

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12536

Commune de JETTE : Réaménager l'ensemble de l'avenue Firmin Lecharlier de façades à façades;

Avenue Firmin Lecharlier.

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant ainsi qu'aux abords d'un liseré de noyau commercial et d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe dans en zone prioritaire de verdoisement et dans le périmètre de deux noyaux d'identité locale existant et aux abords d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité, à proximité d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante, près d'une gare/halte existante (chemin de fer et métro) et le long d'un ICR au PRDD ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la commune de Jette ;

Considérant que le projet concerne une voirie communale et en petite partie, des amorces de voiries régionales ;

Considérant que l'avenue Firmin Lecharlier est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme avenue « Auto quartier », « Piéton plus », « Piéton confort », « Vélo confort », « Vélo quartier » et « Transport public quartier » ;

Considérant que l'avenue est traversée par la ligne de bus 14 de la STIB reliant Simonis à UZ-VUB ;

Considérant que le périmètre du projet se situe en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé sur la carte de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8 à 14m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Vu le permis d'urbanisme actuellement en cours d'instruction référencé 04/PFD/1943670 visant à mettre en place la nouvelle ligne de tram 15 sur le territoire de Bruxelles, de l'avenue Belgica jusqu'à la gare du Nord, avec une requalification de façade à façade des espaces publics qu'elle traverse tout au long de son parcours, long d'environ 2 km ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à réaménager l'ensemble de l'avenue Firmin Lecharlier de façades à façades ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : *travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.*

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- **En application de la prescription 25.1 : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.**

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du **01/09/2025** au **30/09/2025** dans la commune de Jette ; que 52 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

Général

- Félicite et soutient le projet et ses ambitions ;
- S'oppose au projet et aux moyens apportés pour celui-ci ;
- Souhaite être entendu lors de la commission de concertation ;
- Déclare que le projet manque d'ambition et n'est pas optimale pour les nécessités futures, sollicite de le revoir avec des ambitions à la hausse ;
- Déclare que le projet est une dépense inutile et se questionne sur les budgets ;
- Déploire le manque de transparence et d'information vers les habitants ;
- Informe que les documents de l'enquête publique sont difficilement accessibles sur la plateforme ;
- Déclare que la rédaction d'une remarques pour l'enquête publique n'est pas aisé et déplore la possibilité d'ajouter un document ;
- Se questionne sur le sort de l'ancien plan plus ambitieux et l'utilisation des subsides régionaux annoncés ;
- Estime que réaménager « façade à façade » sans transformation majeure constitue une dépense mal ciblée ;

Urbanisme et Paysage

- Souligne l'amélioration de la qualité, du confort et de l'aspect esthétique de l'avenue ;
- Sollicite l'anticipation de l'impact de la future station multimodale Belgica ;
- Demande que le projet vise à améliorer la propreté de la rue et intégrer une réflexion sur cette thématique (par exemple l'installation de poubelles ou conteneurs enterrés) ;
- Demande d'intégrer explicitement l'impact de la future ligne de tram 15 et la requalification de la place P. Werrie dans le projet ;
- Propose un alignement arboré de type "tunnel de platanes" pour l'ombrage et l'esthétique à long terme ;
- Demande de créer un parvis scolaire beaucoup plus qualitatifs permettant le séjour ;

Mobilité

- Attire l'attention sur certains aménagements existants dangereux (rondpoint F. Lecharlier et Odon Warland)
- Déclare que des tronçons du projet sont soumis à d'important flux (piétons et automobile) durant certaines heures, dû à la présence d'école et d'équipements (salle omnisport) ;
- Attire l'attention sur les nuisances qu'engendrent les trottinettes ;
- Déclare qu'il n'est pas nécessaire d'améliorer les infrastructures dédiées aux TC ;
- Informe que la position des plateaux ne respecte pas le code de la route en ce qu'il se trouve à moins de 3 mètres avant le passage piéton et à moins de 5 mètres d'une zone de stationnement ;
- Demande le respect du principe STOP et de la spécialisation multimodale des voiries au regard du PRM ;
- Désigne l'intersection Honoré-Longtin comme point noir persistant pour tous les usagers ;
- Constate un axe de transit continu Charles Woestlaan à Procureur à Carton de Wiart, générateur de vitesses et conflits ;
- Soutient la mise en sens unique de la rue Longtin ;
- Déclare que le projet permet d'optimiser l'espace disponible pour tous les modes de transports ;
- Soutien et félicite les améliorations entreprises pour le confort des piétons (uniformisation de nouveaux revêtements, élargissement, sécurisation, confort,...) ;
- Soutien et félicite les améliorations entreprises pour le confort des cyclistes (création d'aménagements dédiés aux vélos, augmentation des arceaux et box vélos, élargissement, sécurisation, confort,...) ;
- Soutien l'intégration de nouveaux aménagements dédiés aux transports en commun (TC) sur l'axe (arrêts de bus, accessibilité, ...) ;

- Félicite les mesures entreprises pour les automobilistes ;
- Déclare que la suppression du stationnement reste marginale au regard des objectifs à atteindre et le maintien des places PMR ;
- Observe des trottoirs trop étroits et encombrés (potelets, sacs-poubelles, deux-roues, paillasons), nuisant aux PMR et poussettes ;
- Signale une géométrie rectiligne "piste d'atterrissage" favorisant vitesses élevées et dépassements dangereux ;
- Signale l'absence de ligne médiane qui pousse les véhicules au centre et met en danger les cyclistes ;
- Affirme que le présent projet ne répond pas au statut « Autoquartier » de la voirie (pas de rue cyclable, zone de rencontre,..) et que les aménagements proposés ne sécurise pas assez les modes actifs ;
- Se questionne sur la conception des trottoirs (continu ou plateaux surélevés) et demande des adaptations afin que ces aménagements soient conformes (pas de passage piétons) ;
- Déplore la conception de certains aménagements cyclables et le manque de sécurisation (piste cyclable (PC) non continue, présence de stationnement, largeurs des aménagements, aucune séparation du trafic, stationnement en double file sur la piste cyclable ,..
- Déplore que l'aménagement maintienne encore trop d'espace dévolu à la voiture ;
- Déplore la mise en sens unique de la rue Longtin ;
- Juge les bandes suggérées cyclables inadaptées et dangereuses, notamment pour les enfants ;
- Estime que le marquage cyclable au sol attire les arrêts/chargements sauvages et dégrade la sécurité ;
- Déclare que l'aménagement risque d'encourager les parents à utiliser les places de parking devant les numéros 85-87-89-91 comme « kiss and drive » ;
- Déclare que certains arbres constituent un masque de visibilité pour les traversées ; (n°107)
- Déplore la réduction de la largeur des trottoirs a regard de la largeur de la chaussée carrossable et sollicite un élargissement de la largeur des trottoirs ;
- Déplore la création d'une zone de rencontre avec un trafic de transit important mais sollicite une place « classique » avec des adaptations destinés au ralentissement du trafic ;
- Demande la révision de certains aménagements destinés aux cyclistes (rue cyclable, aménagements séparé du trafic, élargissement des aménagements, piste cyclable tout le long du tronçon,...) ;
- Se questionne et déplore le manque de mesure afin de réduire le trafic automobile de transit en cohérence avec le Plan Régional de Mobilité (mise en sens unique, interruption de circulation sur certains axe, verrou, limitation de la circulation à la hauteur des écoles, ...) ;
- Se questionne sur les mesures prises vis-à-vis de la circulation automobile et propose des mesures d'apaisement pour le quartier ;
- Sollicite la suppression d'une rangée de parking au profit d'aménagements cyclables qualitatifs ;
- Demande l'intégration de plus de cargo vélos ;
- Demande l'ajout d'une ligne de Sauwens pour séparer les cyclistes du trafic motorisés ;
- Demande la révision de certains aménagement (rondpoint, réduction de la vitesse à la hauteur des écoles, aménagements des carrefours, ...)
- Déplore la suppression d'une partie du stationnement et s'y oppose au regard des nuisances que cela a engendré dans les autres projets et engendrera dans le présent projet (pollution, temps perdu, perte de la clientèle dans les magasins, ...) ;
- Sollicite des aménagements visant à réduire la vitesse sur les tronçons 1,3 et 4 en réduisant la largeur de la chaussée carrossable ;
- Demande une refonte radicale du carrefour Honoré-Longtin (option rond-point, feux, ou coupures directionnelles) ;
- Demande de rompre l'axe de transit par des verrous et sens uniques ciblés (Honoré-Longtin / Moranville ; Mirepoix / Odon Warland) ;
- Propose un sens unique motorisé sur une partie de l'avenue F. Lecharlier pour réduire le transit;
- Sollicite une zone tampon entre la piste cyclable et les places de stationnement ;
- Déclare que la largeur de la chaussée carrossable de 3,50 mètres n'est pas suffisante pour le dépassement d'un cycliste ;

- Craint que les aménagements projetés entraînent des conflits entre cyclistes et automobilistes ;
- Se questionne sur le commencement de la piste cyclable et pourquoi celle-ci ne débute pas de place P. Werrie ;
- Sollicite que la bande cyclable ocre soit limitée entre les deux lignes blanches discontinues de la piste cyclable ;
- Demande l'intégration d'un feu de signalisation B22 au boulevard Smet de Naeyer ;
- Demande des places réservées au car-sharing afin d'encourager l'autopartage ;

Environnement

- Félicite la végétalisation et la désimperméabilisation du périmètre du projet ;
- Soutient l'intégration de nouvelles essences (à haute-tige et arbustives)
- Déplore le manque de réflexion sur la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et sollicite plus de dispositifs destinés à cette fonction ;
- Sollicite la plantation de plus d'arbres ;
- Déclare que le projet doit intégrer une vision climatiquement plus résiliente ;
- Déplore l'abattage des arbres existants ;
- Sollicite l'intégration d'un emplacement pour plante à proximité de la façade du n°11 de l'avenue F. Lecharlier ;
- Déclare que la bande drainante entre le trottoirs et le stationnement, permettant de récolter les eaux de pluie, est inutile ;
- Sollicite davantage de végétalisation au détriment du stationnement ;
- Demande des indicateurs et mesures objectivables (air, bruit, sécurité, part modale) et un suivi post-travaux.

