pour l'alimentation d'usages ne le nécessitant pas au sein des bâtiments (WC, ...) est souhaitable ;

Considérant que deux citernes de récupération des eaux pluviales de 5 m³ sont placées au niveau de l'entrée de garage au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que les informations concernant la mise en service de ces citernes sont lacunaires et qu'il a été stipulé en séance que celles-ci seraient placées ultérieurement ; qu'il convient d'assurer la connexion de celles-ci aux usages du bâtiment, notamment aux sanitaires et de reprendre ces informations dans la demande ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir un local non-habitable au sous-sol en partie droite et supprimer la salle de douche ;

prévoir un accès privatif pour la cave n° 4 au sous-sol en partie gauche ;

prévoir une végétalisation à minima semi-intensive (couche de substrat >10 cm) pour la toiture plate au 4ème étage ;

assurer la connexion des citernes de collecte des eaux pluviales aux usages du bâtiment dont, de préférence, aux WC et l'indiquer en plan ;

supprimer l'escalier interne au logement 5 qui mène vers l'espace de rangement au 5ème étage, le remplacer par une trappe et revoir l'aménagement en conséquence ;

élargir le couloir du local vélo à 2 m minimum afin de pouvoir y manœuvrer de manière aisée.

RUE DU NOYER 284

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

Réf. / Ref.: 2026/70=201/284

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un bâtiment avant (8 logements) et un bâtiment arrière (34 emplacements de parking), réaliser deux volumes sur la toiture plate du bâtiment arrière afin de couvrir les deux sorties de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un bâtiment avant (8 logements) et un bâtiment arrière (34 emplacements de parking), réaliser deux volumes sur la toiture plate du bâtiment arrière afin de couvrir les deux sorties de secours, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;

Vu l'autorisation du 14 août 1903 visant à « construire un atelier de forgeron au fond de la propriété » ;

Vu le permis de bâtir du 22 août 1978 visant à « démolir un atelier vétuste et couvrir une cour à rue » ;

Vu le permis de bâtir du 21 juin 1988 visant à « la rénovation d'un garage » ;

Vu le permis d'urbanisme du 22 avril 2014 visant à « construire un immeuble de rapport (R + 8), changer l'affectation d'une activité productive (garage automobile) en parking (35 places) et réaliser des modifications volumétriques en intérieur d'îlot » ;

Vu le permis d'urbanisme du 5 mai 2015 visant à « construire un immeuble de 8 logements au lieu de 7 : permis modificatif » ;

Vu le permis d'environnement du 23 juillet 2012 visant la « construction d'un immeuble de 8 logements et réaménagement d'un site en parking semi-public de 34 emplacements », délivré pour une durée de 15 ans ;

Vu la modification de ce permis d'environnement, en date du 7 juillet 2014, en vue du « remplacement de la ventilation naturelle du parking par une ventilation mécanique (non classée) et la modification des conditions d'exploiter relatives au parking couvert » ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/1980.1461/13/T) ;

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 10 juillet 2026 ;

Considérant que les deux volumes projetés, situés à chacune des extrémités de la toiture plate du parking, visent à couvrir les deux cages d'escalier de secours afin de limiter leur dégradation face aux intempéries ;
Considérant que ces volumes dérogent à la réglementation en vigueur puisqu'ils sont situés au-delà des gabarits admissibles (plus hauts et plus profonds que les constructions mitoyennes) ; que ces volumes, de 2,40 m de hauteur (au point le plus haut), ne s'accompagnent cependant d'aucune rehausse mitoyenne et ne nuisent pas aux immeubles voisins ;
Considérant en effet que ces édicules en acier (couleur vert foncé), de +/- 5 m² chacun, se situent à 160 cm de la limite mitoyenne avec le n° 288 ;
Considérant que la toiture plate du parking a été végétalisée conformément aux permis de 2014 et 2015 susvisés, ce qui est bénéfique à l'environnement et à la qualité de vie dans le quartier ; que ceci mérite donc d'être relevé ;
Considérant que, selon la situation de droit, le nombre d'emplacements de parking licites est de 34 et non de 35 ; que, cet aspect ne faisant pas l'objet de la présente demande, il convient de modifier les plans de la situation projetée en reprenant le nombre d'emplacements licites et de, soit introduire une demande de permis d'urbanisme ultérieure visant la mise en conformité de l'emplacement supplémentaire (35), soit de revenir à la situation régulière (34) ;
Considérant également que les plans de la demande divergent de ceux du permis d'environnement en cours de validité qui couvre l'exploitation du site ; qu'il y a lieu d'entreprendre les démarches utiles en la matière (adaptation du permis d'environnement dans le cadre de son renouvellement ou de sa prolongation) ; que, ce permis arrivant à échéance en 2028, ces démarches peuvent dès à présent être entreprises auprès de Département Urbanisme et Environnement de la commune de Schaerbeek, la compétence d'instruction ne relevant plus de Bruxelles Environnement ;
Considérant par ailleurs que les cadres VII (tableau des superficies plancher) et VIII (tableau relatif aux emplacements de stationnement) du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) n'ont pas été complétés et que les informations reprises dans le formulaire statistique quant à la destination du bâtiment et au nombre d'emplacements de parking (Cadre B) sont erronées ; qu'il convient donc de modifier et de compléter ces documents en bonne et due forme ;
Considérant enfin, au vu de sa destination, que le parking est tenu de respecter les obligations en termes de ratio de placement de bornes de recharge pour véhicules électriques définies par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ; que le placement de ces bornes relève donc d'une obligation légale et que cela impliquera également un avis, *a fortiori* favorable, du SIAMU ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

modifier les plans de la situation projetée en reprenant le nombre d'emplacements de parking licite (34) ;
compléter les cadres VII (tableau des superficies plancher) et VIII (tableau relatif aux emplacements de stationnement) du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) en reprenant la situation existante (de droit) et projetée ;

modifier le formulaire statistique, Cadre B (destination et emplacements de parking > 34).

RUE DE LINTHOUT 18

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

Réf. / Ref.: 2025/406=173/018

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur, supprimer la citerne d'eau pluviale et modifier la façade avant (suppression de la vitrine)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements :
mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol,
réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur, en dérogation à l'art.3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale : chambre 3, séjour),
supprimer la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne),
modifier la façade avant (suppression de la vitrine), en dérogation à l'art. 21 du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » (RGB) (menuiseries) et à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade – châssis) ;

PREAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtir du 11 avril 1911 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1946 visant à « transformer l'intérieur et la façade au rez-de-chaussée » ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 15 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/2026.0434/1/T) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 29 juin 2026, qui déplore que le projet ne prévoit pas une amélioration du traitement du rez-de-chaussée et demande une meilleure adaptation de sa composition (proportions et divisions des baies) et de sa matérialité (enduit blanc plutôt que crépi beige) au reste de la façade ;
Vu la situation licite du bien, à savoir quatre logements situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages avec sous-sol et combles accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que la demande concerne uniquement le logement du rez-de-chaussée étendu au sous-sol ;

Vu les avertissements du 20 septembre 2022 portant sur la situation infractionnelle suivante (niveau du rez-de-chaussée uniquement) :

la construction d'une annexe de +/- 11,6 m² en façade arrière gauche,

l'imperméabilisation de +/- 20 m² de l'arrière du jardin par une chape de béton,

l'installation d'une cabane de jardin de +/-10,4 m² à l'arrière du jardin,

la modification de l'aspect architectural de la façade par la pose de châssis en PVC en lieu et place de châssis en bois, sans respecter les divisions, et la pose, au centre, d'un châssis à une division en lieu et place d'une porte pour le commerce de l'époque ;

HABITABILITE/TRAVAUX STRUCTURELS :

Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est inchangé ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans une partie du sous-sol afin d'améliorer son habitabilité ;

Considérant qu'une circulation indépendante est réalisée dans la pièce centrale afin de réunir les deux niveaux du logement ;

Considérant que deux chambres sont aménagées au rez-de-chaussée, côté rue, et que la chambre principale est réalisée au sous-sol, côté jardin ; que le séjour (cuisine intégrée) prend place au rez-de-chaussée, côté jardin ;

Considérant que la partie du sous-sol affectée au logement bénéficie de bonnes conditions d'habitabilité ; que la hauteur sous plafond y est conforme et que la chambre bénéficie d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que la chambre 3 présente une superficie légèrement inférieure aux 9 m² requis par la réglementation (8,87 m²) mais que le déficit est minime et le logement agrandi ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le séjour, cuisine comprise, ne fait que 24,1 m² au lieu des 28 m² requis ; que, cependant, la zone « bibliothèque/bureau » adjacente et ouverte sur cet espace pourrait être considérée comme une extension du séjour qui bénéficierait dès lors au respect de la superficie réglementaire ;

Considérant, au vu de ce qui précède et du caractère du projet (extension d'un logement), que cette dérogation peut être accordée ;

Considérant que l'espace « bureau/salle détente » situé au sous-sol ne bénéficie d'aucune baie donnant vers l'extérieur et ne peut donc pas être considéré comme une pièce habitable ;

Considérant enfin, et ce bien que le projet ne satisfasse pas pleinement à l'ensemble des normes d'habitabilité applicables et le fait qu'une amélioration pourrait être envisagée en limitant à deux le nombre de chambres (moyennant une reconfiguration des espaces intérieurs), que le projet permet néanmoins d'améliorer un logement existant et licite par le biais de son extension ; qu'il prend place à un étage initialement affecté, au moins partiellement, à une fonction commerciale selon les plans d'origine ; que, dans ces circonstances, les demandes de dérogation précitées peuvent être admises ;

VOLUME/ ZONE DE COUR ET JARDIN :

Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que le recours à des ressources alternatives à l'eau de distribution potable pour l'alimentation d'usages ne le nécessitant pas au sein des bâtiments (WC, ...) est souhaitable ;

Considérant que l'annexe illicite, située en façade arrière gauche du rez-de-chaussée, est supprimée au profit d'une terrasse ;

Considérant que la cabane de jardin réalisée sans autorisation, d'une superficie +/- 10,4 m², est également supprimée au profit d'une zone de pleine terre ;

Considérant que la zone de cour et jardin doit dès lors être restituée conformément à la réglementation communale en vigueur, et donc composée d'une surface perméable au moins égale aux 2/3 de sa superficie (ce qui est le cas ici) ; que, en outre, cette superficie doit être en pleine terre et plantée ; que la demande reste lacunaire sur ce point ; qu'il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter de la réglementation et que, par conséquent, les plans doivent être adaptés en ce sens ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale visible sur les plans d'origine n'apparaît plus dans le projet ; que sa suppression contrevient(drait) à la réglementation communale en vigueur et que, dès lors, il y a lieu de prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne, soit le placement d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales, correctement dimensionné lui aussi (noue, jardin de pluie) ;

Considérant qu'à cette fin, il est loisible d'utiliser des outils de dimensionnement mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement (calculateurs 'réutilisation' et 'parcelle') et de faire appel au service 'Facilitateur eau' ;

FACADE AVANT :

Considérant que seule la transformation de la vitrine est incluse dans la présente demande ; que les modifications des étages supérieurs (matériaux et divisions) réalisées sans autorisation préalable devront, dans le cas où elles sont maintenues, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que la nouvelle composition d'ouvertures au rez-de-chaussée est peu harmonieuse avec celle du bâti existant aux étages supérieurs ; que, en outre, le matériau proposé (PVC ton blanc) appauvrit les qualités de cet immeuble ;
Considérant en effet que l'immeuble est, d'une part, situé en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), mais également compris dans le périmètre de protection d'un bien classé ; qu'il y a donc lieu d'apporter une attention particulière au traitement de cette façade ;

Considérant, en outre, que le bien est compris dans le périmètre du « RGB square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire » qui interdit tout remplacement des châssis de fenêtre existants ; que, en l'occurrence, les baies du rez-de-chaussée ont déjà été modifiées pour la création de la vitrine en 1946 ; qu'il convient donc de s'inspirer des plans d'origine (1911) pour la nouvelle composition (rythmes) ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition n'est pas acceptable en l'état et qu'il convient de revoir la composition du rez-de-chaussée au regard des remarques susmentionnées et de l'avis de la CRMS (enduit blanc, châssis en bois moulurés et composition s'accordant avec l'architecture du bien et la façade d'origine) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

aménager la surface perméable du jardin en pleine terre et plantée ;

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

en façade avant, revoir la composition du rez-de-chaussée en s'inspirant des rythmes (proportions et divisions des baies) et de la composition de la façade d'origine (1911) tout en prévoyant un enduit blanc et des châssis en bois en accord avec les qualités architecturales du bien.

