

Réunion de la Commission de Concertation du 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12487

Commune de JETTE : *Créer un nouveau skate-park, sur les fondations d'un ancien terrain de tennis à présent désaffecté, dans le parc de la jeunesse, ainsi que l'aménagement de ses abords ;*
Avenue du Sacré-Coeur.

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

- Considérant que le projet se situe en zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- Considérant que le projet se situe aux abords de la promenade verte, le long d'une ligne de transport de haute capacité existante, le long d'un corridor de mobilité, le long d'un itinéraire cyclable régional (ICR), d'une ligne de chemin de fer et d'un réseau express régional (RER) au PRDD ;
- Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de la commune de Jette ;
- Considérant que le périmètre du projet n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation mais est entouré à l'est, à l'ouest et au sud par des zones d'aléa d'inondation faible à fort sur la carte des zones d'aléa et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
- Considérant que le parc est situé en partie dans la zone tampon de 60m d'une zone Natura 2000 ;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante ;
- Considérant que le présent projet fait suite à un comité d'avis réalisé en 2022 ;

OBJET DE LA DEMANDE

- Considérant que le projet vise à créer un nouveau skate-park, sur les fondations d'un ancien terrain de tennis à présent désaffecté, dans le parc de la jeunesse, ainsi que l'aménagement de ses abords ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

- Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
 - En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
 - Prescription générale 0.3 : Actes et travaux dans les zones d'espace vert ;
- Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2025 au 15/05/2025 dans la commune de Jette ; que deux réclamations ont été introduites ;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
 - Déclare que le skatepark va occasionner des nuisances sonores pour les habitants du quartier ;

- Craint que le skatepark attire des personnes en période nocturne étant donné que le parc n'est pas fermé ;
- Craint que des jeunes occupent le skatepark en tout temps ;
- Déploie l'enlèvement de la végétation et de l'imperméabilisation ;
- Informe que les bancs des maisons du square sont encombrés de débris le matin ;
- Craint le dépôt de déchets sauvages ;
- Déclare que des voitures diffusent de la musique à haut volume et la nuit dans la rue ;
- Informe que la police est déjà au courant des nuisances qui sont occasionnées dans le quartier ;
- Craint que le skatepark amplifie les nuisances du quartier.
- Vu l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné en date du 21/05/2025 ;

SITUATION EXISTANTE

- Considérant que le périmètre du projet se situe à l'intérieur du parc de la jeunesse et plus précisément sur une ancienne dalle destinée à un terrain de tennis ; que ce parc est principalement dédié au repos, au sport et aux activités de loisirs en plein air ;
- Considérant que le parc de la jeunesse est entouré par l'avenue du Sacré-Cœur, l'avenue du Comté de Jette, le boulevard Smet de Naeyer ainsi que le chemin de fer ; qu'il est implanté dans un tissu urbain dense ;
- Considérant qu'à l'ouest du Parc de la Jeunesse se trouve le Parc Roi Baudouin et au sud le Cimetière de Jette ; qu'il est bordé au nord et à l'est par des habitations, des équipements scolaires et des commerces locaux ;
- Considérant que ce parc dispose d'une superficie totale de 45 323 m², est ouvert au public et constitue un lieu de passage, de détente et de rencontre au croisement de quartiers de Jette ;
- Considérant qu'il est conçu dans une philosophie paysagère à l'anglaise, conçu dans les années 1950, intégrant une composition paysagère souple, des cheminements sinueux et une importante diversité végétale ;
- Considérant que le parc accueille plusieurs infrastructures sportives et récréatives, notamment : des terrains de tennis, un terrain de basket, des équipements de street-workout, un mini-golf, des plaines de jeux pour enfants, ainsi qu'un ancien espace autrefois occupé par une rampe de skate aujourd'hui démontée ;
- Considérant que cette rampe de skate, devenue inadaptée à la pratique en raison de son état dégradé et de sa hauteur excessive, a été démantelée ; qu'il n'existe actuellement aucune infrastructure de glisse urbaine fonctionnelle dans le parc ;
- Considérant qu'à l'emplacement de l'ancienne rampe subsiste une dalle en asphalte d'une surface de 707 m², résultant de la création d'un ancien terrain de tennis, aujourd'hui non utilisé mais toujours présente sur site ;
- Considérant que le sol du site présente une perméabilité moyenne, avec une couche superficielle composée d'argile limoneuse ; qu'il n'existe aucun dispositif d'infiltration ou de collecte des eaux pluviales directement lié à cette dalle en l'état actuel ;
- Considérant que la végétation existante aux abords de la zone concernée comprend notamment des pruniers du Japon, des platanes hispanicus et des tilleuls, contribuant à la qualité paysagère du lieu ;

SITUATION PROJETÉE

- Considérant que le projet vise la création d'un skatepark public et polyvalent en lieu et place de l'ancienne dalle en asphalte du terrain de tennis ;
- Considérant que le skatepark s'étendra sur une surface d'environ 805 m², prenant appui sur l'emprise de la dalle existante ; que le projet augmente la surface imperméable de 98 m² ;

- Considérant que la dalle sera constituée de béton lissé et construite directement sur la dalle en asphalté existant, sans démolition de celle-ci ; que la topographie actuelle sera donc conservée ;
- Considérant que la clôture entourant le terrain existant sera supprimée ;
- Considérant que le skatepark sera conçu comme une « nappe continue », de forme ovale, intégrant des modules fixes et mobiles (déplaçables via transpalette) permettant une évolution de cet espace dans le temps, ainsi qu'une polyvalence d'usage (pratiques sportives, rassemblements, événements culturels,...) ;
- Considérant que pour définir l'espace skatable, des bordures en béton « polyvalentes » seront intégrées aux différentes limites de celui-ci et pourront servir à la fois de mobilier urbain mais également de support pour les figures de skate, intégrant gradins, courbes, plans inclinés et assises, de manière à favoriser différents usages et circulations ;
- Considérant qu'au nord-ouest et au sud-est de la zone du projet, deux cheminements en dolomie sont aménagés afin de garantir une liaison vers le skatepark ;
- Considérant que le projet prévoit également l'intégration de deux noues végétalisées, situées en contrebas du terrain, pour collecter, infiltrer et valoriser les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée du skatepark ;
- Considérant que ces noues accueilleront une végétation aquatique et saisonnièrement évolutive ; que les essences sélectionnées pour ces noues seront constituées de trèfles d'eau, iris des marais, menthe aquatique, reine des prés, ... ;
- Considérant que les travaux seront réalisés en minimisant les emprises au sol, avec des fondations superficielles, un chantier court (+/- 3 mois), un accès par l'Avenue du Comté de Jette, et l'utilisation de petits engins dans le parc ;
- Considérant que la note explicative mentionne que le chantier et le projet s'inscrit dans une logique d'insertion douce, et veillera au respect des arbres existants en évitant toute atteinte aux racines ;
- Considérant enfin qu'un mât à drapeau est prévu comme dispositif artistique modulable, susceptible d'accueillir des interventions ponctuelles d'artistes locaux, offrant ainsi un potentiel d'activation culturelle du site ;