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du **30/06/2025** ;

Considérant l'avis de Vivaqua du **02/07/2025** ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du **14/07/2025** ;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **17/07/2025** ;

Considérant l'avis de la STIB du **05/09/2025** ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le projet concerne la requalification complète de l'avenue Firmin Lecharlier, située sur le territoire de la commune de Jette, entre la place Philippe Werrie au sud et le boulevard de Smet de Naeyer au nord ;

Considérant que cette artère relie des axes importants du réseau communal et régional, assurant la connexion entre le centre de Jette et les boulevards périphériques ;

Considérant que l'avenue est connectée aux rues Honoré Longtin, Odon Warland, Procureur Léopold, de Moranville et Levis Mirepoix, qui constituent des voies de desserte locale ;

Considérant que l'avenue s'inscrit dans un tissu résidentiel mixte, bordée principalement d'immeubles résidentiels, de gabarit variant de R+3 à R+5 et de maisons unifamiliales et caractéristique du bâti jettois des années 1930-1960 ;

Considérant la présence de commerces de proximité au rez-de-chaussée de certains immeubles, notamment aux intersections avec la rue de Moranville et la place Philippe Werrie ;

Considérant que le périmètre immédiat du projet compte plusieurs équipements scolaires, dont l'école fondamentale communale Clarté, la crèche Reine Fabiola, l'école Saint-Pierre et l'Athénée royal de Jette ; que l'avenue concentre une activité scolaire et piétonne intense aux heures d'entrée et de sortie des écoles ;

Considérant que la rue est actuellement bidirectionnelle, avec stationnement linéaire des deux côtés de la chaussée ;

Considérant que les trottoirs sont de largeur variable (1,40 à 4,50 mètres) et sont composés de plusieurs revêtements (pavés en béton 30x30 cm, klinkers 20x11cm de différentes couleurs, ...) laissant apparaître un paysage assez hétérogène ; que de plus, les trottoirs ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite en raison de leur caractère vétuste et de leur non-conformité aux normes en vigueur ;

Considérant qu'il n'existe aucun aménagement cyclable continu, et que la circulation des vélos se fait dans le flux motorisé, sans protection spécifique ;

Considérant que la largeur de la chaussée varie entre 6 à 9,50 mètres, en ce compris les espaces de stationnement, qui favorise les vitesses excessives en raison de son caractère rectiligne; que la chaussée est en asphalte et présente des dégradations ponctuelles et des affaissements liés à l'ancienneté de l'infrastructure ;

Considérant qu'actuellement le périmètre du projet accueille 131 emplacements de stationnement pour voitures, dont 2 réservés aux PMR, 1 zone de livraison ainsi que 14 emplacements pour vélos ;

Considérant que le périmètre du projet accueille 2 arrêts de transport en commun desservant les lignes de bus 14 ;

Considérant qu'actuellement le périmètre du projet (13.550 m²) est composé de 45 m² de surface perméable et de 13.505 m² de surfaces imperméables ;

Considérant que le périmètre accueille un total de 111 arbres ; que les essences sont principalement des Robinia pseudoacacia (99 sujets) mais également des Populus Tremula (4), des Platanus x acerifolia, des Liquidambar styraciflua ;

Considérant que les eaux pluviales sont actuellement rejetées directement à l'égout, sans infiltration ni rétention locale, excepté dans les petites fosses de plantation ;

Considérant que la rue ne constitue pas un espace facilement appropriable par les habitants, la présence dominante de la voiture limitant les usages sociaux et récréatifs ;

Considérant que l'avenue est un point de liaison piétonne important entre la place Werrie et le boulevard de Smet de Naeyer ;

Considérant que le mobilier urbain existant (bancs, poubelles, potelets, arceaux vélos) est hétérogène et souvent vétuste ;

Considérant que la sécurité des cheminements scolaires est actuellement compromise par l'absence de zones de protection et de signalétique claire ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet vise à réaménager de façade à façade l'avenue Firmin Lecharlier entre la place Philippe Werrie et le boulevard de Smet de Naeyer ;

Considérant que le projet prévoit la mise à sens unique limité d'un tronçon de la rue Honoré de Longtin ;

Considérant que le projet de l'avenue Firmin Lecharlier est défini par deux tronçons aménagés de façon différenciée ; que le premier tronçon se situe du boulevard Smet de Naeyer à la rue Leopold Procureur et le deuxième se situe entre la rue Leopold Procureur et la place Philippe Werrie ;

Considérant que le premier tronçon est aménagé de la manière suivante :

- Des trottoirs revêtus de pavés en béton (gris) 22x22 cm, disposés de part et d'autre de la voirie, d'une largeur variant entre 2,30 et 4,80 mètres ;
- Des « bandes multifonctionnelles » implantées de chaque côté de la chaussée d'une largeur de 2 mètres, composées successivement :
 - o de zones de stationnement réalisées en pavés à joints semi-ouverts
 - o de fosses de plantations de longueur variable ;
 - o de trottoirs ponctuels permettant la création de passages carrossables en pavés béton au droit des accès privatifs et garages ;
- Des filets d'eau localisés entre les zones de stationnement et la chaussée carrossable, assurant le drainage longitudinal de la voirie ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle implantée du côté impair, réalisée en ton ocre, d'une largeur de 1,30 mètre, complétée d'une zone tampon de 0,70 mètre la séparant du stationnement ;
- Une bande cyclable suggérée du côté pair de la voirie ;
- Une chaussée carrossable en asphalte, d'une largeur comprise entre 6,40 et 6,50 mètres ;

Considérant que la continuité cyclable sera assurée sur l'ensemble du tronçon par des bandeaux suggérés en zone de rencontre ;

Considérant que le deuxième tronçon est aménagé en majeure partie de la manière suivante :

- Des trottoirs revêtus de pavés en béton (gris) 22x22 cm, disposés de part et d'autre de la voirie, d'une largeur variant entre 2,30 et 4,80 mètres – revêtus par endroits par un revêtement en béton alvéolaire qui dessert les zones de stationnement (excepté au droit des emplacements PMR) ;
- Des « bandes multifonctionnelles » implantées de chaque côté de la chaussée d'une largeur de 2 mètres, composées successivement :
 - o de zones de stationnement réalisées en pavés à joints semi-ouverts
 - o de fosses de plantations de longueur variable ;
 - o de trottoirs ponctuels permettant la création de passages carrossables en pavés béton au droit des accès privatifs et garages ;
- Des filets d'eau localisés entre les zones de stationnement et la chaussée carrossable, assurant le drainage longitudinal de la voirie ;
- Une chaussée carrossable en asphalte, d'une largeur comprise entre 3,50 et 6,70 mètres ;
- Des bandes cyclables suggérées de part et d'autres de la chaussée carrossable ;

Considérant que le projet intègre une berme centrale entre le numéro 81 et 107 de l'avenue F. Lecharlier, aménagée en jardin de pluie afin de récolter les eaux pluviales de la chaussée carrossable ; que cette berme scinde la chaussée carrossable en deux ;

Considérant que le projet prévoit des parvis accompagnés de mobilier ludique à la hauteur de l'école ;

Considérant que des plateaux ralentisseurs seront créés aux abords des écoles et aux intersections ;

Considérant qu'à la hauteur du carrefour de l'avenue Firmin Lecharlier et des rues L. Procureur et H. Longtin, le projet prévoit la création d'une placette en zone de rencontre accessible par des plateaux ;

Considérant que cette placette est prévue de plain-pied, dans un revêtement composé de pavés béton de ton rouge et d'une chaussée carrossable en béton désactivé de ton rouge également ;

Considérant que plusieurs zones vertes seront aménagées sur cette placette de sorte à structurer l'espace ; qu'un banc longitudinale et bordant la zone verte ouest sera prévu ; qu'un box vélo se trouve également sur cette placette ;

Considérant que le carrefour Moranville/Lecharlier sera réaménagé en plateau surélevé et transformé en espace de convivialité arboré ;

Considérant que le projet prévoit une rationalisation du stationnement, et accueillera 96 emplacements de stationnement pour voitures, dont 4 réservés aux PMR, le maintien de la zone de livraison (1) ainsi que 43 emplacements pour vélos ;

Considérant que deux emplacements de voitures partagées seront intégrés au projet ;

Considérant que le projet prévoit donc une suppression de 26% du stationnement pour véhicules individuels ;

Considérant que le périmètre du projet accueillera 2 arrêts de transport en commun à la hauteur des n°61 et 65 de la voirie ; que ces arrêts seront placés l'un en face de l'autre ;

Considérant que le périmètre du projet (13.550 m²) sera composé de 718 m² de surfaces perméables, de 1.424 m² de surfaces semi-imperméables et de 10.017 m² de surfaces imperméables ;

Considérant que le projet prévoit une fondation en empierrement continu ;

Considérant que le projet prévoit le maintien des sujets existants de l'espèce *Platanus x acerifolia* situés à l'intersection avec la rue Honoré Longtin, ainsi que des arbres de l'espèce *Liquidambar styraciflua* (Copalmes d'Amérique) ;

Considérant qu'il comprend, en revanche, l'abattage de l'ensemble des *Robinia pseudoacacia* (soit 99 sujets) ainsi que des quatre *Populus tremula* recensés le long de la voirie, en raison de leur état phytosanitaire et de leur développement peu qualitatif ;

Considérant que le projet tend à reconstituer un alignement continu et cohérent d'arbres répartis de manière régulière sur toute la longueur de l'avenue, en privilégiant des essences locales et variées telles que le tilleul argenté (*Tilia tomentosa*), le charme (*Carpinus betulus*) et l'érable champêtre (*Acer campestre*) ;

Considérant qu'un total de 70 nouveaux arbres sera planté, portant le nombre total d'arbres du périmètre à 87 en situation projetée ;

Considérant que la gestion des eaux intégrera des zones d'infiltration plantées et noues drainantes, notamment devant les écoles et à la placette Longtin ;

Considérant que le mobilier urbain sélectionné sera celui déjà présent sur le territoire de la commune de Jette : poubelle peinte, bancs et potelets pour les placettes ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- la réduction du trafic de transit et de la vitesse automobile ;
- la sécurisation des écoles et des traversées piétonnes ;
- l'amélioration du confort et de la continuité des cheminements piétons et cyclistes ;
- la mise en valeur du cadre de vie résidentiel ;
- et la gestion durable des eaux de pluie conformément aux principes du RRU (Titre VII) et du Plan Good Move (Vision Zéro) ;

MOTIVATION

Considérant que le projet vise à rééquilibrer l'espace public en offrant des espaces confortables, sécurisés et agréables en réduisant l'emprise de la voiture au sein du périmètre ; qu'il permet également d'apaiser l'espace public et de créer des espaces dédiés aux rencontres et à la flânerie ;

Considérant que dans son avis (référéncé T.2022.1025/3), le SIAMU émet des conditions afin de s'assurer de l'accessibilité des trottoirs de la placette Honoré Longtin et que l'alignement d'arbres n'entrave pas l'accessibilité des auto-échelles ; qu'il y a lieu de se conformer à ces conditions ;

Considérant qu'il s'inscrit dans la dynamique de ville apaisée visée par le Plan Good Move et le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et contribue à la mise en œuvre d'aménagements destinés aux modes actifs ;

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

Considérant que le présent projet est aménagé en majeure partie en zone 30 et en zone de rencontre au carrefour F. Lecharlier et H. Longtin ;

Considérant que le trafic de transit représente une part significative du flux, ce qui engendre des conflits d'usages avec les piétons et les usagers faibles ;

Considérant toutefois que le premier projet introduit en date du 26/08/2022 (référéncé 04/PFD/1852941) était plus ambitieux par la mise en sens unique d'un tronçon de l'avenue Firmin Lecharlier et permettait de mieux répondre aux différents objectifs de l'espace public ; qu'il est donc regrettable de ne pas avoir pris des mesures de circulation plus ambitieuses dans le présent projet afin de réduire le trafic de transit dont souffre cet axe de quartier ;