BOULEVARD LAMBERMONT 33

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

Réf. / Ref.: 2023~110=164/035

Objet / Betreft: exploitation d'une école

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/08/2026 > 11/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement pour l'exploitation d'un établissement scolaire comprenant des sections maternelle, primaire, secondaire et professionnelle ;

Vu le permis d'environnement (réf. 448546) du 16 février 2007 de classe 1B, délivré pour une durée de 15 ans et visant à exploiter un établissement scolaire ;

Considérant que ce permis d'environnement a fait l'objet d'une scission (réf. 367649) en deux permis distinctifs suite à un recours (réf. 290655) en date du 12 juin 2007 ; qu'il s'agissait de scinder les installations relatives à l'Institut Cardinal Mercier et celles vendues à l'Institut Saints-Jean-et-Nicolas, séparés géographiquement et techniquement ;

Vu le permis d'environnement (réf. 457891) du 7 août 2012 de classe 1B, arrivé à échéance le 12 juin 2022 et visant à exploiter un établissement scolaire (Institut Cardinal Mercier) situé sur différents sites ;

Vu le permis d'environnement (réf. 500469) du 28 septembre 2015 de classe 1B, délivré pour une durée de 15 ans et visant à exploiter un établissement scolaire situé exclusivement sur une parcelle indépendante sise rue d'Anethan 31-35 et rue Capronnier 16-20 (Institut Saints-Jean-et-Nicolas) ;

Considérant que l'exploitation est répartie sur trois sites situés dans le même quartier et faisant partie d'une même unité technique et géographique (UTG), à savoir :

boulevard Lambermont 17 & 31-35 et rue Portaels 81,

rue Capronnier 8-14,

rue d'Anethan 15-17 ;

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que les normes de bruit en vigueur dans cette zone doivent être respectées ;

Considérant que l'exploitation est compatible avec l'affectation de la zone au PRAS et la destination urbanistique des biens ;

Considérant que les installations classées concernées sont les suivantes :

un atelier de placement d'accessoires automobiles (rubrique 13A),

une chaudière au gaz (rubrique 40A),

des dépôts de déchets dangereux solides et liquides (rubriques 45A et 45.3A),

un compresseur d'air (rubrique 71A),
un dépôt de bouteilles de gaz (rubrique 74.1A),
un atelier de façonnage du marbre et de la pierre (rubrique 91A),
un atelier de soudure et des sanitaires (rubrique 98A),
un atelier de travail des métaux (tournage) (rubrique 101B),
un transformateur statique (rubrique 148A) ;
Considérant qu'un dossier était ouvert auprès du Service Inspection de Bruxelles Environnement mais que les mesures requises ont été mises en place pour répondre aux remarques ;
Considérant que les eaux usées du garage ne sont pas traitées par un débourbeur ou un séparateur d'hydrocarbures avant rejet à l'égout ; que, afin de prévenir tout risque de pollution, il y a lieu de supprimer toute possibilité de rejets des eaux usées du garage à l'égout ;
Considérant que des preuves de reprise des déchets provenant de l'atelier d'entretien automobile ont été fournies ;
Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de déplacement alternatifs (vélo, train, tram, bus, ...) ; que, à cette fin, un local vélos permettant de stationner un minimum de 15 deux-roues doit être aménagé conformément aux plans fournis ;
Considérant qu'il a été constaté en visite que certaines bonbonnes de gaz n'étaient pas arrimées à un mur ou placées dans un rack métallique dévolu à cet effet ;
Considérant que des stockages ont été constatés dans certaines chaufferies ;
Considérant que les installations de chauffage ont fait l'objet de contrôle périodiques récents attestant de leur conformité ;
Considérant que les installations électriques haute tension ont été contrôlées et jugées conformes au Règlement général sur les installations électriques (RGIE) ;
Considérant que les installations électriques basse tension ont été contrôlées et jugées non-conformes au RGIE ; qu'il y a lieu d'y remédier afin d'assurer la pleine sécurité au sein des lieux ;
Considérant que les dispositifs de lutte contre le feu (portes RF, extincteurs, ...) ont fait l'objet de contrôles ;
Considérant que l'exploitant a établi un audit énergétique de son propre chef afin de diminuer ses consommations énergétiques, ce qui est salué ;
Considérant que des reconnaissances de l'état du sol ont été établies dans le cadre de la présente demande ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13 août 2026 au 11 septembre 2026 et qu'aucune lettre de réclamations ou d'observations n'a été introduite durant cette enquête publique ;
Vu la demande d'avis au Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 mai 2026 ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions
respecter les normes de bruit en vigueur en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
respecter les conditions relatives aux différentes installations classées ;
respecter et/ou remédier aux éventuelles remarques du SIAMU ;
supprimer toute possibilité de rejet des eaux usées du garage à l'égout ;
mettre en place un local vélos conformément au plan cacheté daté 20 mai 2026 ;
stocker les bouteilles de gaz dans un local prévu à cet effet ;
évacuer les différents éléments stockés dans les chaufferies.

AVENUE CHAZAL 62B

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

Réf. / Ref.: 2025/502=046/062

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, mettre en conformité la division du commerce en deux unités commerciales distinctes et la construction d'une annexe couvrant l'entièreté de la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

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 comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, mettre en conformité :

la division du commerce en deux unités commerciales distinctes,

la construction d'une annexe couvrant l'entièreté de la cour, en dérogation à l'art. 4 (profondeur des constructions) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1927 visant à construire trois maisons ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1953 visant à descendre le niveau d'une cave à usage d'atelier de charcuterie ;
Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2000 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée, installer des terrasses accessibles aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, rehausser la toiture au 4^{ème} étage (extension du logement du 3^{ème} étage) en relevant la corniche en façade arrière et en réalisant une toiture à la Mansard en façade avant, rehausser le mur mitoyen gauche vers les n° 60 et 63 de la rue Coosemans et rehausser le mur mitoyen droit vers le n° 64 au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage ;
Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 septembre 2026 portant sur la présente demande (réf. PU/2000.1624/3/T) ;

VOLUME :

Considérant que la cour est entièrement couverte, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce que la construction dépasse en profondeur les trois quarts de la parcelle ;

Considérant toutefois que la cour d'origine ne dépassait pas les 7 m² et que sa configuration ne permettait pas l'aménagement d'un espace extérieur de qualité ;

Considérant que cette couverture nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 0,75 m sur toute sa profondeur ;

Considérant néanmoins que cette rehausse ne pose pas de problème particulier pour le voisin, qui dispose d'une cour fort enclavée contre le mitoyen mais qui se « dilate » vers sa droite ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que le recours à des ressources alternatives à l'eau de distribution potable pour l'alimentation d'usages ne le nécessitant pas au sein des bâtiments (WC, ...) est souhaitable ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale, visible sur les plans d'origine, n'apparaît plus dans le projet ; que la suppression d'une citerne de collecte des eaux pluviales est interdite selon la réglementation communale en vigueur ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne, soit le placement d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont à au moins un WC) ;

Considérant que, à cette fin, il est loisible d'utiliser des outils de dimensionnement mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement (calculateur 'réutilisation') ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que la séparation du commerce en deux entités se fait grâce à des cloisonnements et des travaux structurels intérieurs ;

Considérant que l'escalier permettant de descendre à la cave est déplacé, ce qui ne pose pas de problème particulier ;

Considérant que le commerce de droite privatise une partie des caves, sans que cela ne porte préjudice aux appartements des étages en ce que les trois caves séparées restent en place ;

Considérant que le commerce de gauche s'étend dans l'extension arrière et que son accès se fait par la porte d'entrée principale, puis par une porte aménagée dans la cloison du hall ou par la porte d'origine de la vitrine ;

Considérant qu'une nouvelle porte est placée au départ de l'escalier pour garantir une séparation avec les appartements des étages ;

FACADE :

Considérant que la façade à rue est inchangée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit le placement d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont à au moins un WC).

PLACE COLIGNON 6

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

Réf. / Ref.: 2025/457=050/006

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce et deux logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière ainsi que l'annexion totale des sous-sols à l'avantage du commerce et réaliser des travaux structurels intérieurs afin de réaménager les logements existants pour créer deux duplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

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 comprenant un commerce et deux logements :

mettre en conformité :

l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

l'annexion totale des sous-sols à l'avantage du commerce,

réaliser des travaux structurels intérieurs afin de réaménager les logements existants pour créer deux duplex, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;

PREAMBULE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 août 1938 visant à transformer l'immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme du 22 mars 2011 visant à changer l'utilisation du commerce en snack (avec consommation sur place) ;

Vu le permis d'urbanisme du 26 avril 2011 visant à construire une extension à l'arrière d'un commerce, placer un caisson pour volet en façade avant et 2 compresseurs en fond de parcelle ;

Vu la confirmation du 29 juin 2015 attestant de l'affectation légale suivante :

sous-sols : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : un commerce,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 février 2025 suite à la demande visant à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), mettre en conformité l'ajout d'un 3^{ème} logement dans les combles (duplex) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 juin 2026 sur la présente demande (réf. PU/1989.1218/9/T) ;

VOLUME :

Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que son volume utilisable dépasse des gabarits autorisables ;

Considérant en effet que le mur mitoyen du voisin de gauche ne mesure que 1,50 m de hauteur au-delà de la profondeur de 1,85 m, ce qui crée des vues droites intrusives vers ladite parcelle ;

Considérant dès lors que, afin de limiter l'impact en intérieur d'îlot, il y a lieu de reculer le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage à une profondeur maximale de 1,85 m, soit au niveau de la façade arrière de l'entresol du voisin de gauche, ou obtenir une servitude de vue actée avec la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que les photos montrent des tables et des chaises dans le jardin, ce qui implique l'utilisation de celui-ci par le commerce, ce qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;

Considérant que les plans indiquent « terrasse » sur la partie avant du jardin, ce qui accentue le doute et que dès lors il y a lieu de supprimer le jardin des plans pour l'exclure de la demande ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

Considérant que des travaux structurels intérieurs sont réalisés afin de créer deux duplex à partir du 1^{er} étage ;

Considérant qu'un duplex prend place entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage et que, pour ce faire, un escalier intérieur est créé au centre du plan ;

Considérant que cet escalier supprime des moulures de plafond mais que, dans l'ensemble, le petit patrimoine est maintenu (cheminées) ;

Considérant que la chambre 2 déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce que son éclairage naturel n'atteint pas le minimum de superficie requise (3,4 m² en lieu et place de 4,2 m²) ;

Considérant que cette dérogation s'explique par la grande superficie de la chambre (21 m²) et le maintien de la baie existante ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Considérant qu'un second duplex prend place entre le 3^{ème} étage et les combles ; que l'escalier droit existant menant à ces derniers est remplacé par un escalier balancé demi-tournant ;

Considérant que le logement répond favorablement aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que les sous-sols sont entièrement réattribués au commerce du rez-de-chaussée mais que, toutefois, les appartements disposent de locaux privatifs de rangement en entresol ;

Considérant que la prescription 0.12 al. 9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet d'étendre un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant également que la prescription 2.3 al. 2 dudit PRAS permet d'étendre un commerce jusqu'à 300 m² (ici 191 m²) lorsque les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS et peut être accepté ;

Considérant qu'une porte d'accès est ajoutée au rez-de-chaussée, au niveau de l'escalier du sous-sol ; qu'il n'est pas précisé si cet aménagement privatise l'ensemble du sous-sol pour le commerce mais que, néanmoins, les compteurs doivent rester accessibles à l'ensemble des occupants et en tout temps, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE :

Considérant que la façade avant est inchangée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

reculer le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage à une profondeur maximale de 1,85 m, soit au niveau

de la façade arrière de l'entresol du voisin de gauche, ou obtenir une servitude de vue actée avec la parcelle voisine de gauche ;
exclure de la demande le jardin (en hachurant par exemple cette partie).