OBJECTIFS

- Considérant que les objectifs du projet sont :
 - Créer un espace public polyvalent, ouvert à divers usages collectifs et récréatifs ;
 - Remplacer l'ancienne rampe démontée par un skatepark accessible et évolutif ;
 - Réduire l'impact environnemental en réutilisant la dalle existante et en limitant l'imperméabilisation ;
 - Intégrer des dispositifs durables pour la collecte et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

MOTIVATION

- Considérant que le projet vise à créer un skatepark polyvalent au sein du parc de la Jeunesse ;
- Considérant que le projet se limite à une petite zone du parc représentant moins de 1.500 m² ;
- Considérant que le parc dispose d'une ancienne dalle en asphalté de 707 m² issu d'un ancien terrain de tennis, aujourd'hui inutilisée et déjà imperméabilisée, représentant une zone stratégique à requalifier ;
- Considérant que le demandeur dans sa note explicative mentionne que l'ancienne rampe de skate, devenue obsolète a été démantelée et qu'une consultation citoyenne réalisée en 2021 auprès des usagers du parc et riverains a mis en évidence le besoin d'une nouvelle infrastructure dédiée au skateboard ;

- Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité de l'histoire du Parc de la Jeunesse, en valorisant son caractère public, récréatif et sportif sans en altérer l'identité paysagère fondée sur les principes du parc à l'anglaise ;
- Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un skatepark polyvalent apte à accueillir tant des disciplines de glisse que des événements à caractère local, et qu'il s'inscrit dans un ensemble récréatif incluant tant un espace de détente, qu'un petit terrain de sport ; que le projet s'avère tout à fait compatible avec l'affectation d'une zone de parc, dans la mesure où cette infrastructure contribue au rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique assigné à ce type d'espace ;
- Considérant que l'intervention prend place sur une dalle en asphalte existante, dont son usage antérieur était déjà à vocation sportive, et que le projet limite ainsi l'artificialisation des sols, en réduisant au strict minimum les nouvelles surfaces imperméabilisées à 805 m² (augmentation de seulement 100 m², soit 0,22 % de la superficie totale du parc) ; que cette imperméabilisation est acceptable ;
- Considérant que la dalle d'asphalte existante sera conservée en tant que base structurelle, et qu'une nouvelle dalle en béton lissé y sera coulée afin de garantir une surface continue, durable et adaptée à la pratique des sports de glisse ; qu'une telle approche permet de réduire la production de déchets, contribuant ainsi à une diminution de l'énergie grise du projet, tout en répondant aux exigences techniques spécifiques de cette typologie d'usage ;
- Considérant que la note explicative du dossier fait mention de la potentielle démolition de la dalle d'asphalte qui accueille l'ancien terrain de basket ; qu'il y a lieu de justifier le futur de celle-ci ; que le demandeur précise que ces travaux ne font pas l'objet du présent permis, mais qu'à terme cette démolition pourrait être envisagée ;
- Considérant qu'il convient de remplacer le revêtement initialement prévu en dolomie (à pH acide) pour les nouveaux cheminements par un matériau alternatif de type Komex (à pH neutre), tout en veillant à conserver une teinte similaire afin de préserver l'unité visuelle et l'harmonie paysagère des cheminements au sein du parc ;
- Considérant que le projet prévoit des noues végétalisées en périphérie basse du site pour assurer la rétention, l'infiltration et la valorisation paysagère des eaux de ruissellement ; que cette proposition permet de gérer les eaux de pluie récoltées sur la surface imperméable du skatepark tout en se conformant aux caractéristiques géologiques du site qui révèle un sol limoneux permettant une infiltration acceptable ;
- Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à supprimer tous les égouttages du projet du réseau d'égouttage des futures installations ; que toutes les eaux pluviales devront être auto-gérées à la parcelle, au plus proche des surfaces nouvellement imperméables, à l'aide de techniques et d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales (Giep) ;
- Considérant que le demandeur justifie lors de la commission de concertation que les noues se situent en dehors des zones polluées, ce qui permet l'infiltration forcée des eaux pluviales ; que le projet ne rejette pas les eaux pluviales vers les égouts ;
- Considérant que le projet améliore la gestion des eaux par l'intégration des noues et d'une zone humide, conformément à la politique de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales ;
- Considérant le projet répond aux recommandations du Plan de Gestion Intégrées des Eaux de Pluie ainsi qu'au PRDD ;
- Considérant que le projet constitue une requalification intelligente et durable d'un espace sous-utilisé, par la mise en œuvre d'une infrastructure polyvalente, réversible et évolutive, permettant une multitude d'usages au-delà de la seule pratique du skate (repos, spectacle, expression artistique, jeux d'enfants, ...) ; que le projet permet de maintenir une limite entre le paysage et architecture, garantissant la cohabitation harmonieuse entre espace minéral et espace végétal ;
- Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée afin d'obtenir le revêtement le moins bruyant pour la réalisation du skatepark ; que le résultat de ladite étude

démontre que l'asphalte accompagné d'un autre revêtement, détient de meilleure qualité acoustique provoquant moins de nuisance au roulement et au saut des skateur ; que dès lors il y a lieu de justifier l'usage du béton en lieu et place de l'asphalte ;

- Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur explique que si le skatepark devait être construit en asphalte, il y aurait lieu de détruire la dalle existante pour assurer l'aspect technique de la fondation ; que le béton permet une durabilité, un meilleur écoulement des eaux et une meilleure qualité de roulement pour le skate ;
- Considérant que pour limiter aussi les nuisances il y a lieu d'intégrer un panneau pour sensibiliser les futurs usagers du skatepark à limiter l'usage d'enceinte à son amplifié ; que de plus, les logements sont relativement éloignés de la zone du skatepark ;
- Considérant les objectifs de conservation Natura 2000 repris à l'annexe 4 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant désignation du site Natura 2000 de la ZSC III « Zones boisées et zones humides de la vallée du Molenbeek dans le Nord-Ouest de la Région bruxelloise » ;
- Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;
- Considérant que le projet permet de répondre à l'axe 2 du PRDD en ce qu'il développe l'offre d'équipement de proximité dans le quartier, qu'il crée un nouvel espace public dans un cadre verdurisé et sera défini comme support de la qualité du cadre de vie des habitants du quartier ;
- Considérant que le projet encourage une appropriation de l'espace public en favorisant la fonction de séjour et sportive, sous de multiples formes dans un environnement convivial et verdurisé ;
- Considérant, au vu de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, répond aux objectifs régionaux et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable à condition de :