Considérant que la circulaire ministérielle du 23 juin 1978 relative aux zones résidentielles (circulaire fédérale) ne s'applique qu'en Région flamande ; que pour Bruxelles, il y a lieu de se référer à la circulaire régionale du 9 septembre 2013 relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre ;

Considérant que les estimations du rapport d'incidences démontrent que le nombre de véhicules par heure peut s'élever à plus de 450 véhicules par heure dans les tranches horaires de pointe (par exemple un mercredi à 8h ou un lundi à 17h) mais à 220 dans les heures creuses ou le dimanche ; que seule la rue Firmin Lecharlier est concernée par ces comptages dans un parcours entre De Smet de Naeyer (Auto Confort) et Philippe Werrie (Auto Confort) et inversement ; que, dès lors, le flux y est plus important que sur l'axe Longtin (Auto Quartier) ;

Considérant dès lors que la circulation sur le carrefour Lecharlier/Longtin/Moranville et la mise en sens unique de la rue Longtin (tronçon nord) permettent de réduire les flux de transit par la création d'une zone de rencontre ; que, par conséquent, la création d'une zone de rencontre au carrefour Lecharlier/Longtin/Moranville est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une suppression de 26 % du stationnement avec un maintien d'environ 90 emplacements sur l'ensemble de la rue ; que cette suppression est positive et conforme aux recommandations de Good Move ;

Considérant que la réduction du stationnement résulte de la mise aux normes de l'espace public, normes définies par le titre VII du RRU et qui concernent les trottoirs, traversées piétonnes et quais de bus, qui doivent être prévus en extension des trottoirs ; que l'ambition B.1 de Good Move recommande également de sécuriser et d'assurer l'accessibilité des voiries et espaces publics ; que le projet répond à cet objectif en ce qu'il assure la sécurité des piétons et des PMR ainsi que des cyclistes par le renforcement de l'itinéraire cyclable ;

Considérant que cette mise en conformité de l'espace public a inévitablement un impact sur le stationnement ; que, dans ce cas, elle induit une réduction du stationnement en voirie ; que, pour la rue Firmin Lecharlier, le stationnement est supprimé au profit d'une petite placette publique, d'aménagements piétons et d'espaces verts pour tous, comprenant plusieurs fonctions dans son aménagement (zone de rencontre, flânerie, gestion des eaux, augmentation de la végétalisation, renforcement de l'offre en mobilité douce pour le report modal, parvis scolaire, ...) ;

Considérant que plusieurs dispositifs permettant de ralentir le trafic sont intégrés dans le projet afin de réduire la vitesse des automobilistes ; que ces dispositifs se situent à chaque entrée et sortie de tronçon de l'avenue (au total 6 dispositifs sur l'ensemble du tronçon) ;

Considérant toutefois que la circulaire ministérielle du 3 mai 2002 relative aux dispositifs surélevés destinés à limiter la vitesse à 30 km/h et aux coussins berlinois mentionne qu'il y a lieu de prévoir l'installation de ralentisseurs de trafic à une distance inférieure ou égale à 75 mètres ; que, dans certains cas (entrées d'écoles rapprochées, zones d'échanges importantes dans le cheminement des piétons, etc.), il peut s'avérer utile de descendre en deçà de cette distance de 75 mètres entre dispositifs ;

Considérant dès lors qu'excepté à la hauteur de l'école, il y a lieu de choisir les endroits stratégiques pour implanter ce type de dispositifs ou de les justifier le cas échéant ;

Considérant également qu'il y a lieu de supprimer le stationnement à la hauteur des dispositifs de ralentissement (plateaux), conformément à la fiche technique sur les dispositifs ralentisseurs surélevés ;

Considérant que l'avenue F. Lecharlier est d'une part répertoriée en axe « Vélo Quartier » et d'autre part en axe « Vélo Confort », là où se trouve l'ICR ; que l'avenue F. Lecharlier est aussi un axe « Transport en commun Confort » ;

Considérant que les itinéraires « Vélo Confort » doivent remplir cinq critères de qualité : cohérent, rapide (direct), sûr, agréable et confortable ; qu'une bande cyclable suggérée n'est pas un aménagement qui permet de remplir ces critères ; que le présent projet doit proposer un aménagement cohérent avec un axe « Vélo Confort » de part et d'autre de la chaussée ;

Considérant dès lors que la création de pistes cyclables bidirectionnelles en chaussée est préférable ; que la connexion avec les autres aménagements cyclables doit se faire de manière lisible et cohérente ; que, dès lors, il y a lieu de revoir les aménagements cyclables proposés afin de respecter la spécialisation multimodale de la voirie « Vélo Confort » et le raccord avec les autres aménagements cyclables de façon lisible ;

Considérant que, pour la piste cyclable, des adaptations ponctuelles doivent être réalisées, notamment prévoir une zone tampon de 80 cm entre la piste cyclable et les zones de stationnement au minimum, intégrer un revêtement ocre uniquement à l'intérieur de la piste et débiter la piste cyclable à la place Philippe Werrie ;

Considérant qu'au niveau du tronçon entre le carrefour Odon Warland et l'avenue Lévis Mirepoix, la sécurité des cyclistes n'est pas assurée du fait de la présence de la berme centrale plantée (risque de dépassement dangereux par les automobilistes) et de la largeur de la chaussée carrossable ; que, dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement en priorisant les cyclistes (par exemple, en rue cyclable) ;

Considérant que la largeur de la voie carrossable est comprise entre 6,2 mètres et 6,7 mètres pour garantir le croisement des bus ; qu'il y a lieu de réduire la largeur de la chaussée à 6,50 mètres, ce qui est suffisant pour le croisement de deux bus rétroviseurs compris (largeur bus : 2,55 mètres) ;

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

Considérant que les zones d'arrêt « Lecharlier » doivent être adaptées afin de garantir leur conformité technique et fonctionnelle ; que les quais devront être rehaussés à 18 cm par rapport au niveau de la chaussée, que les abris prévus doivent correspondre au modèle communal agréé par la STIB, que la zone d'arrêt en direction de l'UZ devra être déplacée d'au moins cinq mètres de la traversée piétonne, et que chaque arrêt devra être complété par une dalle bleue PMR à hauteur de la seconde porte du bus, un poteau d'arrêt et une poubelle ;

Considérant qu'il convient d'adapter trois zones identifiées par la STIB sur le plan de giration ; qu'il y a lieu d'élargir légèrement l'assiette carrossable dans la section donnant sur le boulevard De Smet de Naeyer, de réduire légèrement l'emprise de l'oreille de trottoir à l'angle du carrefour Lecharlier/De Smet de Naeyer (à hauteur du n° 46 du boulevard), de diminuer l'emprise de la berme centrale à hauteur des n° 80/81 de l'avenue Lecharlier et d'intégrer un panneau D1d pour renforcer la lisibilité de la berme ;

Considérant que le projet vise à améliorer la qualité écologique et paysagère de l'avenue par le remplacement des arbres existants en mauvais état par des essences variées et de plus grand développement, accompagnées de plantations arbustives et herbacées favorables à la biodiversité ;

Considérant que seul un nombre limité d'essences d'arbres proposées offre une forte valeur ajoutée écologique ; que les essences proposées sont majoritairement horticoles et exotiques ; qu'il y a lieu de favoriser une intégration rigoureuse des espèces indigènes, avec une représentation idéale de 50 à 75 % du panel ; que l'impact environnemental du projet et la prise en compte des insectes pollinisateurs et de la biodiversité urbaine en général sont des critères importants ;

Considérant que le projet présente un véritable bilan en plus-value sur la situation existante, pendant et après les changements résultant de la croissance et du développement de la végétation ;

Considérant qu'il conviendrait toutefois de privilégier une proportion majoritaire d'espèces indigènes afin de renforcer la valeur écologique du projet, de planter des arbres assez jeunes et de taille raisonnable, avec une gestion et un suivi réguliers afin d'augmenter leurs chances de survie pour pallier les périodes de sécheresse ;

Considérant que, par leur taille ou leur essence, les plantations ne doivent pas constituer un masque de visibilité envers les piétons qui s'apprêtent à traverser à hauteur d'un passage pour piétons ;

Considérant que certains arbres sont situés à moins de 5 mètres des traversées piétonnes ; qu'il convient dès lors d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier, et de les éloigner de la bordure ou de les reculer au-delà des 5 mètres précédant les traversées piétonnes ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter, par exemple, l'essence de l'arbre qui se situe à la hauteur du n° 107 de l'avenue F. Lecharlier ;

Considérant que le projet vise à augmenter les surfaces perméables et semi-perméables d'environ 2 345 m², soit un taux d'imperméabilisation qui passera de 99,7 % à 82,3 % en situation projetée ;

Considérant qu'il y a une amélioration de la situation par rapport à l'existant mais qu'une part importante des eaux de pluie sera toujours dirigée vers le réseau d'égouttage sans temporisation ;

Considérant que les plans indiquent que les pentes des trottoirs redirigent l'eau de ruissellement vers les fosses de plantation ;

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

Considérant que l'eau s'écoulant sur les espaces publics et les voiries doit être dirigée en priorité vers les zones végétalisées, noues d'infiltration/paysagères, arbres ou jardins de pluie afin de s'infiltrer ;

Considérant qu'un jardin de pluie de 150 m² sera mis en place au niveau de la bande centrale créée par la séparation de voirie au niveau du tronçon entre Lévis Mirepoix et Odon Warland ;

Considérant qu'il n'est pas précisé pour quel événement pluvieux les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales ont été dimensionnés ;

Considérant que le projet est adjacent à celui du réaménagement de l'avenue Odon Warland (subventionné dans le cadre de l'Action Climat et qui se doit d'être exemplaire en gestion des eaux pluviales) ;

Considérant que les fosses de plantation peuvent être agrandies, comme par exemple à la hauteur du parvis de l'Athénée royal de Jette, ce qui permettrait une plus grande surface d'infiltration ;

Considérant que des bancs se situent à la hauteur de l'Athénée royal de Jette et de la placette en zone de rencontre ; que le nombre de zones de repos est fractionné et que des bancs se situent à ± 200 mètres les uns des autres ;

Considérant toutefois que les assises doivent être munies d'accoudoirs et de dossiers afin d'assurer le confort des PMR ou des personnes âgées ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25 % d'entre eux équipés de dossier et d'accoudoirs) ;

Considérant que le réaménagement renforcera la qualité résidentielle du quartier, la sécurité des usagers faibles et la perception paysagère de l'espace public ;

Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable conditionnel

- Respecter l'avis SIAMU du 16/07/2025 référencé **T.2022.1025/3** :
 - o Garantir l'accessibilité des trottoirs de la placette Honoré Longtin - sans mobilier urbain - aux auto-échelles afin qu'elles puissent se placer à +/- 10 m de la façade du n° 124
 - o S'assurer que alignements d'arbres n'entravent pas l'accessibilité des auto-échelles aux baies en façade. Celles-ci constituant la 2^e voie d'évacuation des logements doit rester accessibles pour les auto-échelles
- Revoir et rationaliser les dispositifs ralentisseurs conformément à la circulaire du 9 septembre 2013 et supprimer le stationnement à la hauteur des dispositifs de ralentissement ; étudier la possibilité de les remplacer par des systèmes nudge 30 ;
- Revoir les aménagements cyclables de l'avenue :
 - o Revoir l'aménagement de l'axe « Vélo Confort » afin d'améliorer la sécurité ;
 - o Améliorer les connexions avec les autres aménagements cyclables ;
 - o Prévoir une zone tampon de 80cm entre la piste cyclables et les zones de stationnement ;
 - o Intégrer un revêtement ocre uniquement à l'intérieur de la piste cyclable ;
 - o Revoir l'aménagement entre le carrefour Odon Warland et l'avenue Lewis Mirepoix afin d'assurer la sécurité des cyclistes et limiter les tentatives de dépassement des cyclistes ;
- Réduire, si possible, la largeur de chaussée carrossable au profit des aménagements piétons ou cyclables ;
- Intégrer un modèle d'arceaux conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ;
- Adapter le projet conformément aux remarques de la STIB afin d'assurer la sécurité des girations, la conformité technique et l'accessibilité des arrêts de bus ainsi que la visibilité de la berme centrale ;
- Privilégier pour les arbres, une proportion majoritaire d'espèces indigènes et planter des arbres assez jeune et de taille raisonnable, avec une gestion et un suivi régulier pour assurer leur survie ;
- Agrandir le plus possible les zones de plantation et intégrer des fosses continu équipé d'un massif stockant sous le stationnement (en empierrement) de sorte à connecter les différentes fosses de plantation entres elles ;
- Intégrer un dispositif de protection pour les fosses de plantation afin de protéger la végétation du stationnement et réutiliser pour ce faire les pierres bleues existantes ;

- S'assurer que le développement de la couronne de certains arbres n'entraînent pas de masque important vers les traversées piétonnes, par exemple à la hauteur du n°107 et adapter l'essence si nécessaire
- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le projet en ajoutant une fonction hydraulique aux aménagements projetés et dimensionner les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (jardin de pluie, espace de pleine terre, etc.) afin de gérer une pluie d'un temps de retour de 100 ans en zéro-rejet. Si un tel objectif s'avère impossible à atteindre, cela doit être dûment justifié.
- S'assurer que les points de repos soient accessibles et répondent aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne : 25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs ;

Abstention des Membres Communaux.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	
	
	

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12466

PARKING.BRUSSELS : Réaménager le parking existant composé de 154 box en parking ouvert de 199 emplacements et supprimer l'atelier de menuiserie pour aménager des caves pour les logements liés au parking sous-terrain;

Rue Jules Lahaye, 1090 Jette

AVIS

AVIS REPORTE

La Commission souhaite un complément d'information sur la gestion du parking et l'impact de l'entrée et sortie du parking sur la mobilité du quartier

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12518

DEPOP S.R.L. : *le changement de destination d'une salle de sport (commerce) en atelier d'artiste (activité artisanale) dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot;*
Avenue Démosthène Poplimont 40.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *changement de destination d'une salle de sport (commerce) en atelier d'artiste (activité artisanale) dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bâtiment avant (affecté en logement) n'est pas concerné par la présente demande ;
- Considérant que l'accès au bâtiment s'effectue via une servitude de passage au n°40 rue Démosthène Poplimont ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.684 concernant la construction d'une maison de rapport (n°40) délivré le 05/05/1949 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2069 concernant la construction d'une maison de rapport (n°42) délivré le 24/04/1956 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7158 concernant l'aménagement d'un centre de fitness en lieu et place d'un dépôt existant en fond de parcelle avenue Poplimont 40-42 délivré le 23/03/1999 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10410 concernant la régularisation du changement de destination d'une salle de sport en dépôt de petit électroménager (activité de production de services matériels) classé sans suite ;
- Implantation
- Considérant que la salle de sport existante se situe en intérieur d'îlot ;
- Considérant que le bâtiment jouxte des boxes de garages en partie latérale gauche et un bâtiment affecté en atelier en partie latérale droite;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bâtiment a une superficie d'environ 197,2m² au rez-de-chaussée et 64,5m² au sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit d'y installer une activité artistique professionnelle pour de la création visuelle, lumineuse et sonore ;
- Considérant que la demande prévoit le cloisonnement de l'espace en 4 bureaux (17,7m², 17,7m², 18,2m² et 18,2m²) et un espace polyvalent de 99,3m² ;

- Considérant que les bureaux sont utilisés pour la conception des projets sur ordinateur, la réalisation de maquette (3D) et la création visuelle (dessin, peinture) ;
- Considérant que l'espace polyvalent est un espace commun dédié aux installations audiovisuelles, aux dispositifs scéniques et à la maintenance ;
- Considérant que le sous-sol est aménagé comme local de stockage ;
- Considérant que le matériel utilisé se résume à du matériel informatique, des lumières de spectacles, des petits outillages électriques à main ;
- Considérant que les lieux seront occupés par les demandeurs et le cas échéant par deux personnes supplémentaires externes à la société ;
- Considérant que les lieux seront occupés de 9h à 19h sans accès au public ;
- Considérant que les livraisons s'effectueront pendant les heures de présence ;
- Considérant que la demande ne crée pas de nuisances par rapport au bâti environnant ;
- Façades
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification de façade si ce n'est l'ajout de grilles de ventilation ;
- Considérant que la façade n'est pas visible depuis l'espace public ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'installation d'une ventilation mécanique simple flux, de grilles de ventilation en façade, d'une chaudière au gaz, d'un poêle à pellets et de radiateurs ;
- Considérant que les conditions de confort énergétique du bien sont améliorées ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant l'avis favorable sous conditions du SIAMU référence T.1992.0720/6 daté du 05/10/2025 ;
- Considérant que le PRAS autorise l'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :
 - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
 - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
 - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
- Considérant que la superficie du bien n'est pas augmentée et que l'affectation première de la zone n'est pas impactée ;
- Considérant que les lieux sont d'une superficie telle qu'il est adéquat d'y installer le type d'activité proposé ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 10/10/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12185

MEDITHERA N.V.

voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag : de renovatie van de apotheek, de wijziging van de inkomdeur en de vitrine, en de uitbreiding van het volume aan de achtergevel op het gelijkvloers.

voorwerp van de gewijzigde aanvraag : de renovatie van de apotheek, het plaatsen van een oprijplaat, de wijziging van de vitrine, en de uitbreiding van het volume aan de achtergevel op het gelijkvloers.

Kardinaal Mercierplein 27, 1090 Jette

ADVIES

- Oorspronkelijke aanvraag
- Aangezien de overlegcommissie tijdens haar vergadering van 28/06/2024 het volgende advies heeft uitgebracht:
 - « Algemeen
 - overwegende dat het betrokken goed in een typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - overwegende dat het betrokken goed zich in de vrijwaringszone bevindt van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst: voormalig gemeentehuis van Jette ;
 - overwegende dat de aanvraag de renovatie van de apotheek: wijziging van de vitrine en uitbreiding van het volume langs de achtergevel op het gelijkvloers, nastreeft;
 - overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 06/06/2024 tot 20/06/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschrift werd ingediend;
 - overwegende dat de aanvraag voorgelegd is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van art. 207 §1, alinea 4 *goed ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar* (art. 216);
 - Geschiedenis van het perceel en het goed
 - overwegende de stedenbouwkundige vergunning **3787** afgeleverd op **05/01/1923** voor de wijziging van de voorgevel;

- overwegende de stedenbouwkundige vergunning **7275** afgeleverd op **08/09/1993** voor het bouwen van een zwevende WC langs de achtergevel;
- overwegende de **A.Z. 38-2021** van **14/04/2021** betreffende de opsplitsing van het handelshuis (apotheek + eengezinswoning);
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning **J.11492** afgeleverd op **14/06/2022** voor de wijziging van de ramen van de voorgevel;
- Uitbreiding en herinrichting van de apotheek
- overwegende dat de apotheek bestaat uit:
 - een commerciële ruimte;
 - een werkruimte;
 - een bureauruimte;
 - een berging;
 - WC;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding, de renovatie en de herinrichting van de apotheek nastreeft;
- overwegende dat het naastliggende perceel (Kardinaal Mercierplein nr. 25) een aantal uitbouwen op het gelijkvloers heeft; dat deze volumes niet allemaal voldoen aan de wettelijke toestand van het pand;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het bouwen van een volume op het gelijkvloers langs de achtergevel, dat deze nieuwe ruimte als bureauruimte zal worden gebruikt;
- overwegende dat het nieuwe volume op het gelijkvloers afwijkt van art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en van art. 6 van titel I van de GSV (dak-hoogte);
- overwegende dat de afwijkingen miniem zijn;
- overwegende dat deze nieuwe bureauruimte geen natuurlijke verlichting heeft;
- overwegende dat de tuin geen deel uitmaakt van de aanvraag maar deel uitmaakt van de privatieve ruimtes van de bovenliggende woning;
- overwegende dat het verstandig zou zijn om een dakkoepel en/of een raam met doorschijnende beglazing in de achtergevel te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag het behouden en het vernieuwen van de apothekers- en uitstalkasten voorziet; dat het bestaande meubilair zoveel mogelijk behouden moet blijven;
- overwegende dat de aanvraag meer bergruimte voorziet;
- overwegende dat het raam aan de achtergevel een interessant glas-in-loodraam heeft; dat het geïntegreerd moet worden in de apotheek;
- overwegende dat de aanvraag niet voorziet in het behoud van de rotstuin en de bestaande trap aan de achtergevel; dat dit weliswaar interessant is, maar moeilijk te integreren in het project;
- overwegende dat het de moeite waard zou zijn om het meubilair en de architectonische elementen die niet behouden zijn terug te brengen naar de kringlooeconomie;
- Wijziging van de vitrine
- overwegende het advies van de overlegcommissie van 25/03/2022 en het advies van het College van Burgmaster en Schepenen van 12/04/2022 betreffende de stedenbouwkundige aanvraag J.11492; dat het behouden van de erfgoedwaarde van de voorgevel werd vermeld;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een nieuwe aluminium (antracieten) vitrine en een schuifdeur om de toegankelijkheid van de winkelruimte te verbeteren;

- overwegende dat het voorstel niet past bij de esthetische en architecturale stijl van de voorgevel;
- Besluit
- overwegende dat de nieuwe inrichting van de apotheek het comfort van de klanten en het personeel verbetert;
- overwegende dat de architecturale en erfgoedwaarde van de voorgevel behouden moet blijven;
- overwegende dat het meubilair dat niet wordt gebruikt, kan worden gerecycleerd in het kader van de kringlooeconomie;
- **Unaniem gunstig advies** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:
 - de vitrine behouden en restaureren;
 - zoveel mogelijk van het bestaande meubilair behouden;
 - het glas-in-loodraam in de achtergevel van de apotheek integreren;
 - natuurlijke verlichting voor het nieuwe volume (bureauruimte) voorzien;