AVENUE MILCAMPS 14

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

Réf. / Ref.: 2025/471=194/014

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'extension d'une annexe au demi-sous-sol, l'agrandissement d'une terrasse au bel-étage, la modification du terrain et le déplacement d'un escalier extérieur, l'isolation de la façade arrière et des pignons, l'extension de l'appartement du bel-étage dans une partie du rez-de-jardin, la suppression de la citerne d'eau pluviale, l'aménagement des logements existants, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités) ainsi que les modifications apportées à la façade avant et aménager une terrasse sur l'annexe du niveau +2

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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

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

La distinction entre les travaux déjà réalisés faisant l'objet d'une régularisation et les nouveaux travaux projetés n'est pas suffisamment claire ;

Des précisions sont souhaitées concernant les travaux déjà réalisés et ceux restant à exécuter, notamment en ce qui concerne la terrasse projetée ou modifiée au deuxième étage ;

Le passage de trois à quatre logements et l'éventuelle création d'un habitat partagé ou d'un coliving suscitent des inquiétudes quant aux nuisances potentielles pour le voisinage ;

La possibilité d'imposer des mesures d'isolation acoustique renforcée entre les bâtiments mitoyens, notamment au niveau des murs, planchers, installations techniques et conduites, est soulevée ;

Des dispositifs destinés à limiter les nuisances sonores ainsi que les vues directes depuis la future terrasse sont souhaités, notamment par la mise en place d'un écran visuel ou acoustique ;

Des conditions particulières concernant l'utilisation de la terrasse et des espaces communs sont sollicitées afin de préserver la tranquillité et l'intimité du voisinage ;

Toute autre mesure permettant de limiter les nuisances et de préserver la salubrité du voisinage est également souhaitée ;

Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité :

l'extension d'une annexe au demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),

l'agrandissement d'une terrasse au bel-étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hors gabarits constructibles),

la modification du terrain et le déplacement d'un escalier extérieur,

l'isolation de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hors gabarits constructibles),

l'isolation des pignons,

l'extension du logement du bel-étage dans une partie du rez-de-jardin, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (chambre au rez-de-jardin non-conforme),

la suppression de la citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),

le réaménagement des logements existants,

l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (salle de douche non-conforme), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage du séjour non-conforme) et à l'art. 11 du Titre II du RCU (pas de vue horizontale),

les modifications apportées à la façade avant (modification de la division des châssis au bel-étage, deux couleurs différentes, châssis peu qualitatifs bien que matériau bois),

aménager une terrasse sur l'annexe du niveau +2, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles);

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 30 septembre 1910 en vue de "construire une maison" ;

Vu l'autorisation de bâtir 9 décembre 1919 en vue de "agrandir la véranda" ;

Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 31 mai 1957 en vue de "transformer la façade et l'intérieur et ajouter une annexe au 2^{ème} étage" ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 juin 2026 sur la présente demande (réf. PU/2026.0437/1/CP) ;

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

Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de trois logements dont la répartition est la suivante : au demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont un emplacement de garage/parking),

au rez-de-chaussée surélevé : un logement,

au premier étage : un logement,

au deuxième étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

DEMOLITION :

Considérant que l'annexe au bel-étage présente dans les plans d'archives n'est pas construite mais que cela ne soulève pas de remarque particulière ;

LOGEMENTS :

Considérant que la nouvelle répartition projetée de cet immeuble de rapport est la suivante :

au demi-sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont un local vélos),

au demi-sous-sol arrière et au bel-étage : un duplex 2 chambres dont la superficie avoisine les 150 m²,

au premier étage : un appartement 1 chambre dont la superficie avoisine les 85 m²,

au deuxième étage : un appartement 1 chambre dont la superficie avoisine les 85 m²,

dans les combles : un duplex 1 chambre dont la superficie avoisine les 70 m² ;

Considérant que l'aménagement du duplex inférieur nécessite la privatisation d'un escalier commun menant au demi-sous-sol ;

Considérant que l'annexe construite au niveau du demi-sous-sol ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles du fait qu'elle dépasse de 0,9 m le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant néanmoins que cette annexe ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que, même avec cette annexe, le jardin reste très spacieux ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation sont justifiées ;

Considérant que le duplex (bel étage/rez-de-jardin) répond aux normes d'habitabilité, à l'exception de la chambre située au rez-de-jardin qui présente une hauteur libre de 2,31 m au lieu des 2,50 m requis ; que cette non-conformité est limitée à un local de nuit et ne compromet pas l'habitabilité générale du logement, les autres pièces répondant aux exigences réglementaires ;

Considérant que, sur le toit plat de cette annexe, une terrasse sur la largeur de la façade arrière permet de rejoindre l'escalier existant menant au jardin ;

Considérant que l'autre escalier extérieur a été déplacé ;

Considérant qu'il en résulte un espace sanitaire plus exigü et qu'il est regrettable que l'aménagement ne prenne pas plus en compte la répartition spatiale d'origine ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement au 1^{er} étage est légèrement revu ; que son WC est maintenant accessible de manière indépendante de la salle de bain mais qu'il ne dispose pas d'une profondeur suffisante ; que cela constitue une dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU, importante de surcroît (87 cm au lieu de 120cm) ;

Considérant qu'il serait préférable de maintenir la pièce centrale dans ses dimensions d'origine ;

Considérant qu'il en va de même pour l'appartement situé au deuxième étage ;

Considérant qu'un quatrième logement est aménagé dans les combles ; qu'il ne jouit d'aucune vue horizontale sur l'extérieur, ce qui nuit fortement à ses qualités d'habitabilité ;

Considérant que sa chambre est conforme à l'art. 10 du Titre II du RRU en termes d'éclairage naturel ;

Considérant que la salle de douche n'a pas une hauteur sous plafond suffisante (de 1,36 à 2,14 m au lieu de 2,2m) ; que la dérogation est importante et n'est pas justifiée ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais que les plans ne permettent pas de juger de son accessibilité ; que, de plus, celle-ci est non-conforme au Code civil en matière de vues ; qu'il y a lieu de remédier à ces manquements ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable d'étendre le logement du deuxième étage dans les combles ; que toutefois, ce logement supplémentaire pourrait être accordé à condition de le rendre conforme aux normes d'habitabilité et de prévoir un espace extérieur conforme au Code Civil ;

PARTIES COMMUNES :

Considérant que le garage existant est transformé en local de rangement pour les vélos ;

Considérant qu'un des deux accès menant au rez-de-jardin, aux caves et aux compteurs est maintenu ;

Considérant qu'il manque un espace de rangement et de stockage privatif ;

GESTION DE L'EAU :

Considérant que la citerne d'eau pluviale est supprimée, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a lieu de développer des solutions favorisant le renvoi direct des eaux pluviales au milieu naturel ;

Considérant que, étant donné l'espace disponible, il serait souhaitable de développer une gestion intégrée des eaux

pluviales (GIEP) à la parcelle en s'appuyant, par exemple, sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles Environnement (guide bâtiment durable, calculateurs parcelle et réutilisation, ...);

Considérant qu'il y a lieu de privilégier un dispositif d'infiltration végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) ou à défaut, une citerne de récupération de l'eau de pluie située en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment dont au minimum un WC, ainsi que fournir une note de dimensionnement de l'ouvrage en question suivant les surfaces de récolte;

FACADE ARRIERE :

Considérant que le projet vise à isoler la façade arrière (enduit sur isolant);

Considérant que l'isolation ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais que ces travaux améliorent les performances énergétiques de cet immeuble de rapport;

Considérant dès lors que les demandes de dérogation sont justifiées;

FACADE AVANT :

Vu que, pour rappel, cette maison bourgeoise de style éclectique (arch. Carlier) est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) et que, de plus, elle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Considérant par conséquent qu'une attention particulière doit être apportée aux modifications esthétiques projetées, notamment en façade avant;

Considérant que la façade est dans un bon état de conservation général, sur base des photographies versées au dossier, et que l'ensemble des éléments patrimoniaux doit être maintenu;

Considérant que les châssis proposés sont en bois mais que leur dessin ne respecte pas le cintrage des baies; que les portes-fenêtres des étages +1 et +2 ne possèdent pas des bas de portes pleins et qu'il y a lieu d'y remédier;

Considérant que les divisions inférieures des châssis du bel-étage ont été modifiées par une double division mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble; que cette proposition est cohérente par rapport aux châssis des étages;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

soit duplexer le niveau sous combles avec le logement au 2ème étage, soit rendre le logement sous combles conforme aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur, prévoir une isolation performante des locaux habitables sous combles et un espace extérieur pour ce logement conforme au Code civil en matière de vues;

proposer une façade harmonieuse reprenant des châssis en bois moulurés respectant les cintrages et disposant de bas de portes pleins pour les portes-fenêtres;

prévoir préférentiellement un dispositif d'infiltration végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) ou à défaut, une citerne de récupération de l'eau de pluie située en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment dont au minimum un WC et fournir une note de dimensionnement des ouvrages en question suivant les surfaces de récoltes.

RUE DE LINTHOUT 77

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

Réf. / Ref.: 2026/53=173/077

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, modifier le volume arrière, rehausser le bâtiment d'un niveau, isoler le volume arrière, créer une terrasse avant et une terrasse arrière au 3ème étage, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement (passer de trois à quatre unités), modifier les façades avant et arrière et installer une pompe à chaleur au niveau de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :

modifier le volume arrière de par la fermeture des balcons latéraux gauche aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, rehausser le bâtiment d'un niveau et isoler le volume arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),

créer, au 3^{ème} étage, une terrasse avant et une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

réaliser des travaux structurels,
ajouter un logement (passer de trois à quatre unités),
modifier les façades avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade), et arrière (baies, etc.),
installer une pompe à chaleur au niveau de la toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1951 visant à "construire un immeuble à 2 étages" ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 juin 2026 sur la présente demande (réf. PU/2026.0452/1/CP) ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation licite, le bien comprend :

demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont des emplacements de garage/parking),

rez-de-chaussée surélevé : un logement,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement ;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment d'un niveau et ajouter un logement, passant ainsi de trois à quatre unités d'habitation au sein de l'immeuble ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont des emplacements de garage/parking),

rez-de-chaussée surélevé : un appartement 2 chambres,

1^{er} étage : un appartement 2 chambres avec balcon arrière,

2^{ème} étage : un appartement 2 chambres avec balcon arrière,

3^{ème} étage : un appartement 1 chambre avec terrasse ;

Considérant que le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^{ème} étage accueillent des logement licites ;

Considérant que la demande porte sur la modification du volume arrière par la fermeture des balcons latéraux gauche (aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) et que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Considérant par ailleurs que chaque logement conserve un espace extérieur privatif, ce qui rend la proposition acceptable ;

REHAUSSE 3^{ème} ETAGE :

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau ; que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables par les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse l'immeuble voisin le plus haut de droite (n° 79) de +/- 1,20 m ;

Considérant que, du côté droit, une courette s'étend du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage afin d'assurer la ventilation des espaces servants ; que l'édification projetée condamne ce patio et supprime toute aération naturelle ; que, toutefois, le projet prévoit une ventilation mécanique et que la proposition est acceptable ;

Considérant que l'implantation en retrait du projet permet de réduire son impact visuel et de préserver l'harmonie paysagère environnante ; que, dès lors, la demande de dérogations est justifiée ;