- Réaliser les deux nouveaux cheminements en Komex (en lieu et place de la dolomie) dans une teinte analogue à celle-ci, afin de garantir la continuité esthétique ;
- Installer un panneau d'information précisant l'interdiction de diffuser de la musique amplifiée en période nocturne ;
- Installer un panneau d'information rappelant l'interdiction d'installer des dispositifs d'éclairage non conformes aux prescriptions applicables en zone verte, afin de préserver la petite faune aux abords du site ;
- Pendant le chantier, prendre toutes dispositions de prévention des risques pour limiter les dommages directs ou indirects aux arbres : manœuvres de véhicules et stockage en dehors du réseau racinaire (sous la couronne), pas de matériel contre les troncs,...
- Réaliser les travaux et le chantier uniquement pendant la journée (pas après le crépuscule et avant le coucher du soleil).

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/05/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12340

Mevrouw Petra Flamini Lukic: *de wijziging van de uitbreiding op de benedenverdieping en het gebruik ervan (van wintertuin naar kantoor), de uitgraving van de grond, de bouw van een buitentrapp en de verhoging van de gemene muur van een eengezinswoning;*

Frédéric Mohrfeldstraat 56, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de uitbreiding op de benedenverdieping en het gebruik ervan (van wintertuin naar kantoor), de uitgraving van de grond, de bouw van een buitentrapp en de verhoging van de gemene muur van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de gemachtigde ambtenaar heeft op 07/04/2025 het volgende ongunstige advies heeft uitgebracht (ref. 10/AFD/1958643):
 - “Overwegende dat het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in woongebieden met residentieel karakter bevindt;
 - Overwegende dat de aanvraag strekt tot de wijziging van de uitbreiding op de benedenverdieping en het gebruik ervan (van wintertuin naar kantoor), de uitgraving van de grond, de bouw van een buitentrapp en de verhoging van de gemene muur van een eengezinswoning;
 - Overwegende dat de adviesaanvraag van de gemachtigde ambtenaar betrekking heeft op afwijkingen van de artikelen 3, 4 en 8 van titel II van de GSV;
 - Overwegende dat uit het onderzoek van de plannen blijkt dat het project ook afwijkt van de artikelen 4 en 6 van titel I van de GSV; dat deze afwijkingen met zich meebrengen dat het dossier een openbaar onderzoek en een overlegcommissie moeten doorlopen;
 - Overwegende dat de gedelegeerd ambtenaar zonder deze aanvullende instructiehandelingen geen uitspraak kan doen over de afwijkingen;
Gezien het bovenstaande;
ONGUNSTIG ADVIES
 - De afwijkingen van artikels 3, 4 en 8 van Titel II van GSV worden momenteel geweigerd om bovengenoemde redenen.”;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/05/2025 tot 15/05/2025 in verband met:
 - 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 geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de gemachtigde ambtenaar onderworpen werd in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel II van de GSV (hoogte onder plafond) ;
 - afwijking op art. 8 van titel II van de GSV (WC) ;
- Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11557 afgeleverd op 22/02/2022 voor de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning en de inrichting van een terras op de 1ste verdieping;
- Wijziging van de aanvraag J.11557
- overwegende dat de aanvraag de volgende wijzigingen voorziet ten opzichte van de laatste vergunde toestand:
 - Omvorming van de wintertuin naar een bureauruimte;
 - Vergroting van het bijgebouw op het gelijkvloers;
 - Verlaging van het vloerplaat van het bijgebouw;
 - Verplaatsing van de buitentrapp langs de rechtergemeenschappelijke muur;
 - Verhoging van de rechter gemeenschappelijke muur;
 - Verwijdering van de schuifdeuren tussen het keuken en de kantoorruimte (1^{ste} verdieping);
- Bijgebouw, terras en buitentrapp
- overwegende dat de achtergevel van het bijgebouw met de achtergevel van de naastliggende buur (links) wordt uitgelijnd; dat het volume vereenvoudigde wordt ten opzichte van de vorige vergunning;
- overwegende dat het buitentrapp wordt aan de rechterkant verplaatst om de verbinding tussen de keuken en het huis gemakkelijker te maken;
- overwegende dat de aanvraag voorziet het verhogen van de gemeenschappelijke muur aan de rechter kant; dat de muur steekt uit ten opzichte van de diepste buur;
- overwegende dat afwijking miniem en aanvaardbaar is;
- Binnen wijzigingen
- overwegende dat de aanvraag het verlagen van het vloerplaat van het bijgebouw voorziet; dat de hoogte onder plafond wordt verhoogd (220 cm in plaatst van 210 cm);
- overwegende dat de afwijking aan art. 4 van titel II werd in de vorige aanvraag al goedgekeurd; dat de aanvraag de situatie verbeterd; dat de afwijking miniem en aanvaardbare is;
- overwegende dat de aanvraag geen deur meer tussen de kantoorruimte en de keuken op de 1^{ste} verdieping voorziet; dat de afwijking niet aanvaardbare is; dat een deur moet geplaatst worden in overstemming met de laatste vergunde plannen;
- Besluit
- overwegende dat de aanvraag de bestaande toestand verbeterd;
- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de beginselen van goed ruimtelijke ordening;

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

- **(Schuif-) deuren tussen het keuken en het kantoorruimte voorzien;**

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte), de afwijking op art. 4 van titel II van de GSV (plafond hoogte) en de afwijking op art. 8 van titel II van de GSV (WC) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12406

Monsieur et Madame Arkadii et Maria UNHURIAN - IONASCU: *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant et en façade latérale et des transformations intérieures d'un appartement situé au 1er étage d'un immeuble de rapport;*