De afwijkingen op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. »;

- Overwegende dat het gemeentebestuur in zijn advies van 30/07/2024 heeft ingestemd met de motivatie en de overwegingen van het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie;
- gelet op artikel 191 van het BWRO dat bepaalt dat de vergunnende overheid kan voorwaarden opleggen die wijzigingen aan de vergunningsaanvraag impliceren; dat het college bijgevolg de volgende wijzigingen aan de aanvrager heeft gevraagd ;
 - de vitrine behouden en restaureren;
 - zoveel mogelijk van het bestaande meubilair behouden;
 - het glas-in-loodraam in de achtergevel van de apotheek integreren;
 - natuurlijke verlichting voor het nieuwe volume (bureauruimte) voorzien;
- Gewijzigde aanvraag
- Aangezien de aanvrager op 06/02/2025 en op 05/08/2025 gewijzigde plannen heeft ingediend;
- aangezien dat de gewijzigde aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 18/09/2025 tot 02/10/2025 in verband met:
 - afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - meer dan 12cm uit over de eerste 2,5 meter gevelhoogte en één meter daarboven) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag opnieuw voorgelegd is aan het advies van de overlegcommissie, in toepassing van:

- artikel 207 §1, vierde lid, goed ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de procedure is geopend sinds maximaal 2 jaar (artikel 216);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen voorziet:
 - het behouden van de inkomdeur naar de woning;
 - het voorleggen van een nieuw voorstel voor de vitrine;
 - het plaatsen van een oprijplaat;
 - het plaatsen van een raam in de achtergevel van de nieuwe uitbouw;
 - het hergebruiken van glas-in-lood;
 - het plaatsen van een buitenunit van de technische installatie op het plat dak van de nieuwe uitbouw;
- Nieuw voorstel voor de vitrine
 - Overwegende dat de legende '(3) schrijnwerk aluminium (bruin)' vermeldt voor de ramen en de vitrine op de geveltekeningen van zowel de bestaande als de nieuwe toestand; dat de legende niet overeenstemt met de foto's van de bestaande toestand; dat dit tot verwarring leidt; dat de bestaande ramen en vitrine in hout zijn uitgevoerd; en dat de legende dient te worden gecorrigeerd;
 - Overwegende dat de aanvraag voorziet in een nieuwe vitrine; dat de nieuwe vitrine een gelijkaardige indeling heeft als de bestaande; dat er een schuifdeur en een nachtkloet zijn voorzien; en dat deze aanpassingen de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en de veiligheid van het personeel tijdens nachtdiensten verbeteren;
 - Overwegende dat de bestaande glas-in-loodramen worden hergebruikt in het bovenlicht;
 - Overwegende dat de wijziging van het materiaal en de indeling van de vitrine in detail moet worden bestudeerd; dat de vorm, de dikte en de exacte kleur (RAL) van de raamprofielen moeten worden gespecificeerd; en dat het gebrek aan detail het moeilijk maakt om te beoordelen hoe de vitrine harmonieus in de voorgevel wordt geïntegreerd;
 - Overwegende dat een detail van de nieuwe vitrine (aanzicht, snede, plan) op schaal 1/20 of 1/10 moet worden aangeleverd, samen met de technische fiches van de fabrikant;
- Nieuw raam
 - Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een raam in de achtergevel van de uitbouw voorziet; dat dit raam een rechtstreeks uitzicht biedt op het tuin die deel uitmaakt van de woning op de verdieping; en dat volgens het Burgerlijk Wetboek openingen in een gemene muur in principe verboden zijn;
 - Overwegende dat de (mede-)eigenaars evenwel steeds in onderling overleg kunnen beslissen om van deze bepalingen af te wijken; dat het voorzien van natuurlijke verlichting in het nieuwe volume een voorwaarde was in het advies van de vorige overlegcommissie; dat de aanvrager de overeenkomst tussen de (mede-)eigenaars bij de aanvraag moet voegen; en dat, in geval van het ontbreken van een dergelijke overeenkomst, het raam in de muur moet worden vervangen door een dakraam;
 - Overwegende dat de aanvraag het hergebruik van het glas-in-lood in de bestaande binnendeur aantoonst; en dat de aanvrager heeft gespecificeerd dat het bestaande raam zal worden verplaatst naar de achtermuur;
- **Oprijplaat**
 - Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een oprijplaat op het openbaar domein voorziet;

- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel) ; dat de afwijking niet miniem is ; dat de voorstel komt niet overeen met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening ;
- Buitenunit
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een buitenunit op het plat dak van de nieuwe uitbouw voorziet;
- Overwegende dat de buitenunit niet is weergegeven op de gevelaanzichten en snedes, wat tot verwarring leidt;
- Overwegende de positie van de ramen van de woning op de eerste verdieping, en dat de afstand tussen de buitenunit en de gevel slechts 44 cm bedraagt;
- Overwegende dat het gebruik van de warmtepomp hinderlijk kan zijn voor de bewoners van de bovenliggende verdiepingen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- de legende corrigeren;
- de oprijplaat verwijderen en binnen het gebouw voorzien;
- een paneel voorzien aan de onderzijde van de schuifdeur in de voorgevel;
- een detail van de vitrine (aanzicht, snede, gevel) en van de deurdrempel op schaal 1/20 of 1/10, samen met de technische fiches van de raamprofielen, aanleveren;
- de overeenkomst tussen de (mede-)eigenaars van het pand bij de aanvraag voegen of het raam in de muur vervangen door een plat dakraam;
- de buitenunit verplaatsen naar de tuin en/of een geluidsisolerende omkasting voorzien om aan de geluidsnormen te voldoen.

De afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - meer dan 12cm uit over de eerste 2,5 meter gevelhoogte en één meter daarboven) wordt geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW	
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED	
LEEFMILIEU BRUSSEL	
GEMEENTEBESTUUR	
	
	

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12450

SAMA DEVELOPPEMENT S.P.R.L. : *le changement de destination d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport ;*

Avenue Firmin Lecharlier 108, 1090 Jette

AVIS

- Rétroactes
- considérant que le collège a refusé en séance du 01/10/2024 la demande du permis d'urbanisme J.11922 ayant pour objet de la demande initiale le changement d'affectation d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot ; que l'objet de la demande modifiée porte sur la construction d'un logement supplémentaire dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot ; que la demande de permis d'urbanisme a été refusée pour les motifs suivants :
 - « vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - considérant que 3 réclamations ont été introduites;
 - attendu que la Commission de concertation en séance du 20/09/2024 a émis l'avis suivant :
 - « Généralités et historique du bien
 - vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant le permis d'urbanisme 4938 délivré en date du 07/10/1927 pour la construction d'une maison ;
 - considérant le permis d'urbanisme 5158 délivré en date du 08/05/1928 pour la construction d'un atelier et d'un garage ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.3142 délivré en date du 10/11/1960 pour des transformations ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.4794 délivré en date du 11/10/1972 pour des transformations ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.8438 délivré en date du 16/12/2008 pour l'aménagement d'un loft au 1er étage à l'arrière d'un bâtiment industriel ; que le projet n'a pas été réalisé ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.8770 délivré en date du 20/04/2010 pour le changement de destination d'un dépôt en bureau avec dépôt de matériel optique au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
 - considérant le permis d'urbanisme J.9333 délivré en date du 18/06/2013 pour la réunion de 2 entrepôts situés aux rez-de-

chaussée des bâtiments situés rue Herrewege 27 et avenue Firmin Lecharlier 108 ;

- considérant le permis d'urbanisme J.10469 délivré en date du 06/03/2018 pour la régularisation d'un appartement au 1er étage et l'aménagement d'une toiture terrasse ;
- considérant le permis d'urbanisme J.10614 délivré en date du 05/06/2018 pour le changement d'affectation d'un entrepôt de stockage et de bureaux en centre de bien-être avec sauna et hammam ; que la demande de prorogation a été accordée en date du 21/01/2020 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.11380 délivré en date du 13/04/2021 pour des transformations intérieures dans un centre de bien-être (commerce) et la création de piscines ;

Enquêtes publiques et modification de la demande

- considérant que l'objet de la demande initiale vise le changement d'affectation d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'ilôt ;
- attendu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant que 5 réactions, dont une pétition, ont été introduites au cours de l'enquête publique concernant la demande initiale ; que ces réactions portent principalement sur :
 - les nuisances sonores et olfactives liées à l'utilisation de spa ;
 - les horaires d'ouvertures (7 jours/7) ;
 - l'incompatibilité du spa dans un quartier résidentiel ;
- considérant que le demandeur a signalé lors de la séance du 15/09/2023 son intention de modifier la demande en cours de procédure ; que l'avis de la Commission de concertation a été reporté ;
- considérant que le demandeur a introduit en date du 22/03/2024 des plans modifiés ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise la construction d'un logement supplémentaire dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'ilôt ;
- attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

- considérant que 3 réactions, dont une pétition, ont été introduites ; que les réactions en cours d'enquête portent principalement sur les nuisances sonores et le tapage nocturne liés à l'utilisation du spa au rez-de-chaussée;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
 - dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) ;
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Logement supplémentaire
- considérant que le bien dispose d'un gabarit de type R+2 avec une toiture à versants pour le bâtiment à rue et d'un gabarit de type R+1 avec une toiture plate pour le bâtiment en intérieur d'îlot ; que la parcelle est entièrement bâtie ;
- considérant que le bien est composé de :
 - commerce + bureaux au rez-de-chaussée (bâtiment avant et arrière);
 - 3 appartements (bâtiment avant) ;
 - 1 appartement (bâtiment arrière) ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume sur la toiture plate du rez-de-chaussée afin d'y aménager un logement supplémentaire ;
- considérant que le volume s'apparente à une toiture à mansarde ; que la rehausse des murs mitoyens n'est pas nécessaire ;
- considérant que la plupart des toitures existantes en intérieur d'îlot sont soit plates ; soit à deux versants ; que la toiture mansardée est imposante et dénote par rapport au contexte environnant bâti ;
- considérant l'orientation de la parcelle ; que le nouveau volume a un impact sur l'ensoleillement de la parcelle sis avenue Firmin Lecharlier 110 ; que les dérogations au titre I du RRU ne sont pas justifiées ;
- considérant que la demande prévoit de modifier le hall d'entrée avec WC et buanderie du loft afin d'aménager le hall commun aux deux logements ;
- considérant que la demande prévoit de combler la fenêtre du séjour du logement existant qui donne sur la toiture plate ; que ceci réduit l'éclairement naturel du logement existant ce qui n'est pas de bon aménagement ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager un nouveau sas avec WC, de démolir le bureau attenant au séjour du loft existant ; que ces modifications suppriment les espaces de rangement du loft et nuisent au confort de celui-ci ;
- considérant que le nouveau logement est composé d'un hall avec vestiaire et WC séparé, d'une buanderie, d'un séjour avec cuisine ouverte, de deux salles de douches et de trois chambres ; que le logement a une superficie totale de +/- 100,00 m² ;
- considérant que le nouveau logement s'articule autour d'un patio ; que le séjour et les chambres bénéficient uniquement de vues tournées vers celui-ci ; que la seule vue dirigée vers l'extérieur se trouve dans la buanderie ; que celle-ci est dirigée vers une toiture plate ;
- considérant que le séjour avec cuisine ouverte dispose d'une longueur totale de +/- 9,45 m pour une largeur de +/- 3,70 m ;
- considérant que la demande indique prévoir des emplacements vélos dans l'entrée cochère ; que l'entrée est commune au commerce et est accessible au publique ; que cet espace ne peut être considéré comme un local vélo conforme aux normes du RRU ;