Considérant par contre que cette rehausse n'est pas conforme au RCU en ce que son épaisseur est inférieure à 0,28 m, ou de 1,5 brique, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que cette rehausse intègre un logement d'une chambre doté de deux terrasses (une à l'avant et l'autre à l'arrière) conformes aux dispositions du Code civil relatives aux vues ;

Considérant toutefois que la terrasse arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;

Considérant néanmoins que son aménagement a été conçu de manière à limiter les vues plongeantes intrusives sur le voisinage et que, dès lors, la demande de dérogations peut être acceptée ;

Considérant que les espaces de vie et de nuit ne soulèvent pas de remarque ;

TOITURE VEGETALISEE :

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type extensif sur le bâtiment ainsi que sur les zones non-accessibles des terrasses avant et arrière du 3^{ème} étage, ce qui participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant cependant que l'optimisation des couches de substrat (>10 cm) au droit de cette toiture permettrait d'en accroître les intérêts écosystémiques et qu'il s'agit donc de l'option à privilégier ;

Considérant que le choix des espèces est un élément essentiel pour la biodiversité ; qu'il sera donc nécessaire que l'aménagement de la toiture végétalisée du projet soit réalisé avec des espèces indigènes et adaptées ; qu'à ce titre des listes d'espèces conseillées peuvent être trouvées sur le site de Bruxelles Environnement et renature.brussels ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 régional encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que le recours à des ressources alternatives à l'eau de distribution potable pour l'alimentation d'usages ne le nécessitant pas au sein des bâtiments (WC, ...) est souhaitable ;

Considérant que, au rez-de-chaussée la terrasse est réalisée dans des matériaux imperméables, ce qui entraîne une imperméabilisation de la parcelle ; qu'il y a lieu, dès lors, de proposer une solution alternative sous forme de terrasse

perméable afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale présente en situation de droit est condamnée en situation projetée, en dérogation au RCU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, soit la gestion des eaux pluviales via une toiture végétalisée semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) ne nécessitant dès lors plus la mise en place d'une citerne de réutilisation des eaux pluviales, soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de réutilisation des eaux pluviales, soit l'installation d'une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales, correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie, etc.) ;

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

POMPE A CHALEUR :

Considérant que le projet est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que, en zone d'habitation, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 45 dB en période A (en journée), 39 dB en période B (en soirée) et 33 dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une pompe à chaleur (PAC) sur la toiture du volume projeté ;

Considérant que cette PAC (*Vaillant – modèle VWL 125/6 A 230 V S2*) ne constitue pas une installation classée soumise à permis d'environnement ;

Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau *ASM Acoustics* en date du 4 mai 2026 atteste de sa conformité aux normes de bruit applicables en zone d'habitation ; que, en outre, aucune isolation acoustique complémentaire n'est requise pour garantir la quiétude en intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois que, pour limiter les transmissions de vibrations par voie solidienne, ladite étude préconise d'installer l'unité sur un système de désolidarisation adapté afin de l'isoler entièrement du sol ;

Considérant, que cette PAC génère des dérogations au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens mais que celles-ci sont acceptables ;

ESPACES COMMUNS :

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

Considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée gauche et qu'il est facilement accessible depuis la rue ;

Considérant cependant que celui-ci ne répond pas aux besoins des quatre logements, à savoir 1 vélo par chambre et environ 2 m² par emplacement vélo, et ne rencontre donc pas les recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* (tome 7) » édité par Bruxelles Mobilité, en termes de superficie et d'accès ; qu'il y a donc lieu d'agrandir celui-ci ;

FAÇADE :

Considérant que, en façade arrière, le remplacement des garde-corps des balcons de droite par des modèles métalliques n'est pas visible depuis l'espace public ; que cette proposition est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que le projet vise également l'isolation de la façade arrière ; que l'enduit sur isolant prévu, d'une épaisseur de 18 cm, implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant néanmoins que ce dépassement est minime et qu'il n'induit pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ;

Considérant que, en façade avant, le remplacement des châssis par des nouvelles menuiseries en bois de teinte blanche respecte la division d'origine ; qu'une exception est toutefois constatée au rez-de-chaussée surélevé où les nouveaux châssis ne disposent pas de petit-bois au niveau des impostes ;

Considérant que le dessin de la porte de garage s'écarte de celui du modèle d'origine ;

Considérant cependant que ces modifications n'altèrent pas la qualité esthétique globale de la façade et sont donc acceptables ;

Considérant que, au niveau de la rehausse projetée, le matériau proposé, à savoir le bois thermo-traité de teinte gris clair, ne soulèvent aucune remarque ;

Considérant par contre que les baies créées ne respectent pas l'alignement et la composition des étages inférieurs, ce qui dévalorise l'esthétique de la façade avant ;

Considérant toutefois que le volume est en retrait et que les baies sont peu visibles depuis la rue ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir, pour la rehausse projetée, des murs mitoyens présentant une épaisseur structurelle (hors finitions) d'au moins 0,28 m, ou de 1,5 brique ;

agrandir le local vélo afin de permettre le stationnement d'au minimum 1 vélo par chambre ;

prévoir des matériaux perméables pour le revêtement de la terrasse située au rez-de-chaussée ;

prévoir, soit la mise en place d'une toiture végétalisée la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eau pluviale, soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC), soit un

dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales, correctement dimensionné également (noue, jardin de pluie, etc.).

RUE ERNEST DISCAILLES 15

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

Réf. / Ref.: 2026/24=083/015

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité la modification de la porte d'accès aux étages, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement (passer de trois à quatre unités d'habitation), réaménager le bâtiment, créer un auvent dans la zone de cours et jardins et apporter des modifications à la façade à rue au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

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 commerce et trois logements) :
mettre en conformité la modification de la porte d'accès aux étages, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme RCU (éléments patrimoniaux de façade),
changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement (passer de trois à quatre unités d'habitation) et réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
créer un auvent dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
apporter des modifications à la façade a rue au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 16 mai 1905 visant à "construire 4 maisons" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1922 visant à "construire deux annexes" ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 décembre 1936 visant à "transformer la façade" ;

Vu le permis d'urbanisme du 7 décembre 2010 visant à "changer l'affectation d'un logement en commerce dans cet immeuble de rapport et transformer la baie du rez-de-chaussée en façade avant en vitrine commerciale" ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/2010.0201/4/MC) ;

SITUATION LICITE :

Vu que, en situation licite, le bien comprend :

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

au rez-de-chaussée : un commerce,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial vers du logement ; que la nouvelle répartition qui en résulte se présente comme suit :

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

au rez-de-chaussée : un logement de +/- 44 m²,

au 1^{er} étage : un logement de 36 m² (hors demande),

au 2^{ème} étage : 1 logement de 36 m² (hors demande),

au 3^{ème} étage : 1 logement de 36 m² (hors demande),

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit un retour à la situation de droit antérieure à celle de 2010, à savoir un logement au rez-de-chaussée ; que ce changement d'affectation ne requiert aucune intervention sur la structure intérieure du bâtiment ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille, en partie avant, une seconde cuisine, et, en partie arrière, une salle à manger et le séjour, d'une profondeur de +/- 9 m sur 2,77 m de largeur ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente une largeur de 4 m en façade avant, avant de subir un rétrécissement à 2,5 m dans sa partie arrière ;

Considérant que, si les espaces de vie respectent les normes d'habitabilité relatives à d'éclairage naturel, ils ne répondent toutefois pas au bon aménagement des lieux compte tenu de l'orientation de la parcelle et de la proximité immédiate du mitoyen droit ;

Considérant, par ailleurs, que l'ouverture des pièces de vie sur une cour commune à l'ensemble des occupants et sur l'espace public génère un manque flagrant d'intimité pour les résidents du rez-de-chaussée ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement projeté ne présente pas un niveau d'habitabilité suffisamment qualitatif ;

Considérant, de plus, qu'il ne respecte pas la ligne de conduite communale relative à la subdivision des logements ; que, en effet, celle-ci stipule que les immeubles présentant une superficie plancher totale inférieure à 275 m² ne peuvent être divisés qu'en deux logements au maximum et que le plus grand des logements bénéficie de la jouissance privative de l'espace extérieur lorsque l'immeuble en offre la possibilité (jardin, cour ou grande terrasse) ;

ESPACES COMMUNS :

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

Considérant que la demande prévoit la création d'un auvent en cour arrière mais que cette intervention contrevient au RRU en ce qu'elle dépasse les ¾ de la parcelle ;

Considérant que l'aménagement proposé vise l'entreposage de vélos dans cette cour ; que, malgré l'accessibilité aisée depuis la voie publique, ce dispositif déroge aux prescriptions du RRU et du RCU car il ne constitue pas un local fermé et sécurisé ;

Considérant, dès lors, que la proposition en l'état n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière aux modifications esthétiques afin de conserver les qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée latérale droite par un modèle en aluminium laqué de ton brun ; que celle-ci nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la composition de la façade est revue ; que, en effet, une baie de fenêtre en aluminium laqué de ton brun (division tripartite avec imposte) avec un soubassement en pierre bleue naturelle est prévue, en lieu et place de l'ancienne porte d'accès au commerce ;

Considérant que, concernant les menuiseries du rez-de-chaussée, le choix de l'aluminium laqué de ton brun est regrettable ; que ce matériau dévalorise en effet l'esthétique de la façade avant et qu'il convient, dès lors, de d'opter pour du bois ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de cet immeuble sans offrir d'espaces qualitatifs ; qu'il apparaît dès lors plus opportun de valoriser les logements licites en associant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sous forme de duplex ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE VOLTAIRE 119

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

Réf. / Ref.: 2026/18=283/119-121

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport de neuf logements, mettre en conformité l'aménagement de deux terrasses au 1^{er} étage, la rehausse du mur mitoyen droit, la fermeture des terrasses d'angle aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière (quatre au total), la réduction du volume du cabanon technique en toiture ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, isoler les toitures de même que les façades pignon droite et arrière et rehausser le mur mitoyen au 1^{er} étage gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de neuf logements :
mettre en conformité :

l'aménagement de deux terrasses au 1^{er} étage et la rehausse du mur mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
la fermeture des terrasses d'angle aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrière (quatre au total),

la réduction du volume du cabanon technique en toiture (réalisé sans cage d'escalier),
les modifications esthétiques en façade avant (châssis en PVC sans vitraux),
isoler les toitures ainsi que les façades pignon droite et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) pour les annexes,
rehausser le mur mitoyen au 1^{er} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur), et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 juillet 1955 visant à « démolir et de reconstruire un immeuble à 4 étages » ;
Vu le permis d'urbanisme du 30 mars 2004 visant à « aménager un logement supplémentaire de ± 140 m² comprenant 2 chambres dans une partie du garage (au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée) et une annexe (composée d'une cage d'escalier et de trois chambres, anciens locaux de repos d'une entreprise installée dans l'immeuble avant sa démolition et sa reconstruction en immeuble de 8 logements en 1955) et construire une terrasse en bois de ± 12 m² attenante au séjour » ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/2001.1792/7/MC) » ;

MISE EN CONFORMITE :

Considérant que la fermeture des quatre terrasses en façade arrière, au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages, permet d'offrir une superficie habitable supplémentaire aux locaux de vie qui ne disposaient jusqu' alors que de 25 m² (salon + cuisine) ; que cet aménagement permet ainsi d'atteindre 28,5 m², ce qui tend à rencontrer aux normes d'habitabilité actuelles, sans générer d'éclairement en second jour ;

Considérant, bien que les deux terrasses aménagées sur la toiture plate du 1^{er} étage apparaissent dans l'acte de base de 2003, que celles-ci résultent d'une situation de fait car elles n'ont pas fait l'objet d'une autorisation urbanistique en bonne et due forme ;

Considérant que, afin de rendre la terrasse du côté gauche conforme au Code civil, la demande prévoit de prolonger le mur mitoyen de 2,54 m sur 1,43 m de hauteur ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre la terrasse gauche conforme au Code civil, soit en effectuant un retrait latéral de 1,90 m, soit en fournissant un acte notarié de servitude vue sur la parcelle au n° 123 ;