Rue Corneille De Clercq 28-30, 1090 Jette

AVIS

- [Généralités](#)
- vu que la demande se situe [en zone d'habitation](#) 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° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant et en façade latérale et des transformations intérieures d'un appartement situé au 1er étage d'un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise [à l'avis de la commission](#) pour cause de :
 - [application de l'art. 207 §3 du titre V du CoBAT \(bien à l'inventaire\)](#) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- [Considérant le permis d'urbanisme 5534 délivré en date du 28/05/1929 pour la construction d'un magasin à front de rue](#) ;
- [Considérant le permis d'urbanisme 8210 délivré en date du 10/07/1936 pour des transformations intérieurs et la construction d'une extension](#) ;
- [Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11641 introduite en date du 10/11/2021 pour la construction de deux étages supplémentaires en vue d'aménager un bureau ainsi que 6 logements ; que la demande a été classée sans suite en date du 18/10/2022;](#)
- [Considérant la demande de permis d'urbanisme J.12172 introduite en date du 11/12/2023 pour la construction de deux étages trois logements supplémentaires dans un immeuble de rapport ; que la demande a été classée sans suite en date du 26/02/2025 ;](#)
- [Considérant que le bien a été divisé lors de la dernière vente \(2022\);](#)
- [Considérant le permis d'urbanisme J.12385 introduit en date du 20/11/2024 pour la transformation d'un entrepôt en un logement avec un atelier attenant ; que la demande est en cours d'instruction ;](#)
- Façades
- [Considérant les prescriptions du PPAS :](#)

- « que toutes les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs ; que cette cohérence peut s'exprimer soit par analogie, soit par complémentarité » ;
- « que les éléments architecturaux qui unissent visuellement de manière significative plusieurs bâtiments doivent être maintenus » ;
- « que par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation commune à toute la façade conçue dans un but esthétique précis » ;
- Considérant qu'il y a lieu de veiller à préserver les caractéristiques architecturales des biens inscrits à l'inventaire ;
- Considérant que la demande vise la régularisation du remplacement des châssis uniquement au 1^{er} étage ; que la demande vise le remplacement de la porte d'entrée afin de modifier le sens d'ouverture ;
- Considérant que les châssis existants sont en PVC blanc ; que ni le matériau ni la couleur ne s'accorde avec le style de la façade ;
- Considérant qu'il y a lieu de considérer la façade avant dans son entièreté ; que le remplacement des châssis doit former un tout cohérent ; que la façade avant gagnerait en harmonie en prévoyant des nouvelles menuiseries identiques à la dernière situation de droit ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande vise la régularisation de l'aménagement du logement au 1^{er} étage ;
- Considérant que l'appartement était à l'origine composé d'un séjour / salle-à-manger, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bain, trois chambres et un espace polyvalent ;
- Considérant que la chambre 03 et la pièce au fond de l'appartement n'étaient accessibles que depuis la chambre 02 ; que cela n'était pas de bon aménagement ;
- Considérant que la demande prévoit de placer des coupoles afin d'améliorer l'éclairage naturel ; que cela améliore le confort des habitants ;
- Considérant que le 1^{er} étage est considéré comme une seule unité d'habitation ; que la partie indiquée comme un « studio familial » ne peut pas être utilisée de manière indépendante ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à améliorer le confort des habitants ;
- Considérant que la demande répond en partie aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Retirer les modifications de la façade à rue et le 1^{er} tronçon de la façade latérale de la demande et réintroduire une demande de permis d'urbanisme globale de la co-propriété pour la modification de la façade à rue en s'inspirant de la façade d'origine ;
- Maintenir une seule unité de logement au 1^{er} étage et ne pas aménager de studio indépendant en partie arrière ;
- Préciser sur les plans le système de ventilation prévu ;

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12391

Monsieur Nessim Belahcene: *l'aménagement de trois unités de logement, la construction d'une lucarne et l'aménagement de terrasses en façade arrière ainsi que la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant ;*

Rue Dupré 141, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement de trois unités de logement, la construction d'une lucarne et l'aménagement de terrasses en façade arrière ainsi que la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
 - application de la prescription générale 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale) ;
 - dérogation à l'art. 9 du titre II du RRU (cuisine) ;
 - dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
 - 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 vélos et voitures d'enfants) ;
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Considérant que les plans de la situation existante sont manquants ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 3923 délivré le 05/10/1923 pour la construction d'une maison ;

- Considérant le permis d'urbanisme J.3665 délivré en date du 07 novembre 1963 pour la transformation de la toiture à versant en toiture plate ; considérant le courrier ref. bouw./65/S.98 envoyé en date du 25 février 1965 indiquant la péremption du permis d'urbanisme J.3665 faute de n'avoir pas mis en œuvre les travaux ;
- Considérant qu'il n'y a pas de plans d'archives pour la demande d'aménager 9 chambres pour étudiants ;
- Considérant l'A.G. 11-2009 envoyée en date du 21/01/2009 concernant le changement de destination et l'aménagement de 9 logements indépendants au lieu de chambres étudiants ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8622 introduite en date du 02/02/2009 pour la régularisation du changement de destination d'un immeuble comportant 9 chambres étudiants en 9 flats ; que le service urbanisme a remis un avis défavorable en date du 14/05/2009 ;
- Considérant que la demande J.8622 a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ; que le fonctionnaire a remis en date du 17/07/2009 un avis défavorable pour les motifs suivants :
 - « considérant que la demande n'est pas conforme au titre II, article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficies ;
 - Considérant que la demande n'est pas conforme au titre II, article 7, 8 et 9 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la salle de bain ou de douche, WC et cuisine ;
 - Considérant que d'après le rapport d'expertise datant du 06/06/2006 joint au dossier les flats du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage comprennent une kitchenette et un lavabo, que ceux du 3^e étage ne comprennent qu'un lavabo et que deux salles de douche avec WC sont situés au niveau des paliers ;
 - Considérant que la notion du flat induit la notion de séjour ou de résidence de manière plus constante et durable dans les logements en question que dans le cas d'un logement étudiant ;
 - Considérant de ce fait que si les aménagements de l'immeuble (kitchenettes, lavabos, salles de douche, wc, ...) sont acceptables pour des logements étudiants, ils n'offrent pas les conditions de confort et d'habitabilité que l'on peut être en droit d'attendre pour des flats ;
 - Considérant dès lors que si des chambres d'étudiants sont acceptables dans l'immeuble, le fait de les transformer en flats ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
 - Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ; »
- Considérant que la demande J.8622 a été déclarée sans suite en date du 10/08/2009 suite à la réception en date du 13/07/2009 du courrier de la part du demandeur souhaitant annuler la demande ;
- Considérant les renseignements urbanistiques R.U. 415-2009 envoyé en date du 17/08/2009 et les renseignements urbanistiques R.U. 780-2011 envoyés en date du 21/11/2011 ; que ceux-ci indiquent que la dernière autorisation délivrée pour ce bien portait sur l'aménagement de 9 logements étudiants ;
- Considérant les deux courriers envoyés de la part de notaires en date du 27/07/2009 et 17/10/2011 ; que ces deux courriers décrivent le bien comme une « maison à deux étages » ; considérant l'A.G. 100-2010 envoyée en date du 10/06/2010 ; que le courrier rappelle que la dernière affectation réglementaire est 9 chambres étudiants ;
- Considérant le titre de propriété datant du 04/11/2024 joint à la demande ; que la description du bien est une maison ;
- Considérant le PV 13/2017 envoyé le 28/09/2017 pour la transformation de 9 chambres pour étudiants en un logement collectif ;
- Considérant l'A.G. 551-2020 envoyée en date du 15/12/2020 concernant les renseignements cadastraux ;