- considérant que la demande actuelle ne prévoit pas d'aménager de local pour ordures ménagères et ni de local commun pour rangement de matériel de nettoyage ;
 - considérant les plans du permis d'urbanisme J.8438 ; que la demande prévoyait alors l'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée ;
 - considérant les plans du permis d'urbanisme J.10469 ; que le permis a été délivré à condition de « prévoir des locaux communs conformément aux conditions du permis d'urbanisme précédent J.8438 (un local vélo, un local pour ordures ménagères en un local pour entreposer le matériel de nettoyage) » ;
 - considérant qu'il y a lieu de se conformer aux plans et aux conditions du dernier permis d'urbanisme délivré ou d'introduire une demande pour régulariser la situation existante ;
-
- Modification de l'accès des logements
 - considérant les plans de la situation existante du rez-de-chaussée ; que ceux-ci ne correspondent pas aux plans délivrés du dernier permis d'urbanisme J.11380 ;
 - considérant les plans de la situation projetée ; que l'accès au 1er étage est modifié afin de transformer le hall commun en bureau ;
 - considérant que le sas entre l'espace spa (non-concerné par la demande) et l'entrée cochère dispose d'une largeur de +/- 70 cm ; que la porte de sortie du spa a une largeur de +/- 80 cm ; que le sas n'est dès lors pas praticable ;
 - considérant que la demande prévoit de combler certaines ouvertures de portes ; que la kitchenette et WC ne sont dès lors plus accessibles ;
 - considérant que la demande prévoit de remplacer la verrière par une toiture en pente ;
-
- Avis défavorable du SIAMU
 - considérant l'avis défavorable du SIAMU concernant la demande initiale (ref. : CP.1999.0514/11 du 15/09/2023) ;
 - considérant que la motivation est la suivante : « La situation du spa pour ce qui est de l'endroit le plus éloigné du compartiment est supérieur à 45m de la sortie de l'immeuble en façade à rue. La distance à parcourir est supérieure au maximum prévu par l'annexe 2 de l'Arrêté Royal [...] » ;
 - considérant l'avis défavorable du SIAMU concernant la demande modifiée (ref. : CP.1999.0514/12 du 31/07/2024) ;
 - considérant que la motivation est la suivante : « le logement ne dispose que d'un accès depuis le couloir du rez aboutissant à la rue et amène à une condition similaire à la présente demande de permis » ;
-
- Conclusion
 - considérant que l'ajout d'une unité de logement densifie le bien sans apporter d'amélioration significative des espaces communs ;
 - considérant que l'ajout de ce volume implique la fermeture d'une baie dans le séjour du logement existant ; que ceci nuit aux qualités d'habitabilité du logement ;
 - considérant que le volume supplémentaire densifie l'intérieur d'ilot ;
 - considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;
 - considérant que la demande ne s'accorde pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

- Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'Administration de l'Urbanisme.
- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.
- La dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) et la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ;
- considérant que les autorités communales se rallient à la motivation et aux considérants de l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation ;
- considérant que l'article 126 §8 du CoBAT dispose que lorsque l'avis de la Commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis ;
- vu les avis défavorables du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (ref. : CP.1999.0514/11 du 15/09/2023 & ref. : CP.1999.0514/12 du 31/07/2024) »
- Mesures particulières de publicité
- considérant que la demande actuelle vise *le changement de destination d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - application de la prescription particulière 3.3.a1 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros) ;
- considérant qu'une pétition de 53 signatures a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la préoccupation des riverains concernant des nuisances que l'utilisation du commerce pourrait engendrer (sonores, augmentation de la densité du trafic, problèmes de stationnement) ;
 - le manque d'infrastructure de parking dédiée à la clientèle ;
- Suppression du logement et changement d'affectation du 1^{er} étage
- considérant l'alinéa 1 de prescription générale 0.12. du PRAS ; que celui-ci prévoit qu'en cas de suppression de logement, il y a lieu de compenser la perte du logement en prévoyant de maintenir au moins la même superficie de logement sur la parcelle ou dans la zone ; que la demande ne prévoit aucune compensation ;
- considérant l'alinéa 7 de la prescription 0.12 du PRAS ; que le bien se situe hors du liseré du noyau commercial ; qu'il n'est dès lors pas possible de permettre l'extension du commerce au 1^{er} étage ;

- considérant que ces deux conditions de la prescription générale ne sont pas respectées ;
- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant la prescription particulière 3.3 est d'application ; que la clientèle doit passer par l'entrée cochère pour accéder au centre de beauté depuis l'espace spa ; que les deux parties du commerces ne disposent pas d'une entrée commune ; que cela n'est pas de bon aménagement ;
- considérant qu'en étendant le commerce du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, celui-ci disposera de plusieurs terrasses; que l'utilisation de terrasses dans le cadre d'une activité commerciale pourrait entraîner une augmentation des nuisances sonores ; que cela n'est pas judicieux et pourrait porter atteinte à la tranquillité l'intérieur d'îlot ; que cet aspect du projet a fait l'objet de points d'attentions dans les remarques émises lors de l'enquête publique ;
- considérant que les conditions locales ne permettent pas l'affectation du commerce au 1^{er} étage ; que toutes les conditions de la prescription particulière ne sont pas respectées ;
- Avis SIAMU
- Considérant l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/10/2025 (ref. T-1999-0514-13_02) ; que l'avis est rendu sur base des plans datant du 10/09/2025 ; que ces plans ont été introduits auprès du SIAMU après l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet (22/08/2025) ;
- Considérant que les plans prévoient les modifications suivantes :
 - Aménagement d'une sortie de secours entre le WC et la buanderie au 1^{er} étage ;
 - Aménagement d'un chemin d'accès et d'une zone de recul sur la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Considérant que la zone d'attente implique une dérogation à l'art. 4 (hauteur) et à l'art. 6 du titre I du RRU ; que ces dérogations n'ont pas été sollicités dans le cadre de la présente enquête publique ;
- Conclusion
- Considérant que la suppression de logements doit être considérée de manière cumulative, parallèlement aux prescriptions particulières applicables à une zone mixte ;
- Considérant que la demande ne répond pas à toutes les conditions des prescriptions du PRAS ;
- Considérant que la demande n'améliore pas la situation existante et ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Il y a lieu de se conformer à la prescription générale 0.12 du PRAS.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	
	

.....
Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12384

INVESTIMAX

objet de la demande initiale : le changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe au 7e étage, l'isolation de la toiture existante et l'aménagement d'une terrasse;

objet de la demande modifiée : le changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe comprenant une baie latérale et d'une lucarne au 7e étage, l'isolation de la toiture existante, l'aménagement d'une terrasse, l'agrandissement des locaux communs et la création d'un local vélos au sous-sol ;
Avenue Charles Woeste 71.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale : le changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe au 7e étage, l'isolation de la toiture existante et l'aménagement d'une terrasse ;*
 - *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe comprenant une baie latérale et d'une lucarne au 7e étage, l'isolation de la toiture existante, l'aménagement d'une terrasse, l'agrandissement des locaux communs et la création d'un local vélos au sous-sol ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que l'immeuble existant date de 1941, comporte six étages sur caves et combles, juxte à gauche un immeuble à appartements construit dans les années 1950 (n°73) et à droite une maison unifamiliale à gabarit très bas (n°69), créant une dent creuse dans le front bâti et une rupture visuelle par rapport à l'îlot ;
- considérant que la 1^{ère} version de la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 25/04/2025 ; que cette dernière avait émis un avis défavorable suite à l'avis défavorable du SIAMU ;
- considérant que dans l'avis de la commission de concertation du 25/04/2025, certaines recommandations étaient reprises :
 - « ...
 - *Conclusion*

- *considérant que le projet présente des qualités notables en matière d'offre d'habitat familial et de qualité des surfaces habitables ;*
- *considérant qu'il y aurait lieu de limiter la construction de l'extension en façade arrière à la hauteur de la cheminée supprimée ;*
- *considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer la hauteur sous plafond de la partie avant de la salle à manger / cuisine par exemple par l'aménagement d'une lucarne, ce qui permettrait d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'étage ;*
- *considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer et d'agrandir les locaux communs » ;*

Aménagements

- considérant que la demande vise à transformer les combles actuellement non occupés en un logement intégré à l'appartement du 6^e étage afin de créer un duplex de quatre chambres avec terrasse et espaces de vie améliorés, contribuant à diversifier l'offre de logements et à accueillir une grande famille dans un quartier à forte pression résidentielle ;
- considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture existante à deux versants, la construction d'une annexe arrière et d'une lucarne en façade avant au 7^e étage, l'aménagement d'une terrasse en toiture, l'agrandissement des locaux communs et la création d'un local vélos au sous-sol ;
- considérant que l'annexe arrière en structure bois isolée est implantée en retrait de 4,75 m de la façade arrière, alignée sur la hauteur du toit plat de la cage d'escalier et légèrement rehaussée de 15 cm pour permettre l'isolation ;
- considérant que la terrasse en toiture est aménagée à 90 cm de la façade arrière du bâtiment principal avec des retraits latéraux de 1,90 m respectant les prescriptions du Code civil en matière de vues et limitant ainsi les nuisances visuelles ;
- considérant que le projet nécessite une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne, l'extension dépassant de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la moins profonde (maison n°69), mais que ce dépassement est limité aux étages supérieurs et n'affecte pas la profondeur aux étages inférieurs qui reste identique depuis l'origine du bâti ;
- considérant que la maison mitoyenne de droite (n°69) présente un gabarit anormalement bas pour le quartier et que l'extension projetée s'intègre dans une logique d'alignement avec l'immeuble mitoyen de gauche (n°73), réduisant ainsi l'effet de dent creuse et contribuant à un front bâti plus cohérent ;
- considérant que le projet nécessite également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU relatif à la hauteur d'une construction mitoyenne, la toiture plate de l'extension dépassant la hauteur du profil mitoyen le plus bas, mais que cette dérogation est justifiée par la configuration anormale de la parcelle et par la volonté d'isoler et d'aménager les combles sans modification de la structure porteuse principale ;
- considérant que l'impact visuel de l'extension et de la terrasse est limité, car elles sont non visibles depuis la rue arrière et visibles depuis l'espace public uniquement sous un angle réduit, ce qui réduit la portée des dérogations ;
- considérant que la lucarne projetée en façade avant vise à améliorer la hauteur sous plafond de la partie salle-à-manger/cuisine, contribuant à de meilleures qualités d'habitabilité en terme d'hauteur sous plafond et de lumière naturelle au niveau de l'étage de jour ;
- considérant que le projet se conforme aux prescriptions du SIAMU relatives à la compartimentation, à la résistance au feu et aux dispositifs de désenfumage ;