Considérant que la terrasse située du côté droit ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen puisqu'un mur de séparation est déjà en place ; que ce mur, contigu avec la parcelle au n° 117, a été réalisé avant le 1^{er} janvier 2000 comme l'atteste les photos aériennes de 1987 disponible sur l'application *BruCiel* (<https://gis.urban.brussels/brugis/#/dashboard/827>) ; que celui-ci est conforme à la réglementation en vigueur au moment de sa construction (Règlement général sur les bâtisses de 1948 et Règlement de la bâtisse de 1975) ; que, dès lors, cette terrasse est autorisable et offre un accès extérieur au logement côté droit ;

Considérant par ailleurs que ces deux terrasses engendrent des vues intrusives vers le logement situé au rez-de-chaussée, notamment au travers de la verrière mais que le retrait prévu pour réduire les vues est suffisant ;

Considérant que, sur les plans d'origine, la cage d'escalier commune débouchait jusqu'en toiture ; que, dans les faits, seule la cabine technique a été réalisée, ce qui se traduit par une diminution du volume en toiture ;

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) ;

Considérant que cette immeuble est issu d'une reconstruction de 1955 et ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois et comportaient des vitres avec un maillage en losanges ; que ceux-ci ont été remplacés par des châssis en PVC avec des vitrages clairs ; que cette modification est acceptable dans la mesure où ce remplacement a été effectué à tous les étages, tout en maintenant la division originelle tripartite ;

NOUVEAUX TRAVAUX :

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble de rapport en isolant toutes ses faces, exception faite de celle située côté rue ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates bénéficie d'une isolation par l'extérieur de 16 cm ; que, s'agissant la toiture du bâtiment principal, celle-ci n'est pas visible et ne nécessite pas la rehausse des acrotères ;

Considérant que cet immeuble est plus élevé que son voisin de droite (n° 117), ce qui rend l'isolation du pignon mitoyen visible depuis l'espace public ; que l'isolant est recouvert d'ardoises artificielles de ton gris anthracite ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du corps principal est conforme aux prescriptions relatives aux gabarits autorisables et est dès lors dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que les volumes annexes sont, quant à eux, érigés plus profondément que les gabarits voisins et que leur isolation déroge par conséquent à ces mêmes prescriptions ; que, néanmoins, la surépaisseur ainsi induite ne porte pas atteinte aux parcelles mitoyennes et peut dès lors être autorisée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas prévoir de rehausse mitoyenne au 1^{er} étage et rendre la terrasse de gauche conforme au Code civil en termes de vues directes (soit retrait de 1,90 m, soit acte notarié de servitude de vues) ;

RUE DE BRABANT 159

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

Réf. / Ref.: 2025/238=027/159

Objet / Betreft: dans une maison de commerce (commerce/snack avec logement duplex attenant), régulariser le placement d'un conduit d'évacuation pour hotte en façade arrière ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant, construire une annexe sur deux niveaux en façade arrière, changer l'affectation du premier étage de commerce vers logement (passer de une à deux unités) et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 > 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans une maison de commerce (commerce/snack avec logement duplex attenant) : régulariser :

le placement d'un conduit d'évacuation pour hotte en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en gabarit),
la modification de l'aspect architectural de la façade avant (vitrine commerciale),
construire une annexe sur deux niveaux en façade arrière (+2,5 m de profondeur au R-1 et RDC), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement 3/4 en profondeur et en hauteur),
changer l'affectation du premier étage de commerce vers logement (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (absence local stockage, éclairage studio insuffisant),
réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation délivrée le 4 janvier 1887 visant à « effectuer des changements à la façade » ;

Vu l'autorisation délivrée le 7 mai 1895 visant à « changer en vitrine la fenêtre de la maison » ;

Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 20 septembre 1946 visant à « transformer l'intérieur, la façade principale, exhausser d'un étage et construire des annexes » ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 15 décembre 1992 visant à « établir une friterie au rez-de-chaussée » ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 2006 visant à « construire une annexe sur deux niveaux (cave et rez-de-chaussée) et supprimer un logement au 1^{er} étage pour étendre un commerce existant » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 septembre 2010 suite à la demande visant à « étendre une annexe en façade arrière d'un immeuble mixte (1 commerce et 1 logement) ;

Vu le permis d'urbanisme, délivré le 18 décembre 2012 mais périmé, visant à « placer un auvent et rehausser les murs mitoyens en façade arrière pour le commerce (snack) au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal du 16 juin 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la construction d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière,

la construction d'un auvent bétonné,

la rehausse des murs mitoyens droits et gauches,

l'utilisation de la zone de cours et jardins comme zone d'entreposage,

le placement d'enseignes et dispositifs techniques en infraction

la modification de l'aspect architectural coté façade avant ;

Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, 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 ;

Vu le recours, introduit en date du 26 mars 2024 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et toujours pendant à ce jour, contre le refus de permis d'urbanisme du 16 janvier 2024 suite à la demande visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce/snack et un logement en duplex), régulariser la construction d'une annexe au niveau du sous-sol, changer l'affectation du premier étage de commerce vers logement afin d'y étendre le logement existant, modifier la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol et abattre un arbre à haute tige dans le jardin » ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 15 juillet 2026 sur la présente demande (réf. PU/1992.1978/9/CP) », s'appuyant sur le fait qu'il n'existe aucune entrée particulière isolée de l'établissement pour les deux appartements ;

REPARTITION :

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

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

aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un commerce (snack),

aux 2 et 3^{ème} étages : un logement duplex attenant au commerce ;

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

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

au rez-de-chaussée : un commerce (snack),
au 1^{er} étage : aménager un logement studio,
aux 2 et 3^{ème} étages : maintenir un logement duplex ;

VOLUME :

Considérant que l'annexe sur deux niveaux en façade arrière (R-1 et RDC) n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que le projet prévoit sa démolition partielle afin de limiter sa profondeur à 2,5 m au lieu des 4,12 m actuels ;

Considérant que la profondeur totale du volume est dès lors de 26,6 m, pour un axe médian de 33 m, ce qui est supérieur au ¾ de la profondeur de la parcelle (24,75 m) et déroge donc aux prescriptions applicables en matière de gabarits admissibles ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « Charte Brabant », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot à la condition de réserver, sur la parcelle dont la profondeur totale est supérieure à 25 m, au moins 20 m² de surface plantée en pleine terre sur minimum 20 % de sa surface ;

Considérant que la parcelle dispose d'une surface totale de 144 m², dont 28 m² alloués à un jardin en pleine terre et plantée, ce qui correspond à 20 % de la surface totale ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser la toiture plate existante, d'une superficie de +/- 30 m², en plus de l'annexe ajoutée (+9 m²) ;

Considérant par ailleurs que la Charte susvisée autorise les annexes sur deux niveaux, aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, pour autant que le 1^{er} étage soit réservé à du logement, et ce pour les immeubles de la rue de Brabant dont les numéros sont impairs ;

Considérant que l'agrandissement du commerce, tant en profondeur qu'en superficie, n'est pas justifié ; que le commerce est déjà établi au 1^{er} étage en situation de droit ; que l'extension supplémentaire aux sous-sol et rez-de-chaussée réduirait davantage la proportion de surface de pleine terre et reviendrait à créer un commerce sur trois niveaux ;

COMMERCE/SNACK (221 m²) :

Considérant que le commerce ne s'étend plus dans le 1^{er} étage et que sa superficie passe de 281 m² à 221 m² ;

Considérant que l'annexe construite en façade arrière vise à agrandir la salle au rez-de-chaussée et à créer une réserve au sous-sol ; que des travaux structurels sont effectués en ce sens ;

Considérant que le jardin n'est pas accessible à la clientèle, ce qui permet de préserver la quiétude en intérieur d'îlot ;

Considérant que les groupes frigorifiques ne constituent pas des installations soumises à permis d'environnement ;

Considérant qu'un conduit d'évacuation pour hotte professionnelle est placé en façade arrière ; que le volume généré déroge aux gabarits admissibles ; que, cependant, son implantation est faite de sorte à limiter les nuisances pour les logements de l'intérieur d'îlot ; qu'il monte à 2 m au-dessus de la corniche, conformément à la réglementation en vigueur ;

LOGEMENT STUDIO (60 m²) :

Considérant que, à la place de la salle de banquet liée au commerce, la demande prévoit de transformer le 1^{er} étage en logement indépendant ;

Considérant que le séjour de ce studio présente un déficit en éclairage naturel (3,4 m² au lieu de 4,4 m²) mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier la baie en façade avant pour y remédier ;

Considérant que ce logement ne dispose pas non plus d'un espace de rangement privatif ni d'un espace extérieur ;

Considérant que la largeur de l'immeuble est inférieure à 5 m, ce qui permet difficilement d'envisager une entrée distincte pour le logement ; que, sans cette entrée distincte de celle du commerce, la demande ne répond pas aux exigences du SIAMU (cf. supra) et ne peut se voir autorisée ;

Considérant dès lors que, en l'absence d'une entrée particulière, seul l'exploitant du commerce peut habiter l'immeuble ;

LOGEMENT DUPLEX (140 m²) :

Considérant que ce logement est maintenu ; que le projet prévoit divers travaux d'aménagement intérieur, sans que ceux-ci soient soumis à permis d'urbanisme ; que ces travaux améliorent l'habitabilité du logement ;

FACADE AVANT :

Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;

Considérant que la façade a été modifiée au rez-de-chaussée avant sans permis d'urbanisme valable ; que le permis d'urbanisme du 11 juillet 2006 autorise une entrée sur le côté gauche mais que celle-ci a finalement été réalisée sur le côté droit ; que, cependant, la modification est minime et ne porte pas atteinte à la façade ;

Considérant que la vitrine est surmontée d'un caisson à volet et d'une tente solaire ; qu'ils s'intègrent dans la devanture et participent à la sécurité de la fonction commerciale ;

Considérant également que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DU TILLEUL 88

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

Réf. / Ref.: 2026/61=256/088

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, mettre en conformité les modifications esthétiques au 3^{ème} étage avant, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles (création d'un duplex 2 chambres), construire deux lucarnes (une par versant de toiture), installer une terrasse au 4^{ème} étage arrière, rehausser la toiture pour l'isoler par l'extérieur et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 > 10/09/2026

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 comprenant quatre logements :
mettre en conformité les modifications esthétiques au 3^{ème} étage avant (dessin garde-corps et châssis),
étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles (création d'un duplex 2 chambres),
construire une lucarne avant,
construire une lucarne rentrante arrière,
installer une terrasse au 4^{ème} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
rehausser la toiture pour l'isoler par l'extérieur (+20 cm), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
réaliser des travaux structurels (suppression murs) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1930 visant à "[construire une] maison" ;

Vu le permis de bâtir du 12 juin 1979 visant à "ajouter des annexes au rez-de-chaussée" ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 30 juin 2026 (réf. PU/2026.0443/1/MC) ;

REPARTITION :

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

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

au rez-de-chaussée : un logement,

au 1^{er} étage : un logement,

au 2^{ème} étage : un logement,

au 3^{ème} étage : un logement,

dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble comprend toujours quatre logements et est réparti de la manière suivante :

au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (inchangé),

au rez-de-chaussée : un logement (inchangé),

au 1^{er} étage : un logement (inchangé),

au 2^{ème} étage : un logement (inchangé),

aux 3^{ème} étage et combles : un appartement duplex 2 chambres ;

LOGEMENT DUPLEX :

Considérant que l'objet de la demande ne porte que sur le 3^{ème} étage et les combles de cet immeuble et que les modifications qui seraient apportées aux étages inférieurs devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

Considérant que la demande vise la privatisation des combles au profit de l'appartement du 3^{ème} étage ; que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex 2 chambres ;