- Modification du gabarit
- Considérant les plans du permis d'urbanisme 3923 ; que la maison était de type R+1 avec une toiture en pente ; que la maison disposait de deux pièces en enfilade par niveau ainsi que des greniers dans les combles et des caves ;
- Considérant les photos aériennes BruGIS ; que les photos de 1996 montrent une maison de type R+2 avec toiture en pente ; qu'il n'est cependant pas possible de déterminer la date de la construction des annexes ;
- Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les 2/3 de la profondeur de la parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade avant ; que le bien est plus haut que les deux biens mitoyens ; que l'augmentation du volume n'est pas justifiée et ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;
- Châssis en façade avant
- Considérant que les châssis existants sont en aluminium de couleur naturelle ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que la porte et les châssis existants ne s'accordent pas au style de la façade ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc ; que les châssis proposés ne suivent pas le cintrage des baies ; que ni le matériau ni la couleur proposés ne s'accorde avec le style de la façade ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux de prévoir une nouvelle porte d'entrée et des châssis correspondant à la façade de la situation de droit du permis d'urbanisme 3923 ;
- Aménagement des logements
- Considérant la décision du collège en date du 19.08.2008 ; considérant les dispositions générales :
 - « qu'en cas de largeur de façade principale inférieure à 5,50 m et/ou de superficie de plancher nette habitable inférieure à 150 m², les immeubles de rapport ne peuvent faire l'objet d'une division d'un ou plusieurs des logements existants ;
 - que les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ; »
- Considérant que la largeur de la façade indiquée sur les plans varie de 540 à 548 cm ;
- Considérant que la notion de logement étudiant induit l'utilisation de locaux communs ; que le bien est dès lors considéré comme une seule unité ;
- Considérant les photos prises dans le cadre du P.V. d'infraction ; qu'il y a une cuisine, un WC et une salle de bain communes ; que l'emploi d'espaces communs confirme l'utilisation du bien comme une seule unité, assimilée à un logement unifamilial ;
- Considérant le relevé Sibelga en date du 30/09/2004 ; qu'il est indiqué qu'il n'y a qu'un seul compteur de gaz et qu'un seul compteur d'électricité ;
- Considérant que les logements proposés ne sont pas de bon aménagement pour les raisons suivantes :
 - Logement 01 (rez-de-chaussée)
 - Cuisine de petite superficie < 5 m² ;
 - Salle de douche de petite superficie < 3 m² ;
 - Pas d'espace de rangement séparé ;
 - Éclairage naturel insuffisant ;
 - Chambre à rue ;
 - Logement 02 (1^{er} étage) ;
 - Pas d'espace extérieur ;
 - Éclairage naturel insuffisant ;
 - Logement 03 (duplex 2^e et 3^e étage) :
 - Pas de WC séparé ;
 - Pas d'espace de rangement séparé ;

- Eclairage naturel des chambres insuffisant ;
- Considérant que les espaces communs sont aménagés en cave ; que leur accès n'est pas aisé ; que cela n'est pas de bon aménagement ;
- Considérant le nombre important de dérogations aux normes d'habitabilité des logements ; que ces dérogations ne sont pas minimales et non justifiées ;
- Considérant que 2 des 3 logements sont des studios ; que cela ne répond pas aux lignes directrices communales ;
- Considérant que le bien ne se prête pas à une division en plusieurs unités de logements indépendants ;
- Conclusion
- Considérant que malgré le manque de confort actuel, que les conditions d'habitabilité des chambres sont déplorables, la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux de réaménager le bien en tant que maison unifamiliale ou de prévoir les transformations et rénovations nécessaires pour aménager des espaces communs répondant aux normes d'habitabilité afin d'améliorer la situation existante des chambres pour étudiants;

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

La dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur), la dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale), la dérogation à l'art. 9 du titre II du RRU (cuisine), la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel), 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 vélos 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.

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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12430

Madame Maria Alvarez Diaz: *la pose de volets avec un caisson apparent sur les fenêtres en façade avant du 3e étage d'un immeuble de rapport ;*

Avenue Charles Woeste 55, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe le long d'un espaces structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la pose de volets avec un caisson apparent sur les fenêtres en façade avant du 3e étage d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
 - application de l'art. 21 du PRAS : modification visibles depuis l'espace publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 8820 délivré en date du 15/07/1938 pour la construction d'un immeuble à appartements ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10487 délivré en date du 10/10/2017 pour l'abattage d'un érable ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2710 délivré en date du 20/02/1959 pour la transformation de la façade avant ;
- Façades
- Considérant que l'immeuble est composé de 4 niveaux ;
- Considérant que la demande concerne l'appartement du dernier étage ; que celui-ci est en retrait par rapport à la façade principale ; que celui-ci reste visible depuis l'espace publique ;
- Considérant la fiche technique jointe à la demande ; que les caissons proposés sont blancs ; dont les dimensions sont de 16,5 x 16,5 cm ; que les caissons empièteraient sur les châssis et les vitrages existants ;
- Considérant que le placement du volet créé un précédent et ne s'accorde pas au style de la façade ;
- Considérant qu'il y a lieu de veiller à préserver les qualités esthétiques des façades avant en zone ZICHEE ;
- Considérant que la façade est orientée Est ;
- Considérant que les châssis ne sont pas récents ; que pour pallier aux problèmes de surchauffe, il serait judicieux de remplacer les châssis vétustes par des châssis plus performants ; qu'il serait alors possible de placer des volets intégrés ou de prévoir des screens dont les caissons sont plus fins et plus discrets ;

- Conclusion
- Considérant que le placement de caissons à volets ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12404

Monsieur Andrzej Przychodzien: *La demande est ciblée uniquement sur l'unité du rez-de-chaussée en vue d'aménager un logement 2 chambres dans un commerce avec logement accessoire.*
Chaussée de Jette 329.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N°1 du QUARTIER abrogé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 23/10/2008 ;
- considérant que la *demande vise l'aménagement d'un logement 2 chambres dans un commerce avec logement accessoire* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
 - Art. 126§11 dérogation à un PPAS ;
 - 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que l'affectation légale du bien est un commerce avec logement attenant ;
- Considérant que le bien s'implante au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ;
- Considérant que celui-ci est traversant ;
- Considérant que l'affectation principale de la zone reste du logement ;
- Considérant que plusieurs commerces de la rue ont été transformés peu à peu en logement ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.2297 concernant la construction d'un immeuble de rapport délivré en date du 15/03/1957 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2591 concernant la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée refusé en date du 24/09/1958 ;
- Implantation
- Considérant que l'annexe en façade arrière a été construite en 1958 et qu'elle comporte une dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en vigueur à l'époque ;
- Considérant que cette annexe dépasse le voisin le plus profond ;
- Considérant que d'autres immeubles de la rue possèdent également des annexes ;
- Considérant que cette annexe permet d'agrandir la superficie du logement ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose d'un magasin et d'un logement une chambre attenant ;