Toiture

- considérant que la toiture de l'annexe projetée est conçue comme une toiture végétalisée ;

- considérant que l'analyse de la coupe du projet montre que le substrat de la toiture verte sera d'une épaisseur de 15 cm, ce qui indique qu'il s'agit d'une toiture verte extensive, caractérisée par une épaisseur limitée du substrat ;
- considérant qu'une toiture verte extensive est principalement d'ordre esthétique et que son efficacité en matière de rétention des eaux de pluie, d'amélioration de l'isolation thermique ou d'apport écologique reste modeste, d'autant plus que le dossier précise la présence d'une couche d'isolant sous la toiture verte ;
- considérant qu'il serait opportun de vérifier la pertinence et la nécessité de cette toiture végétalisée ;

Façades

- considérant que la demande vise également la régularisation du remplacement sans permis d'urbanisme des anciens châssis par des châssis en PVC blanc en façade avant, arrière et latérale ;
- considérant que la régularisation demandée porte également sur la porte de garage remplacée par une porte sectionnelle en PVC blanc ;
- considérant toutefois que la lucarne en façade avant, telle que dessinée dans le dossier, est particulièrement visible depuis l'espace public et ne s'intègre pas pleinement à la trame et à l'esthétique de l'immeuble existant ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le gabarit, l'esthétique ou le dessin de la lucarne en façade avant afin d'en limiter l'impact visuel et d'assurer une intégration harmonieuse ;

Conclusion

- considérant que la demande répond aux objections du SIAMU, qu'un nouvel avis favorable sous condition a été émis ;
- considérant que les modifications apportées répondent aux remarques de la Commission de Concertation du 25/04/2025 ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement tout en permettant une diversification dans le type de logement ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- revoir l'esthétique et/ou la matérialité de la lucarne afin d'en limiter l'impact visuel et d'assurer une intégration harmonieuse

Les dérogations aux art. 4 & 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12403

BELNIMA : la démolition d'un immeuble composé d'un funérarium au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage, la construction d'une résidence étudiante de 41 unités et la rehausse de murs mitoyens en intérieur d'ilot;
Boulevard de Smet de Naeyer 322.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'un immeuble composé d'un funérarium au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage, la construction d'une résidence étudiante de 41 unités et la rehausse de murs mitoyens en intérieur d'ilot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que 7 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - désaccord global avec le projet jugé disproportionné pour le quartier résidentiel ;
 - crainte d'une dégradation de la qualité de vie, de la santé et du calme du voisinage ;
 - référence au droit constitutionnel à un environnement sain (article 23) et à la directive européenne 2002/49/CE sur le bruit ;
 - sentiment de saturation face à la succession de chantiers récents dans la commune ;
 - opposition à la densification supplémentaire du quartier Magritte / Essegheem, perçue comme déjà surchargée ;
 - manque de cohérence avec le bâti résidentiel existant ; critique du volume et de la concentration des logements sur une petite parcelle ;
 - remise en question de la nécessité de nouveaux logements étudiants, d'autres projets similaires ayant déjà vu le jour à proximité ;
 - absence de parkings voitures prévus malgré la présence probable de véhicules chez certains étudiants ;
 - risque d'aggraver la pénurie de places dans un quartier déjà contraint par le réaménagement du boulevard et des trams ;
 - inquiétudes sur les nuisances temporaires liées au chantier : grue, voirie fermée, accès aux commerces, circulation du personnel ;
 - inquiétudes sur la gestion du futur immeuble (présence d'un responsable ou d'un gardien ?) ;
 - craintes liées à la rotation rapide des locataires étudiants, générant bruit, fêtes et manque d'intégration dans la vie locale ;

- risque de sous-location ou d'usage type AirBnB, au détriment du voisinage permanent ;
- peur de nuisances sonores (fêtes étudiantes, escaliers métalliques, ventilation, pompes à chaleur) ;
- risque accru de déchets sauvages et de présence de rats ;
- manque d'attention à l'isolation acoustique et aux normes NBN S01-400-1 ;
- problèmes ponctuels évoqués : effluves de cuisine, circulation dans le jardin, ventilation sur toits ;
- patio jugé trop petit et absence d'arbre à haute tige en intérieur d'îlot ;
- projet perçu comme une occasion manquée pour contribuer à la résilience climatique et à la verdurisation du quartier ;
- projet qualifié de spéculatif, privilégiant le rendement au détriment de la qualité urbaine ;
- appel à la commune pour un examen rigoureux du dossier et à la protection de la vivabilité du quartier ;

Généralités

- considérant que la demande concerne la démolition d'un bâtiment existant comprenant un funérarium au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, pour y construire une résidence étudiante de 41 studios répartis sur deux volumes (un bâtiment à front de rue et un bâtiment en intérieur d'îlot), ainsi que la rehausse de murs mitoyens existants ;
- considérant que le projet sollicite dès lors une dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS (suppression d'un logement existant) ;
- considérant que le projet comprend 41 studios individuels, des locaux techniques, un local vélos, 2 locaux poubelles et deux espaces communs (salle d'étude et lobby), ainsi que quatre studios annoncés comme accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le dossier transmis comporte des plans et coupes incomplets : absence de cotes précises, échelles erronées, incohérences entre pièces graphiques et note explicative, omission des pompes à chaleur sur les élévations et manque d'informations techniques essentielles (ventilation, acoustique, évacuations) ;

Implantation / Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet implique une intervention importante en intérieur d'îlot en contradiction avec l'article 0.6 du PRAS, en densifiant significativement la parcelle et en rehaussant les murs mitoyens existants, ce qui entraîne un impact durable sur le cadre de vie des riverains ;
- considérant que le nombre d'unités (41 studios) est disproportionné par rapport à la superficie de la parcelle (550 m²), entraînant une densité bâtie excessive au regard du quartier majoritairement résidentiel et des gabarits environnants ;
- considérant que la profondeur du bâtiment avant dépasse la construction mitoyenne de droite (n°320) (article 4 du RRU Titre I), générant un effet d'écrasement et un recul insuffisant par rapport à l'alignement et aux mitoyens ;
- considérant que la toiture du bâtiment avant dépasse de plus de 3 m le profil du bâtiment voisin le plus bas (article 6 du RRU Titre I), et que l'étage technique (ascenseur et pompes à chaleur) n'est pas intégré dans la toiture (article 8 du RRU Titre I), ce qui accentue l'impact visuel ;
- considérant que l'étage technique (ascenseur et gaines techniques) n'est pas intégré dans la toiture (article 8 du RRU Titre I), créant un volume supplémentaire en surélévation et accentuant l'impact visuel depuis la voirie et les propriétés voisines ;
- considérant que les murs mitoyens doivent être rehaussés pour permettre l'implantation du bâtiment arrière, entraînant une modification structurelle pérenne affectant les droits et le confort des voisins (n°336) (perte d'ensoleillement, augmentation des vis-à-vis, diminution de l'intimité) ;

- considérant que la demande vise à la démolition du volume existant en intérieur d'îlot et à la reconstruction d'un nouveau volume d'un gabarit plus important que celui existant ;
- considérant que le projet implique une intervention lourde dans l'intérieur d'îlot, en contradiction avec l'article 0.6 du PRAS qui vise à protéger l'intérieur d'îlot des constructions nouvelles ; le nouveau bâtiment arrière et la rehausse des murs mitoyens entraînent une densification significative et une réduction du potentiel de pleine terre et d'espaces verts et entraîne un impact durable sur le cadre de vie des riverains ;
- considérant que la note explicative indique des toitures vertes, mais qu'elles ne sont pas représentées sur les coupes ni précisées en termes de type (extensive, intensive ou semi-intensive), rendant impossible toute vérification de leur conformité à l'article 13 du RRU Titre I ;
- considérant que les coupes prévoient une isolation de toiture mais ne montrent pas le complexe complet avec toiture verte ; qu'il y aurait dès lors lieu de rehausser les acrotères et d'ajuster le gabarit, ce qui n'est pas illustré dans les documents transmis ;
- considérant que ni les coupes ni les plans ne sont cotés, ce qui empêche de vérifier la hauteur sous plafond réelle, l'impact du rehaussement éventuel et la conformité avec les prescriptions réglementaires ;
- considérant que la demande ne propose aucune gestion intégrée des eaux pluviales ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le projet propose exclusivement des studios mono-orientés, ce qui limite l'apport de lumière naturelle, la ventilation croisée et la qualité de vie des occupants ;
- considérant que le projet ne présente aucune mixité typologique, aucune variation significative des tailles ou des configurations n'est proposée ;
- considérant que les superficies nettes des pièces de séjour avec cuisine intégrée ne respectent pas les minima requis (22 m², article 3 §1 du RRU Titre II), et que l'espace de rangement individuel par logement est absent ou insuffisant ;
- considérant que les cuisines prévues ne permettent pas le branchement réglementaire d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson (article 9 du RRU Titre II) ;
- considérant que les systèmes de ventilation, d'évacuation des gaz brûlés et des hottes ne sont pas localisés ni décrits sur plans, rendant impossible de vérifier leur conformité et leur intégration architecturale ;
- considérant que la typologie proposée ne correspond pas aux tendances actuellement observées, lesquelles privilégient la colocation, qu'elle soit classique ou en résidence étudiante, regroupant en moyenne quatre occupants, motivés par des raisons financières et par le souhait de partager une vie communautaire ;
- considérant que le projet ne prévoit aucune mixité de typologies ni de logements collectifs pour étudiants, ce qui va à l'encontre d'une politique équilibrée du logement étudiant ;
- considérant que la note explicative ne mentionne pas si une isolation acoustique est prévue entre les logements, ce qui est pourtant essentiel dans le cadre d'une résidence étudiante pour éviter les nuisances ;
- considérant que la création de logements étudiants collectifs avec espaces communs conséquents est à privilégier sur le logement étudiant individuel de type studio ; qu'une politique du logement étudiant devrait intégrer la dimension communautaire (espaces communs généreux, mixité des typologies) ;
- considérant que les espaces communs prévus (salle d'étude de 19,6 m², lobby de 30 m² pour 41 étudiants et buanderie de 4,5 m²) sont largement insuffisants au regard des normes et des besoins ; ce déficit risque de générer des nuisances sonores en intérieur d'îlot dans un quartier majoritairement résidentiel ;
- considérant que la présence d'espaces extérieurs fonctionnels est quasi inexistante ; que le jardin commun reste très limité et en partie imperméabilisé, sans véritables zones de détente ; que cinq studios situés au rez-de-chaussée donnent directement sur cet espace

extérieur, ce qui entraîne une privatisation de fait d'une portion déjà restreinte d'espace commun ;