Considérant que la partie nuit se situe au 3^{ème} étage, avec 2 chambres ayant chacune sa propre salle de douche, tandis que la partie jour est prévue sous toiture, avec espace un séjour/cuisine/salle-à-manger ouvert ;

Considérant que, à l'exception des murs de refends, les différents murs et cloisons sont déposés pour un aménagement plus ouvert et spacieux ;

Considérant que, pour rendre habitable cette partie sous toiture, le projet prévoit une lucarne en façade avant et une lucarne arrière rentrante, qui permet par ailleurs l'accès à une terrasse ;

Considérant que les lucarnes s'inscrivent dans les gabarits autorisables, permettent d'offrir une hauteur sous plafond plus confortable et un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que l'aménagement proposé offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur la partie plate de la lucarne rentrante, sur le versant arrière de toiture ;

Considérant que le gabarit de cet immeuble dépasse celui des parcelles voisines ; que l'aménagement de cette terrasse au 4^{ème} étage déroge alors aux gabarits mitoyens ; que, néanmoins, celle-ci a une emprise réduite et améliore le confort de ce logement ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les corps de cheminée aux 3 et 4^{ème} étages, ainsi que leurs souches en toiture sont supprimés ; que ces travaux sont exemptés de permis d'urbanisme ;

Considérant que le dessin des châssis et du garde-corps au 3^{ème} étage avant diffère de la situation d'origine ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse présente un dessin moins travaillé ; que les châssis sont à simple vantail au lieu de double-ouvrants ; que les étages inférieurs ne font pas partie de l'objet de la présente demande mais présentent, d'après le reportage photographique fourni, les mêmes menuiseries (à l'exception du rez-de-chaussée) ; qu'ils devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur mise en conformité ;

Considérant néanmoins que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade car l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ; qu'une mise en peinture du garde-corps pourrait cependant restaurer partiellement l'esprit des éléments en fer forgé ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle est plus haute que les gabarits mitoyens de droite et de gauche ;

Considérant cependant que la corniche permet de reprendre la surépaisseur sans que celle-ci soit visible depuis l'espace public ; que les dérogations sont donc minimales et acceptables ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

repeindre le garde-corps du 3ème étage avant en noir ;

CHAUSSÉE DE HAECHT 330 - 257

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

Réf. / Ref.: 2025/295=129/257-330

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

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

* renouveler les voies de tram ;

* planter 4 nouveaux poteaux caténaires et déplacer 3 poteaux caténaires en trottoir ;

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

* ajouter 1 quai bus devant le n°325 de la ch. de Haecht pour les bus De Lijn.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/08/2026 > 11/09/2026

Réactions / Reacties: 4

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

Contexte légal :

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

royal du 30/03/1976 ;

13. Considérant que le projet est repris dans la zone de protection de :

- 1) la « Maison Campioni-Balasse », classée comme monument par arrêté du Gouvernement du 25/03/2004,
- 2) la maison sise au n° 256 de la ch. de Haecht, classée comme monument par arrêté du Gouvernement du 02/03/2023 ;

1. Considérant le PRM « Good Move » ; que la ch. de Haecht à cet endroit y est reprise dans les catégories :

- 3) Piéton « Plus » pour le tronçon compris entre le n° 259 de la chaussée à l'av. L. Bertrand et Piéton « Confort » pour le tronçon compris entre l'av. L. Bertrand et le n° 330 de la ch. de Haecht ;
- 4) Vélo « Quartier » ;
- 5) Transport public « Confort » ;
- 6) Auto « Quartier » ;

1. Considérant le passage d'un ICR dans l'av. L. Bertrand ;

2. Considérant que le projet se développe sur la chaussée de Haecht (voirie régionale) et une partie de la parcelle privée cadastrée 10^{ème} division section E 206 F (appartenant à la fabrique d'église) ;

3. Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 ;

4. Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) de Schaerbeek, approuvé par arrêté du Gouvernement du 30/09/2010 ;

5. Considérant le Contrat Local de Mobilité « Colignon – Josaphat » (CLM), datant d'avril 2024 (plan de circulation de la maille approuvé par le Collège communal du 25/01/2022) ;

6. Considérant le permis de référence 15/PFU/1750216 pour réaménager l'av. L. Bertrand :

7) permis d'abord refusé, voir notification du 13/12/2022,

8) puis obtenu en recours (réf. : 15/GOU_PU/1870571), voir permis délivré le 23/06/2023,

1. Considérant que, actuellement, aucune infraction n'a été constatée sur le bien ;

Objet de la demande :

1. Considérant que le projet vise à :

- 9) ajouter trois nouveaux poteaux caténaires entre les n° 59 et 79 de l'av. Maréchal Foch ;
- 10) procéder aux réaménagements suivants entre les n° 257 et 330 de la ch. de Haecht :
- 11) renouveler les voies de tram,
- 12) implanter quatre nouveaux poteaux caténaires et déplacer trois poteaux caténaires en trottoir,
- 13) mettre l'arrêt de transport en commun « Saint-Servais vers Ville » aux normes d'accessibilité PMR,
- 14) ajouter un quai bus devant le n° 325 de la ch. de Haecht pour les bus De Lijn ;

Procédure et actes d'instruction :

1. Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 15) 28/03/2025 : dépôt de la demande initiale auprès d'Urban,
- 16) 07/05/2025 : Avis de Réception de dossier Incomplet,
- 17) 25/06/2025 : 2^{ème} Avis de Réception de dossier Incomplet,
- 18) 10/07/2025 : Avis de Réception de dossier Complet,
- 19) 27/08/2025 au 25/09/2025 : enquête publique sur le projet initial ;
- 20) 09/10/2025 : Commission de concertation sur le projet initial -avis reporté) ;
- 21) 23/10/2025 : Commission de concertation sur le projet initial - avis favorable sous conditions (unanime) ;
- 22) 03/11/2025 : réception décision du demandeur d'introduire un projet modifié, en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- 23) 24/04/2026 : réception par Urban du projet modifié ;
- 24) 26/05/2026 : Avis de Réception de dossier Complet du projet modifié ;

1. Considérant que, par application de l'article 177/1 § 6 du CoBAT, les modifications apportées par le demandeur ne sont pas accessoires au projet ; que la demande est à nouveau soumise aux actes d'instruction que le fonctionnaire délégué détermine ;

2. Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

25) application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

1. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour le motif suivant :

26) application de l'article 237 du CoBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;

1. Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/08/2026 au 11/09/2026 sur le territoire de la commune de Schaerbeek et qu'elle a fait l'objet de quatre réclamations ; qu'elles portent principalement sur les aspects suivants :

27) *Général* :

28) Soutiennent la rénovation des infrastructures et mises aux normes PMR ;

29) Demande d'être tenue au courant de la suite donnée à ce dossier ;

30) S'inquiète du déroulement du chantier ; précise qu'il y a une accumulation de chantiers successifs dans la zone et qu'ils ne sont pas coordonnés ; demande que l'on tienne compte de leur impact sur les riverains ;

31) S'inquiète aussi de l'offre de remplacement faite quand on interrompt le tram et signale qu'elle est sous-dimensionnée ;

32) S'oppose au projet d'implantation des nouveaux poteaux caténaires av. Maréchal Foch ; s'inquiète que cela abîme

- l'arbre devant chez elle (au n° 79 de l'avenue) ;
- 33) *Aménagements prévus :*
- 34) Signale que le trottoir prévu devant l'église est trop étroit ; propose pour libérer de l'espace et élargir le trottoir que l'on :
- 35) enlève deux places de parking de part et d'autre de la place,
- 36) déplace un luminaire au nord-est du parvis ;
- 37) Souhaite que les panneaux de signalisation soient placés en façade, afin de faciliter le cheminement des piétons ;
- 38) Relève que le passage à la hauteur du n° 296 de la ch. de Haecht est inférieur à 1,50 m à cause du parking vélo implanté en trottoir ; demande que cet espace soit inclus dans le périmètre du projet et que l'on repositionne les arceaux vélos en biais, afin d'augmenter le passage libre pour les piétons sur le trottoir et donner la possibilité de stationner des vélos-cargos ;
- 39) Suggère d'équiper les passages piétons de marquages supplémentaires au sol afin d'avertir les piétons que le tram est prioritaire (cf. sécurité) ;
1. Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek, de Bruxelles Mobilité, de la Vlaamse Vervoersmaatschappij « De Lijn », de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), du Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois et de Bruxelles Environnement ;
 2. Vu l'avis de Vivaqua reçu le 08/06/2026, assorti de conditions techniques pour le permis d'urbanisme ;
 3. Vu l'avis de la Vlaamse Vervoersmaatschappij « De Lijn » reçu le 09/06/2026, favorable sous conditions ;
 4. Vu l'avis de la CRMS reçu le 12/06/2026, favorable sous conditions ;
 5. Vu l'avis de Bruxelles Mobilité reçu le 22/06/2026, favorable sous conditions ;

Situation existante :

Localisation :

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

Fonctions principales, architecture et urbanisme :

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

Mobilité et stationnement :

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

Accessibilité :

1. Considérant que les traversées piétonnes et, en général, l'aménagement du périmètre d'étude sont presque conformes aux dispositions relatives à l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR) ; que seuls 2 passages piétons ne disposent pas de dalles podotactiles ;
2. Considérant la chaussée de Haecht ; que les arrêts de trams et bus ne sont pas accessibles aux PMR ;

Aménagements :

1. Considérant que les trottoirs font en général au moins 2 m de large ;
2. Considérant la chaussée de Haecht ;

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

Revêtements et marquages au sol :

1. Considérant l'av. Maréchal Foch ; que les trottoirs sont en pavés porphyres 8 cm x 14 cm et les bordures sont en pierre bleue ;
2. Considérant que la voirie est en pavés ;
3. Considérant la ch. de Haecht ; que les matériaux utilisés pour les trottoirs sont principalement :
- 47) des dalles béton 20 cm x 20 cm,
- 48) des bordures en pierre bleue chanfreinées ;
1. Considérant que la voirie est en asphalte ;
2. Considérant que le croisement entre la voie de tram et les voiries donnant sur la ch. de Haecht est marqué au sol par un damier ; qu'il y a aussi des marquages au niveau des traversées piétonnes et que la présence de l'école est indiquée ;

Flore :

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

Gestion des eaux pluviales :

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

Mobilier urbain :

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

Objectifs :

1. Considérant que les objectifs du projet sont :
- 51) renouveler les voies situées sur la ch. de Haecht entre le n° 257 et 330 sur une longueur de 265 m,
- 52) intégrer un tapis antivibratoire en dessous du coffre de voies afin de diminuer les nuisances sonores et vibratoires liées au passage du tram,
- 53) planter 7 nouveaux poteaux caténaires pour répondre aux nouvelles exigences en matière de techniques lignes aériennes,
- 54) répondre aux objectifs du PRM « Good Move » et du programme « Avanti » en matérialisant le demi-site propre de la ch. de Haecht par coloration (kaki : RAL 7008) de l'asphalte. Ce demi-site propre a déjà été mis en place lors de la mise à sens unique prévue lors de l'application du plan du CLM de Schaerbeek,
- 55) conserver inchangés, par rapport à la situation existante, les mouvements de circulation des trams en entrées et sorties du dépôt ainsi que sur l'ensemble du périmètre du projet,
- 56) mettre aux normes l'arrêt de tram « Saint-Servais vers ville », à savoir :
- 57) réaménager le quai nord afin que les trams puissent accoster en ligne droite sans écart entre le nez de quai et le seuil des trams
- 58) garantir un cheminement piéton de 2 m en nez de quai
- 59) créer un arrêt de transport en commun répondant aux normes d'accessibilité PMR et de conformité
- 60) rehausser le quai à une hauteur de 31 cm
- 61) créer des pentes d'accès à l'arrêt à faible pourcentage pour l'aisance des PRM,
- 62) opérer un léger dévoiement des voies à hauteur du quai vers Faubourg afin de garantir une largeur de voirie entre les quais en face à face de 6,35 m, et ce de manière à garantir le croisement des trams et des bus à hauteur des quais et l'implantation de fusibles qui permettent de combler l'espace vide de 7 cm restant entre le nez du quai et le seuil du tram. Cette largeur de 6,35 m fait intégralement partie du référentiel STIB concernant la mise en conformité et accessibilité PMR,
- 63) planter un nouveau quai pour les bus De Lijn à niveau du n° 325 de la ch. de Haecht,
- 64) munir les traversées piétonnes existantes d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur ;