- Considérant que la demande prévoit la suppression du commerce en vue d'agrandir le logement attenant ;
- Considérant que les aménagements intérieurs améliorent les qualités d'habitabilité du logement ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la modification de la vitrine au rez-de-chaussée avec la suppression de l'entrée pour le commerce ;
- Considérant que la vitrine sera remplacée par quatre châssis en PVC blanc ; que le soubassement en brique rouge sera remplacé par un parement en pierre naturelle similaire à celle existante au rez-de-chaussée ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant que la suppression du commerce se justifie ;

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

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS et les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12402

Monsieur François De Wispelaere: *la démolition d'annexes en infraction, la régularisation d'un châssis en façade avant et du mur mitoyen (n°95). La construction d'une extension et d'une lucarne en façade arrière et la rénovation d'une maison unifamiliale (comprenant des travaux structurels);*
Rue des Augustines 93.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'annexes en infraction, la régularisation d'un châssis en façade avant et du mur mitoyen (n°95). La construction d'une extension et d'une lucarne en façade arrière et la rénovation d'une maison unifamiliale (comprenant des travaux structurels)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 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 la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification du nombre d'unités de logement du bien construit ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 4477 délivré en date du 19/03/1926 pour « la construction d'une maison ayant 6 m. de façade » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.7072 classé sans suite pour « transformation d'une habitation unifamiliale en 2 logements » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de renseignement urbanistique R.U.40-2024 en date du 19/02/2024 ;
- Gabarit / Volumétrie
- considérant que la demande vise à construire une annexe en façade arrière ;
- considérant que cette annexe dépasse de plus de 3m le voisin le plus profond ;
- considérant que la demande vise à rehausser partiellement le mur mitoyen avec le n°95 ;
- considérant que cette réhausse n'impact pas l'apport d'ensoleillement sur la parcelle voisine ;
- considérant que la demande vise à démolir deux annexes illicites d'un total de 6m² ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade arrière en vue d'apporter plus de lumière naturelle et de permettre une vue directe sur le jardin depuis le bureau ;
- Aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles en salle de jeux pour enfants accessible via un nouvel escalier prolongeant l'existant ;
- considérant que la hauteur sous plafond est inférieure à 2m30 sur au moins la moitié de la superficie total des combles ;
- considérant qu'il n'y a aucune vue directe ;
- considérant que celle-ci ne peut être utilisée et considérée comme une pièce de vie ;
- considérant que la cuisine au 2^{ème} étage de la situation de fait sera remplacé par une chambre ;
- considérant que la demande vise à l'aménagement d'un local vélos au niveau de la pièce principale en façade à rue ;
- considérant que de ce fait, la pièce centrale (salon / salle de projection) ne possède aucun apport de lumière naturelle ; qu'il serait dès lors bien de prévoir des portes vitrées ;
- Façades
- considérant que la façade avant du bien reste inchangée ;
- Aménagements extérieurs
- considérant que l'accès à la cave depuis le jardin sera supprimé ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- considérant que la demande vise à isoler la façade arrière afin d'améliorer les performances énergétique du bien ;
- considérant que la demande vise à isoler la toiture afin d'améliorer les performances énergétique du bien ;
- considérant que la demande vise à ajouter de nouvelles baies vitrées en façade arrière ;
- Conclusion
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

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

Les dérogations aux art. 4 et 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.

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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12351

Monsieur Eddy GEYSSENS: *la régularisation de la démolition d'une annexe et de la construction d'une nouvelle extension, de l'aménagement de 2 lucarnes en toiture avant et arrière, du changement d'affectation des combles et de l'aménagement d'un duplex et de la modification des châssis en façade avant d'un immeuble à appartements;*
Rue Bonaventure 254.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts 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° 2.06 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24/07/1954 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition d'une annexe et de la construction d'une nouvelle extension, de l'aménagement de 2 lucarnes en toiture avant et arrière, du changement d'affectation des combles et de l'aménagement d'un duplex et de la modification des châssis en façade avant d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
 - 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 - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la volonté d'être entendu en Commission de Concertation ;

Généralités

- considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation d'un ensemble d'interventions majeures sur un immeuble à appartements, visant à mettre en conformité la situation existante avec le permis d'urbanisme J.3027 datant de 1960 ;
- considérant que cette demande de régularisation se fait dans le cadre d'une vente du bien ;

Gabarit et aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise à régulariser la démolition d'une ancienne annexe en intérieur d'îlot, laquelle était adossée à la mitoyenneté du n°252, couverte par une toiture plate et accueillant un WC accessible par le jardin ;
- considérant que cette annexe, bien qu'autorisée à l'origine, ne répondait plus aux besoins d'usage contemporain et présentait une configuration obsolète ;
- considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction d'une nouvelle annexe en façade arrière, réalisée vers 1987 (selon les images aériennes disponibles sur BRUGIS), laquelle, dépasse l'immeuble mitoyen n°256 de 298 cm au rez-de-jardin et est moins profonde de 19 cm que l'annexe du n°252 ;

- considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au PPAS 2.06, notamment une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU pour les annexes construites en infraction en façade arrière, ainsi qu'une dérogation au PPAS 2.06 au rez-de-chaussée, le gabarit dépassant les 14 m de profondeur autorisés ;
- considérant que le bien a une profondeur totale de 16 m 35, soit environ 2 m en plus que la profondeur autorisée par le PPAS ;
- considérant cependant que cette annexe est visible sur les images aérienne depuis au moins 1987, qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes et que sans cette dérogation le bien aurait fait l'objet d'une régularisation dite « automatique » conformément à l'article 330 §2 du CoBAT ;
- considérant les explications données en séance au sujet des hauteurs sous plafond de la salle-de-bain et sur la présence d'une fenêtre dans celle-ci ;
- considérant que la demande sollicite la régularisation de la construction de deux lucarnes en toiture, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, ayant permis le changement d'affectation des combles en 2 chambres pour l'appartement n°2 ;
- considérant que ces lucarnes sont présentes sur les images aériennes disponibles sur BRUGIS depuis au moins 1977 ;
- considérant que la lucarne arrière présente une largeur totale de 340 cm, dépassant ainsi les deux tiers de la largeur de la façade (320 cm selon le plan de toiture), en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, mais que cette dérogation peut être considérée comme minime et acceptable, dans la mesure où d'autres immeubles voisins disposent de lucarnes similaires, assurant une certaine cohérence dans le paysage bâti ; et ce d'autant plus que la construction de celles-ci sont antérieures à l'entrée en vigueur du RRU ; que cette régularisation rentre donc dans les conditions de l'art. 330 §2 du CoBAT et de la régularisation dite « automatique » ;