- considérant que le local vélos doit, selon les prescriptions de Bruxelles Environnement, garantir des emplacements accessibles de plain-pied, sans emplacements suspendus ni systèmes de stationnement étagés ou verticaux, ce qui n'est pas assuré dans le projet actuel ;
- considérant que le projet annonce 42 emplacements vélo, mais ne précise ni les dimensions, ni les largeurs de manœuvre, ni la hauteur libre, rendant impossible d'évaluer leur adéquation avec les besoins réels des occupants ;
- considérant qu'aucune solution claire n'est proposée pour l'entreposage et l'évacuation des déchets à un tel niveau d'occupation ; la demande prévoit 2 locaux poubelles de 6,5 et 6,9 m² permettant l'entreposage d'un total de 12 poubelles de 240 L ;

Façades

- considérant que le projet sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU relatif à l'implantation de la construction, le rez-de-chaussée du bâtiment avant étant implanté avec un retrait de 118 cm par rapport à l'alignement au front de bâtisse, ce qui rompt le gabarit de la rue et modifie la perception du front bâti ;
- considérant que les façades seront traitées avec une palette de matériaux de teinte blanche, comprenant un rez-de-chaussée en briques émaillées posées verticalement et des étages en briques posées horizontalement ;
- considérant que les bandeaux horizontaux entre étages sont prévus en béton architectonique et les garde-corps en acier thermolaqué, les châssis étant en PVC blanc ;
- considérant que l'esthétique proposée s'intègre partiellement dans le bâti existant par la volumétrie générale R+4 proche des immeubles mitoyens de gauche, mais présente une composition globalement plane et uniforme ;
- considérant que la façade manque de relief et de rythme : seul le bandeau en porte-à-faux rajoute un volume, tandis que les quatre baies identiques par étage et l'absence d'espaces extérieurs (balcons/loggias) confèrent un aspect monotone et symétrique ;
- considérant que la proportion des travées n'est pas respectée au rez-de-chaussée, la porte d'entrée étant placée entre deux travées ;
- considérant que seul le rez-de-chaussée est travaillé d'une manière différente (brique émaillée posée verticalement), tandis que les étages supérieurs restent plats et blancs, comparés aux immeubles voisins qui présentent davantage de relief, d'ornementation et de variation dans les matériaux ;

Lien avec l'IHECS

- considérant que l'accord présenté avec l'IHECS indique que « il y a trop peu de logements étudiants abordables et de qualité à louer autour de son campus », mais que l'IHECS se situe rue de l'Étuve 58 à 1000 Bruxelles, soit à environ 35 minutes minimum de transport en commun du projet situé sur la commune de Jette ;
- considérant que ce constat ne permet pas d'établir un lien clair entre lieu d'étude et proximité des logements étudiants ; qu'aucune étude de mobilité ou d'impact n'est jointe au dossier pour justifier ce choix d'implantation ;
- considérant que la note explicative ne précise pas si un pourcentage des logements étudiants sera réservé à du logement social étudiant ou à des loyers modérés ;

Conclusion

- considérant que les documents transmis sont incomplets et imprécis (absence de côtes, manque d'informations sur les toitures vertes, la ventilation, l'acoustique, l'isolation), empêchant une évaluation rigoureuse du projet ;
- considérant que le cumul des dérogations, la densité excessive, la typologie peu adaptée aux besoins étudiants et l'esthétique manquant de relief et de rythme ne permettent pas de considérer favorablement cette demande ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées), à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et les dérogations au Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12486

Monsieur Marc Degryse: *la régularisation de l'extension d'un espace commercial par l'unification de deux unités commerciales, comprenant le percement de murs mitoyens porteurs et des modifications intérieures, de la construction d'un volume en façade arrière (lift), du changement d'utilisation d'une activité industrielle en activité artisanale (atelier) et de l'installation de condenseurs en intérieur d'îlot;*
Rue Léon Theodor 140 - 146.

AVIS

- vu que la demande se situe en liserés de noyau commercial, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'extension d'un espace commercial par l'unification de deux unités commerciales, comprenant le percement de murs mitoyens porteurs et des modifications intérieures, de la construction d'un volume en façade arrière (lift), du changement d'utilisation d'une activité industrielle en activité artisanale (atelier) et de l'installation de condenseurs en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Aménagements

- considérant que la demande vise à régulariser l'extension d'un espace commercial existant occupant désormais les rez-de-chaussée des numéros 140 à 146 de la rue Léon Théodor ;
- considérant que cette extension a pour effet d'unir des surfaces commerciales initialement distinctes, en un seul commerce continu ;
- considérant que l'ouverture d'un mur mitoyen entre les n°144 et 146 a été réalisée afin de permettre une continuité entre les locaux ;
- considérant que la suppression de cloisons non porteuses ont permis un aménagement plus fonctionnel et une meilleure circulation interne du commerce ;
- considérant que l'unification des espaces permet également une amélioration de la sécurité incendie, grâce à la présence de plusieurs issues de secours ;
- considérant que le projet porte également sur le changement d'utilisation d'une activité industrielle (ancien atelier de production) en activité artisanale (atelier lié à l'exploitation du commerce) en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette transformation s'inscrit dans une logique de reconversion d'activité ;
- considérant que l'atelier, telle que présenté, ne génère pas de nuisances notables en matière de bruit et qu'il reste complémentaire au commerce ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet comprend également la régularisation d'un volume en briques situé en fond de parcelle ayant vraisemblablement servi à l'installation d'un lift pour la livraison de marchandises ;
- considérant que selon les images aériennes disponibles sur « Brugis », ce volume aurait été construit entre 1996 et 2004 et intégré aujourd'hui à l'atelier existant ;
- considérant que la volumétrie de ce volume reste limitée et qu'il s'inscrit dans une emprise bâtie déjà existante, sans créer d'impact significatif sur les parcelles voisines ni sur la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la présence de ce volume entraîne néanmoins l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, relative aux actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot, mais que celle-ci est acceptable au vu de son ancienneté, de sa faible hauteur et de sa localisation discrète ;
- considérant que la demande n'entraîne aucune modification de la façade avant des immeubles ;

Installations techniques

- considérant que plusieurs unités frigorifiques et condenseurs sont installés en intérieur d'îlot ;
- considérant que leur implantation entraîne l'application de l'article 6 du Titre I du RRU, relatif aux éléments techniques en toiture, dès lors que ces équipements ne sont pas intégrés dans la toiture principale mais installés en volume distinct ;
- considérant que cette dérogation est jugée acceptable, pour autant que les installations soient correctement insonorisées et dissimulées visuellement ;
- considérant que ces installations doivent faire l'objet d'un permis d'environnement distinct ;
- considérant que leur maintien est acceptable sous réserve d'une isolation acoustique performante, afin de prévenir toute nuisance sonore pour les riverains ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- introduire un permis d'environnement pour les installations frigorifiques et condenseurs et le cas échéant le magasin ;

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	
	
	

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12538

Monsieur Thierry Draps: *la construction d'une annexe (jardin d'hiver) au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale;*
Avenue Jan Verdoodt 7.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de parcs et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 4.03 QUARTIER DU LAERBEEKBOSCH », approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
- vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir L.65 délivré le 03/05/1985. ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une annexe (jardin d'hiver) au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant que le bien concerné est une maison unifamiliale quatre façades en brique beige ;
- considérant que la maison comporte au rez-de-chaussée une entrée, un bureau, un garage, une cuisine et un salon orientés vers le jardin, et à l'étage trois chambres, un bureau/dressing, des sanitaires et un grenier accessible par trappe ;
- considérant que la présente demande vise à construire une annexe (jardin d'hiver) en façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que cette extension dispose d'une superficie de 19,7 m² ;
- considérant que cette pièce multifonction permettra d'améliorer le confort d'usage sans modifier la destination du bien ni son caractère unifamilial ;
- considérant que le nouveau volume est accolé à la façade arrière, s'inscrivant dans le prolongement des pièces de vie existantes ;
- considérant que les matériaux proposés pour l'annexe sont de même nature et de même teinte que ceux du bâtiment existant, à savoir une brique beige à joints clairs, assurant une continuité esthétique ;
- considérant que les châssis vitrés prévus sont de couleur bronze-cuivré avec vitrage clair ;
- considérant que la construction projetée respecte la distance de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes, conformément aux prescriptions d'implantation généralement admises dans les lotissements de ce type ;
- considérant que le volume proposé reste modeste et proportionné à la volumétrie générale de la maison principale ;
- considérant que la toiture plate proposée constitue une dérogation au permis de lotir L65, lequel impose des toitures en pente pour les constructions principales et annexes ;
- considérant toutefois que cette dérogation peut être jugée acceptable dès lors que la toiture plate, peu visible depuis l'espace public, s'intègre harmonieusement au volume existant ;

- considérant que la toiture plate contribue à réduire la hauteur du volume et à limiter son impact visuel ;
- considérant que la forme simple et contemporaine du jardin d'hiver reste discrète et ne porte pas atteinte à la cohérence urbanistique du lotissement ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	
	
	

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/10/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12532

Monsieur Zakar Bashyan: *permis modificatif (J.12083) : la modification d'une annexe au 1^{er} étage;*
Rue Léopold Procureur 27.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise le *permis modificatif (J.12083) : la modification d'une annexe au 1^{er} étage* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2025 au 02/10/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le permis d'urbanisme J.12083 a été délivré pour la rénovation du bâtiment et la construction d'une véranda au 1^{er} étage, et qu'il constitue la situation de droit de référence pour la présente demande modificative ;
- considérant que la demande actuelle a pour objet d'apporter des modifications à l'annexe prévue au premier étage, sans modification du nombre de logements ni de la destination du bien ;
- considérant que la présente demande de permis modificatif a pour objet le remplacement de la véranda autorisée au 1^{er} étage ;
- considérant que la véranda autorisée n'a pas encore été construite à ce jour ;
- considérant que la demande modificative vise à remplacer la véranda vitrée prévue initialement par une annexe isolée à toiture plate munie d'un grand châssis vitré donnant accès à la terrasse existante ;
- considérant que cette modification concerne exclusivement le volume au premier étage en façade arrière, sans incidence sur le gabarit principal du bâtiment, ni sur la structure du rez-de-chaussée ou de la toiture principale ;
- considérant que la surface au sol du volume projeté reste identique à celle du projet autorisé ;
- considérant que les hauteurs de plancher et d'acrotère respectent les alignements existants et que la volumétrie du projet s'inscrit pleinement dans le gabarit de la construction mitoyenne ;
- considérant que, bien que des dérogations formelles au Titre I, articles 4 et 6 du RRU puissent être retenues (profondeur de construction et toiture d'une construction mitoyenne), celles-ci améliorent la situation initiale ;
- considérant que la modification proposée réduit la surface vitrée de la véranda initialement prévue ; que cette modification limite ainsi les risques de surchauffe en période estivale ;
- considérant que la modification du gabarit reste minime et qu'elle n'engendre ni emprise supplémentaire, ni dépassement des profils mitoyens, ni perte de luminosité significative pour les habitations voisines ;

- considérant que les dérogations au RRU (Titre I, articles 4 et 6) peuvent dès lors être considérées comme acceptables, dès lors qu'elles améliorent la qualité architecturale et énergétique du bâtiment ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	
	
	

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.