Situation projetée :

Mobilité et stationnement :

1. Considérant l'av. Maréchal Foch ; que, en matière de mobilité et de stationnement, rien ne changera ;
2. Considérant la chaussée de Haecht ; que, en ce qui concerne la circulation automobile, elle ne sera pas modifiée (sens unique vers le nord) ; qu'il en ira de même pour le demi-site propre pour les transports en commun (trams et bus) et la circulation en sens unique en direction ville pour les transports en communs et cyclistes ;
3. Considérant qu'il y aura une bande cyclable suggérée marquée au sol au niveau de la bande de roulage et au niveau du site propre du tram et bus de la chaussée ;
4. Considérant que le projet conserve les 33 emplacements de stationnement existants à la chaussée de Haecht ;
5. Considérant qu'il y a 1 place de stationnement pour PMR, reprise au n° 282, et qui sera à déplacer au n° 284 ;

Accessibilité :

1. Considérant l'av. Maréchal Foch ; que, en matière d'accessibilité, il n'y a pas d'intervention particulière projetée, hormis les poteaux caténaires implantés hors du cheminement des piétons ;
2. Considérant la ch. de Haecht ; que les traversées piétonnes existantes seront munies d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur ; que des guidages podotactiles pour les personnes malvoyantes seront implantées et les bordures abaissées ;
3. Considérant que le mobilier urbain sera repositionné de façon optimale et fonctionnelle (cf. feux de signalisation, poteaux de lignes aériennes, ...) afin de permettre un cheminement des PMR sans obstacle ;
4. Considérant que l'arrêt de tram existant devant l'église sera mis aux normes PMR, avec une hauteur de quai de 31 cm ;
5. Considérant qu'un arrêt de bus aux normes PMR, avec une hauteur de quai de 18 cm, sera créé à niveau du n° 325 de la chaussée ;

Aménagements :

1. Considérant l'av. Maréchal Foch ; que l'implantation de 3 caténaires est prévue ; qu'aucun autre aménagement n'est prévu ;
2. Considérant la ch. de Haecht ; que, concernant le réaménagement de l'arrêt de tram « Saint-Servais vers Ville », le projet prévoit de :
 - 65) réaménager le quai afin que les trams puissent accoster en ligne droite sans écart entre le nez de quai et le seuil des trams,
 - 66) garantir un cheminement piéton de 2 m en nez de quai,
 - 67) créer un arrêt de transports en commun répondant aux normes d'accessibilité PMR et de conformité,
 - 68) retravailler les nivellements en montant la bordure des quais à 31 cm et rendre le quai accessible aux PMR, ce qui aura pour conséquence de supprimer les 3 marches qui longent le quai,
 - 69) créer des pentes d'accès aux arrêts à faible pourcentage pour l'aisance des PMR,
 - 70) opérer un léger dévoiement des voies à hauteur du quai existant « vers Faubourg » afin de garantir une largeur de voirie entre les quais en face à face de 6,35 m. Cela permettra de garantir le croisement des trams et des bus à hauteur des quais et l'implantation de fusibles comblant l'espace vide de 7 cm restant entre le nez du quai et le seuil du tram. Il est à noter que cette largeur de 6,35 m fait intégralement partie du référentiel STIB concernant la mise en conformité et accessibilité PMR ;
1. Considérant qu'un arrêt de bus aux normes sera créé et implanté à la hauteur du n° 325 de la ch. de Haecht ;
2. Considérant que les nouvelles voies de tram seront posées sur un tapis antivibratoire ;
3. Considérant que le quai de tram « vers faubourg » sera conservé tel quel, pouvant accueillir les trams et les bus simultanément (pas de mise aux normes PMR) ;

Revêtements et marquages au sol :

1. Considérant l'av. Maréchal Foch ; qu'il n'y aura pas d'intervention au niveau des revêtements et marquages au sol ;
2. Considérant la ch. de Haecht ; que, vu les parties du projet en zone classée, les matériaux et le calepinage utilisés pour les revêtements existants seront repris pour la mise aux normes d'accessibilité ;
3. Considérant que le demi-site propre pour les transports en commune sera réaménagé avec de l'asphalte coloré kaki (cf. : RAL : 7008) ;
4. Considérant que l'asphalte de la voirie sera refait ;
5. Considérant que les bordures et filets d'eau seront identiques à l'existant ; que les seules bordures qui diffèrent seront les bordures chasse-roue à hauteur des arrêts de bus De Lijn, qui permettent un meilleur accostage du bus au quai ;
6. Considérant que les marquages au sol seront refaits, dont celui du site propre pour trams, bus, taxis et piste cyclable suggérée ;

Flore :

1. Considérant qu'il n'y aura pas d'intervention en matière des plantations ;

Gestion des eaux pluviales :

1. Considérant qu'il n'y aura pas de changement en matière de gestion des eaux pluviales ;

Mobilier urbain :

1. Considérant que l'éclairage existant sera maintenu ;
2. Considérant, pour l'av. Maréchal Foch, que l'implantation de 3 caténaires est prévue à la hauteur des immeubles sis aux n° 66, 71, 82 ;
3. Considérant, pour la ch. de Haecht, que 4 nouvelles caténaires seront prévues, combinées avec l'éclairage : 1

située devant le n° 252, 1 devant le n° 273 de la chaussée et 2 devant l'école au n° 325 ;

4. Considérant que les équipements au niveau des arrêts de transports en commun seront les suivants : plaques d'arrêt, poteaux d'arrêt, avec porte-horaire et/ou afficheurs dynamiques de temps d'attente, et poubelles ;
5. Considérant que les arceaux vélos existants qui gênent seront remplacés ;

Motivation :

Généralités :

1. Considérant qu'une personne s'inquiète des conditions de gestion du chantier ; que des conditions de gestion du chantier seront établies dans le permis d'urbanisme ;
2. Considérant qu'un riverain suggère que les panneaux de signalisation soient placés en façade, ceci afin de faciliter le cheminement des piétons ;
3. Considérant qu'il existe beaucoup de bâtiments classés dans la zone ; que le demandeur rationalise déjà les panneaux routiers en évitant de les placer devant ceux-ci (cf. demande de la commission de concertation précédente) ;
4. Considérant dès lors que l'optimisation de l'implantation des autres panneaux routiers sera laissée à l'appréciation de Bruxelles Mobilité, gestionnaire de la voirie ;
5. Considérant qu'un riverain demande de modifier le périmètre du projet et que les arceaux vélos situés à la hauteur du n° 296 de la ch. de Haecht soient repositionnés en biais, afin d'augmenter le passage libre pour les piétons sur le trottoir et donner la possibilité de stationner des vélos-cargos ;
6. Considérant que l'on ne peut modifier le périmètre d'un projet ; que cette demande ne peut dès lors être traitée ;
7. Considérant que certaines réclamations sortent du cadre de la présente demande et qu'elles ne peuvent être traitées ici (par exemple : demande d'être tenu au courant de la suite du dossier, demande concernant l'offre de remplacement des trams durant les travaux) ;
8. Considérant que le projet initial, présenté en Commission de concertation le 09/10/2025, prévoyait 2 nouveaux quais de bus aux normes PMR pour les lignes De Lijn, devant les n° 280-284 et 297-307 de la chaussée de Haecht ;
9. Considérant que, lors de ladite séance de la Commission :
 - 71) le demandeur avait précisé qu'il n'y a pas assez de place (en longueur) devant l'église Saint-Servais pour pouvoir aménager des arrêts qui puissent être aux normes et accueillir le tram et le bus en même temps,
 - 72) les riverains s'étaient opposés à l'implantation des arrêts de bus devant les n° 280-284 et 297-307 de la chaussée de Haecht ; qu'ils avaient expliqué que les quais prévus devant des logements allaient :
 - 73) engendrer la suppression de 6 places de stationnement,
 - 74) créer des nuisances qui affecteraient leur qualité de vie et leur sommeil ;
1. Considérant dès lors que la Commission avait décidé, notamment, d'assortir son avis d'une condition demandant d'implanter les arrêts de bus à la hauteur du n° 325 (en direction de Botanique) et entre les n° 292 et 298 (en direction de Pogge) de la chaussée et de ne pas prévoir d'aubettes ;
2. Considérant que, après étude, le demandeur a constaté que :
 - 75) l'implantation du quai vers ville, à la hauteur du n° 325 de la ch. de Haecht, est techniquement faisable,
 - 76) l'implantation du quai vers Faubourg entre le n° 292 et n° 298 n'est techniquement pas faisable. En effet, cela créerait un problème de sécurité routière (entre le bus qui s'arrête à cet endroit et le tram qui sort du dépôt en marche arrière) ;
1. Considérant dès lors que le demandeur a revu son projet en conséquence et propose désormais ceci :
 - 77) au nord : un quai tram et un quai de bus vers ville mis aux normes PMR,
 - 78) au sud, ne pas aménager le quai vers faubourg et le conserver dans son état actuel, soit avec une hauteur de bordure à 17 cm (idéale pour le bus) ;
1. Considérant que l'on peut regretter que l'ensemble des quais ne soient pas mis aux normes en une seule fois ;
2. Considérant cependant que l'espace est difficile à traiter, tant d'un point de vue technique (cf. espace à la hauteur des n° 292-298 de la chaussée) que juridique (cf. permis d'urbanisme voisin 15/PFU/1750216 pour réaménager l'av. L. Bertrand) ;
3. Considérant que la proposition de n'aménager que le quai de trams vers ville et d'aménager le quai de bus au nord dans ce projet-ci fonctionne d'un point de vue technique et permet de satisfaire la demande des riverains en ce qui concerne la préservation des emplacements de stationnement et la qualité de vie ;
4. Considérant que le demandeur a supprimé les 2 dispositifs publicitaires « MUPI » initialement prévus à la hauteur des n° 278 et 291 de la chaussée ;
5. Considérant qu'il a appliqué la grande majorité des demandes de la Commission de concertation du 09/10/2025 (cf. intégration des tapis antivibratoires, bordures antidérapantes pour les cyclistes au croisement avec l'av. L. Bertrand...), ce qui est positif ;
6. Considérant le périmètre d'intervention du projet ; qu'il n'est pas prévu de « façade à façade », ce qui est regrettable pour l'unité de l'espace ;

Accessibilité :

1. Considérant que l'arrêt de tram existant vers Ville sera mis aux normes PMR et qu'un quai de bus aux normes PMR sera créé à proximité, devant le n° 325 de la chaussée ; que ces adaptations permettront d'avoir un espace public plus inclusif ;
2. Considérant que des poteaux caténaires seront implantés ou déplacés en trottoir ; qu'il y a lieu de se conformer au « Cahier de l'accessibilité piétonne » et de garantir un libre passage de 1,7 m minimum au droit de l'obstacle ;

3. Considérant que les trottoirs doivent être conformes au RRU et aux recommandations édictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » ainsi qu'aux standards requis pour le réseau piéton « plus » et « confort » ;
4. Considérant que les réseaux piéton « Plus » et « Confort » requièrent des standards élevés en matière d'accessibilité et de confort d'usage, tant en matière d'aménagement (dimensionnement, dévers, etc.) que de choix des matériaux et de leur mise en œuvre conformément à la « Charte des revêtements piétons » approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ;
5. Considérant que, au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au « Cahier de l'accessibilité piétonne » ; que les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; que, en cas de problème avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de « jouer » avec le niveau de l'asphalte ;
6. Considérant que le code de la route et le RRU interdisent le stationnement automobile dans les 5 m en-deçà des traversées piétonnes ; que l'emplacement de stationnement PMR au n° 284 devra donc être écarté de la traversée piétonne concernée ;
7. Considérant que l'espace résiduel devra être prévu pour agrandir la fosse de plantation de l'arbre ;
8. Considérant que l'emplacement devra être mis au même niveau que le trottoir et avoir le même revêtement de sol que celui existant pour ce dernier, à savoir des dalles carrées en quinconce en béton coloré ocre 20 cm x 20 cm x 8 cm ;
9. Considérant que le projet prévoit des rampes d'accès au quai d'arrêt de bus ; que le projet rend, certes, le quai accessible pour atteindre une hauteur de 18 cm, mais qu'il dégrade le cheminement piéton en rendant le trottoir moins accessible ;
10. Considérant que les voies d'accès des garages doivent être au même niveau que le trottoir, ce qui implique une absence d'inflexion du trottoir au droit des garages dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées (cf. article 6 §2 du Titre VII du RRU) ;
11. Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'atténuer l'« effet de vague » de cette portion de trottoir, ce qui permettrait de réduire les pentes nécessaires d'accès au quai d'arrêt de bus ;
12. Considérant la très longue ligne de guidage au niveau du quai ; qu'il y a lieu de la matérialiser par un autre type de repère tactile, moins défavorable au confort des autres usagers ;
13. Considérant que cela pourrait par exemple être un revêtement fortement bouchardé, un joint ouvert ou une bordure chanfreinée enterrée ; que la solution retenue par le demandeur sera à faire valider par le gestionnaire de voirie (Bruxelles Mobilité) ;

Aménagements :

1. Considérant la mise aux normes de l'arrêt de tram « Saint Servais vers ville » ; qu'il se situe dans la zone de protection du site classé au croisement de l'avenue L. Bertrand et à hauteur de l'Eglise Saint-Servais ;
2. Considérant que le réaménagement du quai va permettre aux trams d'accoster en ligne droite, sans écart entre le nez du quai et le seuil des trams, et de garantir un cheminement piéton de 2 m en nez de quai ;
3. Considérant que l'arrêt est maintenu à son emplacement initial, c'est-à-dire à l'extrémité de l'avenue L. Bertrand et au pied de l'Eglise St-Servais ; que, actuellement, l'arrêt a une longueur de 25 m et ne correspond pas à la longueur d'un tram de type T3000 (30 m) ;
4. Considérant que les hauteurs de bordures de quai ne sont aménagées qu'à 15 cm alors que la hauteur requise pour rendre un quai accessible aux PMR est de 31 cm ;
5. Considérant que la configuration du quai est telle que, dans les plans projetés, il est très difficile de les améliorer en longueur ;
6. Considérant que le quai vers ville se situe en zone classée et est délimité, de part et d'autre, par des zones de stationnement ;
7. Considérant que la longueur du quai est portée à 30 m afin de recevoir le T3000 mais n'est pas adaptée à l'arrivée du modèle T4000, de 40 m de longueur ;
8. Considérant que, le projet se situant en zone classée, les matériaux et le calepinage des lieux seront conservés mais retravaillés afin de rendre le quai accessible aux PMR ;
9. Considérant que cela aura pour conséquence la suppression des 3 marches qui longent le quai vers la ville, ce qui permettra une simplification dans la lecture du parvis ;
10. Considérant que, du côté « quai vers Faubourg », un léger dévoiement sera opéré afin de garantir le croisement entre trams et bus mais que ce quai est conservé en l'état ;
11. Considérant le dévoiement susmentionné ; qu'il est opéré afin de garantir une largeur de voirie entre les quais en face à face de 6,35 m ;
12. Considérant que cela permet de garantir le croisement des trams et des bus à hauteur des quais et l'implantation de fusibles pour combler l'espace vide de 7 cm restant entre le nez du quai et le seuil du tram ;
13. Considérant que cette largeur de 6,35 m fait intégralement partie du référentiel STIB concernant la mise en conformité et l'accessibilité PMR et est nécessaire pour le fonctionnement des véhicules de ces derniers ; que le dévoiement se fait sans diminuer la largeur du trottoir existant au nord ;
14. Considérant qu'un riverain regrette la réduction du trottoir existant devant l'église ; qu'il propose de supprimer 2 emplacements de stationnement de part et d'autre de la place et de déplacer le luminaire situé sur le trottoir (à droite du portail de l'église), ceci afin d'augmenter la largeur disponible pour le trottoir ;
15. Considérant que la largeur existante du trottoir est conservée dans le projet ;
16. Considérant que l'aménagement sur le parvis de l'église est symétrique par rapport au portail de l'église ; qu'un

lampadaire est également présent à gauche sur le trottoir ; que, si l'on décale le lampadaire de droite, il y a alors lieu, logiquement, de déplacer et aligner celui de gauche ;

17. Considérant la présence de l'aubette classée à gauche ; qu'il n'y a pas la place pour reculer le lampadaire de gauche ;
18. Considérant, de plus, que le déplacement des lampadaires est de nature à occasionner des problèmes techniques (cf. recalcul d'éclairage à faire) et des surcoûts financiers ;
19. Considérant que le quai tel que proposé est aux normes selon le RRU ; que la proposition faite dans le projet est acceptable ;
20. Considérant le nouvel arrêt de bus aux normes PMR à créer devant le n° 325 de la ch. de Haecht ; qu'il y a lieu de rencontrer les recommandations techniques suivantes émises par la société « De Lijn » pour son aménagement, à savoir
 - 79) le quai doit être rectiligne,
 - 80) le bord de la surface des dalles en caoutchouc doit être placé contre celui de la bordure qui délimite le quai du bus,
 - 81) les arbres doivent être taillés de manière à ce que les branches et les feuilles laissent une hauteur minimale libre de 4 m au-dessus de la chaussée ;
1. Considérant que la traversée au niveau de la sortie du dépôt est très dangereuse à pratiquer, notamment en ce qu'il n'est pas possible pour un piéton de savoir s'il est en dehors du 'Gabarit Libre d'Obstacle' du tram (qui est en courbe à cet endroit) ; que cet endroit est également dangereux pour les personnes déficientes visuelles ;
2. Considérant que le projet prévoit l'augmentation de la traversée à cet endroit ; qu'il y a lieu de ne pas l'allonger ;
3. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir un repère contrasté et détectable par les personnes déficientes visuelles, à savoir des dalles à protubérances de part et d'autre de la sortie du dépôt ;

Revêtements et marquages au sol :

1. Considérant que le projet prévoit de travailler avec des matériaux et le calepinage utilisés pour les revêtements existants, ce qui permet un bon raccord à la situation existante ;
2. Considérant que des matériaux différents spécifiques seront utilisés pour des aménagements particuliers (cf. arrêt de bus, 'Site Spécial Franchissable', ...) ; que l'usage de matériaux différents de ceux existants est à chaque fois justifié par des contraintes techniques, de sécurité ou de cohérence d'aménagement ;
3. Considérant qu'il y a lieu de préciser le statut de l'aménagement en voirie ; qu'il ne s'agit pas d'un site propre mais bien de la matérialisation d'un 'Site Spécial franchissable' (SSF) dans une direction (pour la bande de voirie nord) et de circulation en site mixte dans l'autre (pour la bande de voirie sud) ;
4. Considérant qu'il y a lieu de prendre un règlement complémentaire concernant la signalisation ; qu'il faut intégrer les « Speed Pedelecs » sur le SSF et ajouter le logo en conséquence ;
5. Considérant qu'il y a lieu de placer le marquage A23, qui signale l'approche de l'école, de manière à intégrer la traversée piétonne à la hauteur du n° 290 de la ch. de Haecht ;
6. Considérant que le panneau A23 à hauteur du n° 290 ne sera pas visible pour les conducteurs ; qu'il y a lieu de le déplacer plus en bordure de chaussée (sans contraindre le cheminement piéton) ;
7. Considérant que le marquage au sol au niveau de la ligne blanche et du damier n'a pas été modifié sur les plans ; qu'il y a lieu de le corriger de sorte à respecter le Code de la route (cf. ne pas prévoir de ligne continue ou discontinue le long d'un damier) ;
8. Considérant qu'un riverain suggère d'équiper les passages piétons de marquages supplémentaires au sol afin d'avertir les piétons que le tram est prioritaire ;
9. Considérant que le demandeur a indiqué le marquage au sol nécessaire respecter du Code de la route ; qu'il y a lieu de ne pas alourdir visuellement l'espace (ce qui pourrait créer des problèmes de lisibilité et, donc, de sécurité) ;

Mobilier urbain :

1. Considérant qu'une personne s'oppose à l'implantation d'un poteau caténaire, de peur que l'on abîme l'arbre devant chez elle au n° 79 de l'av. Maréchal Foch ;
2. Considérant que les 3 nouvelles caténaires prévues à l'av. Maréchal Foch seront implantées à la hauteur des n° 66, 71, 82 de l'avenue ; qu'il n'y a donc pas de poteau prévu devant chez elle ;
3. Considérant qu'il y aura lieu que le demandeur veiller à ce que les nouvelles caténaires :
 - 82) ne constituent pas des masques de visibilité,
 - 83) ne se trouvent pas sur le cheminement prévu pour les modes actifs,
 - 84) ne cachent pas, même partiellement, un panneau de signalisation existant,
 - 85) que leur implantation ne se fasse pas au droit des arbres ;
1. Considérant dès lors le poteau caténaire prévu à la hauteur du n° 273 de la ch. de Haecht ; qu'il est prévu au droit d'un arbre et gêne la perspective vers la Maison Autrique ; qu'il y a lieu de le déplacer ;

Conclusion :

1. Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS et du RCU ;
2. Considérant que le projet rencontre la philosophie du PRDD, du PRM et du CLM ; qu'il permet d'améliorer l'offre en transports en commun en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que le projet permet plus d'inclusivité, vu la mise aux normes de l'arrêt de trams et de bus vers ville ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède et moyennant le respect des conditions précitées, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques environnantes et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

S'assurer que les aménagements se conforment au RRU (cf. : pentes du nouveau quai de bus et des traversées piétonnes) et au cahier de l'accessibilité piétonne ;

Prévoir le quai de bus :

afin qu'il soit rectiligne,

en étudiant la possibilité d'atténuer l' « effet de vague » créé par la rehausse du quai entre les 2 entrées carrossables et réduire les pentes d'accès au quai de bus,

afin que le bord de la surface des dalles en caoutchouc soit placé contre le celui de la bordure qui délimite le quai ;

Retravailler les marquages au sol suivants :

au niveau du Site Spécial Franchissable (SSF) :

ne pas prévoir de ligne continue ou discontinue le long de chaque damier,

ajouter le logo « Speed Pedelec »,

placer le marquage A23 - qui signale l'approche de l'école - de manière à intégrer la traversée piétonne, à la hauteur du n° 290 de la ch. de Haecht ;

Déplacer le panneau A23 à hauteur du n° 290 plus en bordure de chaussée et sans contraindre le cheminement piéton ;

Revoir la ligne de guidage pour les déficients visuels au niveau du quai de l'église afin de la rendre plus confortable à emprunter pour les autres usagers de l'espace (par exemple : un revêtement fortement bouchardé, un joint ouvert ou une bordure chanfreinée enterrée) ;

Au niveau de la sortie du dépôt :

ne pas allonger la traversée piétonne,

prévoir des dalles à protubérances de part et d'autre de la sortie du dépôt ;

Prévoir l'emplacement PMR près de la fosse d'arbre (à hauteur du n° 284 de la chaussée) tout en prévoyant un recul de 5 m par rapport au passage piéton ; Elargir pour cela la fosse d'arbre ; Mettre l'emplacement au même niveau que le trottoir et le prévoir en même matériau que ce dernier (cf. dalles carrées en quinconce en béton coloré ocre 20 cm x 20 cm x 8 cm) ;

Ne pas prévoir de poteau caténaire à la hauteur du n° 273 de la ch. de Haecht (cf. présence d'un arbre à cet endroit et perspective vers la Maison Autrique).