Façades

- considérant que la demande prévoit également la régularisation du remplacement des châssis en façade avant, avec l'engagement de réaliser les nouveaux châssis en bois conformément au dessin du permis de bâtir de 1960, ainsi que la réalisation d'une porte de garage sectionnelle en bois, dans le même ton que les châssis ;
- considérant que ces nouvelles menuiseries contribuent à la restauration de l'harmonie architecturale de la façade avant et à la valorisation du patrimoine bâti ;
- considérant que la suppression de la sortie d'évacuation en façade avant, située sous le seuil en pierre bleue au deuxième étage, participera à la restitution de la cohérence architecturale de la façade et à l'amélioration de son esthétique ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande prévoit également la dépose des anciennes dalles de ciment 30x30 cm sur le sol du jardin, permettant d'augmenter la superficie engazonnée à plus de 50 % ; que dès lors la demande est conforme à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que cet aménagement constitue une amélioration notable en termes de perméabilité, de biodiversité et de qualité paysagère de la parcelle, en cohérence avec les objectifs régionaux de lutte contre l'imperméabilisation des sols ;

Conclusion

- considérant que malgré des aménagements qui ne répondent plus aux normes actuelles, les dérogations sont minimales et justifiables ;

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

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit et les dérogations aux art. 4, 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture d'une construction mitoyenne et toiture - lucarnes) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12170

Madame Maud Claessens: *la régularisation automatique du changement d'affectation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, la construction de 4 lucarnes et l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate;*
Rue Vanderborcht 65.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation automatique du changement d'affectation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, la construction de 4 lucarnes et l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 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) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation automatique du changement d'affectation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, la construction de quatre lucarnes et l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, ainsi que l'entretien des façades avant et arrière ;
- considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation de la maison, passée d'une maison de commerce à une maison unifamiliale, afin d'aligner la situation administrative sur l'usage réel du bien; qu'il s'agit d'une régularisation dite « automatique » conformément à l'art. 330 §2 du CoBAT ;
- considérant que la maison, dans sa configuration actuelle, accueille parfaitement la fonction de maison familiale ;
- considérant que toutes les chambres bénéficient d'une luminosité naturelle abondante et de volumes généreux ;

Façades

- considérant que la demande comprend également l'entretien de la façade avant, limité à des travaux de peinture, de joints et de ferronnerie ;
- considérant que d'après les photos disponible sur google street view, des sgraffites étaient présent dans les zones d'allèges, en dessous et au dessus des fenêtres du 2^{ème} étage, que la commission suggère de retourner vers cette situation afin de revaloriser la façade de style eclectique ;
- considérant que la façade arrière a été isolée avec un matériau de 12 cm d'épaisseur, en conformité avec les normes d'efficacité énergétique, améliorant ainsi les performances thermiques de l'enveloppe ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture plate existante en façade arrière ;
- considérant que, pour préserver l'intimité vis-à-vis des voisins, un brise-vue de 190 cm de hauteur est prévu du côté du voisin n°63, et qu'un bac à plantes est placé à 190 cm de la limite parcellaire côté n°67, assurant ainsi la protection des vues directes et indirectes ;
- considérant que cette terrasse améliore le confort et la qualité de vie des occupants, en offrant un espace extérieur supplémentaire ;
- considérant que la création de la terrasse permet de compenser la taille modeste du jardin ;
- considérant toutefois que la terrasse sur toiture plate est en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), dans la mesure où elle constitue un volume supplémentaire en toiture, dépassant les gabarits réglementaires applicables aux annexes et toitures plates ; que ces dérogations sont minimales et justifiables ;

Gabarit et aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit la construction de quatre lucarnes, trois en façade avant et une en façade arrière ; que d'après la note explicative, celles-ci seront réalisées en ossature bois recouverte de zinc anthracite ;
- considérant que les lucarnes ne dépassent pas les deux tiers de la largeur de la façade, conformément aux exigences du RRU ;
- considérant que les lucarnes préservent l'équilibre visuel de la façade et assurent une intégration harmonieuse dans le bâti existant ;
- considérant que l'ajout de lucarnes permet d'ouvrir les espaces sous combles, d'augmenter la surface nette éclairante et d'offrir de nouvelles possibilités d'aménagement intérieur, tout en respectant les proportions et l'harmonie architecturale des façades ;
- considérant que la transformation des combles en espaces habitables, grâce à l'apport de lumière naturelle par les lucarnes, contribue directement au bien-être des occupants et à la valorisation du patrimoine bâti ;

Remarques

- considérant que les documents graphiques fournis à l'appui de la demande sont lacunaires et présentent plusieurs insuffisances notables, notamment une légende des matériaux peu claire sur les élévations, en particulier concernant la matérialité des lucarnes (encadrement, rives de toit, pignon, etc.), ce qui rend difficile l'appréciation de leur intégration architecturale et de leur impact visuel ;
- considérant que l'entièreté de la parcelle n'a pas été dessinée, au moins sur le plan du rez-de-chaussée, et que les amorces mitoyennes ne figurent pas non plus sur les plans, ce qui complique l'analyse complète de l'impact de la terrasse prévue sur les propriétés voisines et ne permet pas de comprendre précisément l'aménagement de la zone de cour et jardin ;
- considérant que ces lacunes documentaires ne permettent pas une appréciation complète et objective de la demande, et qu'il y a dès lors lieu d'introduction des plans modifiés clarifiant la matérialité des lucarnes, l'aménagement de la parcelle dans son ensemble, ainsi que les relations avec les mitoyens ;
- considérant que, d'après les images aériennes disponibles sur BRUGIS, la zone de cours et jardins a été entièrement dallée ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU relatif au maintien d'une surface perméable, le projet n'apportant pas d'augmentation significative de la perméabilité du sol ;
- considérant qu'il y a également lieu de prévoir un aménagement de la zone de cours et jardins garantissant au moins 50% de pleine terre, conformément aux prescriptions du RRU et aux objectifs de gestion durable des eaux pluviales et de biodiversité urbaine ;

Conclusion

- considérant que, malgré les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du RRU, le projet présente des qualités d'intégration, de confort, de performance énergétique et de respect du tissu urbain ;

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

- introduire des plans modifiés précisant la matérialité des lucarnes, le dessin de l'intégralité de la parcelle et les relations avec les mitoyens ;
- aménager la zone de cours et jardins en zone perméable avec au moins 50% de pleine terre ;
- donner des précisions sur la peinture utilisée pour recouvrir les sgraffites ;

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (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.

La dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/05/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12396

Mijnheer Robbie Van Nieuwenhove: *de verbouwing van een eengezinswoning, omvattende de verhoging van het dak door toevoeging van een zadeldak met twee dakkapellen, de herinrichting van de binnenruimtes, alsook de regularisatie van de verhoging van een bestaande aanbouw op de begane grond en de vervanging van de raamkozijnen in de voorgevel;*
Pannenhuisstraat 71.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typische woongebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning, omvattende de verhoging van het dak door toevoeging van een zadeldak met twee dakkapellen, de herinrichting van de binnenruimtes, alsook de regularisatie van de verhoging van een bestaande aanbouw op de begane grond en de vervanging van de raamkozijnen in de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/05/2025 tot 15/05/2025 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
 - 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;

Algemeen

- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van een eengezinswoning, bestaande uit het verhogen van het dak door de toevoeging van een zadeldak met twee dakkapellen, de herinrichting van de binnenruimtes, de regularisatie van de verhoging van een bestaande aanbouw op het gelijkvloers en de regularisatie van de vervanging van de raamkozijnen in de voorgevel;

Volumetrie

- overwegende dat het project voorziet in de toevoeging van een zadeldak op een rijwoning die momenteel voorzien is van een plat dak;
- overwegende dat deze ingreep tot doel heeft het volume van de woning te harmoniseren met de omliggende bebouwing;
- overwegende dat het nieuwe zadeldak twee dakkapellen omvat, waarvan de dakkapel aan de voorgevel een breedte heeft van 415 cm, wat een lichte afwijking vormt op artikel 6 van Titel I van het BWRO, dat de breedte beperkt tot 400 cm;
- overwegende dat dit verschil, hoewel zeer marginaal en onderdeel van een optimalisatie van natuurlijk licht en comfort, het evenwicht van de gevel of de harmonie van de straat niet in gevaar brengt;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'aligner la lucarne en façade avant sur les fenêtres des étages inférieurs ;
- overwegende dat de hoogte van de nokbalk van het nieuwe dak lichtjes hoger is dan die van de twee aanpalende gebouwen, in afwijking van artikel 6 van Titel I van het BWRO;

- overwegende dat deze verhoging beperkt blijft, visueel aansluit bij het straatprofiel en een comfortabele woonhoogte op het hoogste niveau mogelijk maakt, zonder een overdreven breuk in het straatbeeld of hinder voor de burens te veroorzaken;
- overwegende dat de herinrichting van de binnenruimtes de woning transformeert van twee naar vier slaapkamers en twee badkamers, waardoor het comfort voor de bewoners wordt geoptimaliseerd;
- overwegende dat deze interne organisatie een optimaal gebruik van het bouwvolume mogelijk maakt, zonder een buitensporige uitbreiding van de voetafdruk, en bijdraagt aan de creatie van heldere, goed geventileerde en aangename leefruimtes;
- overwegende dat de aanvraag tevens tot doel heeft de verhoging van een bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning te regulariseren;
- overwegende dat de verhoging werd uitgevoerd om het volume van het hoofdgebouw te harmoniseren en de bewoonbaarheid van de ruimte te verbeteren, terwijl er bijkomende ruimte wordt gecreëerd voor de woning;
- overwegende dat de bouw van de aanbouw voldoet aan de geldende normen, zorgvuldig werd geïntegreerd in het bestaande architecturale geheel en geen afbreuk doet aan de volumetrische samenhang van het gebouw;

Gevels

- overwegende dat de regularisatie van de vervanging van drie ramen in de voorgevel, uitgevoerd bij de aankoop van het pand in 2016, betrekking heeft op schrijnwerk waarvan de boogvorm niet overeenkomt met die van de oorspronkelijke openingen;
- overwegende dat deze afwijking afbreuk doet aan de esthetiek van de voorgevel en de harmonie van het straatbeeld schaadt;
- overwegende dat bij een volgende vervanging van de raamkozijnen moet worden geëist dat het schrijnwerk het boogvormige karakter en het ontwerp van de oorspronkelijke toestand respecteert;
- overwegende dat de wijziging van de raamverdeling, hoewel afwijkend van het oorspronkelijke ontwerp, beantwoordt aan hedendaagse eisen inzake comfort, isolatie en veiligheid, maar niet als referentie kan dienen voor toekomstige ingrepen;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 10 van Titel II van het BWRO betreffende de minimale glasoppervlakte van slaapkamers, maar dat het om een bestaande rechtstoestand gaat;
- overwegende dat de aanvraag voor het zadeldak het gebruik van een donkergrijze metalen (stalen) dakbedekking voorziet;
- overwegende dat metalen, hout en de andere voorgestelde materialen voor de dakkapellen en het dak een hedendaagse esthetiek garanderen die aansluit bij het lokale patrimonium;
- considérant que la demande ne précise pas le type de récupération des eaux pluviales prévue, qu'il s'agit d'un élément important dans la composition de la façade et qu'il y a donc lieu de fournir un détail technique de celle-ci ;

Besluit

- overwegende dat de impact van het project op de omliggende bebouwing en het straatbeeld werd onderzocht, de aanpassingen visueel discreet zijn, het stedelijk karakter respecteren en geen verlies aan zonlicht of noemenswaardige hinder voor de burens veroorzaken;
- overwegende dat de toename van het bewoonbare volume, als gevolg van de toevoeging van het zadeldak en de verhoging van de aanbouw, beperkt blijft;
- overwegende dat het project bijdraagt aan de verbetering van de energie-efficiëntie van de woning door een betere dakisolatie en een geoptimaliseerde interne organisatie;
- overwegende dat de transformatie van de woning beantwoordt aan de wens om de woning aan te passen aan de evoluerende behoeften van de bewoners, met behoud van de architecturale kwaliteit en de integratie in het lokale stedelijke weefsel;

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

- een regenwaterafvoerbuïs langs de voorgevel voorzien en de technische details ervan te bezorgen ;
- de dakkapel aan de voorgevel met de ramen van de onderliggende verdiepingen uitlijnen;
- bij de volgende vervanging, raamkozijnen die de kromming volgen voorzien;

De afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen) 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.

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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12399

Monsieur Murat Özbakar: *la régularisation du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement, de la construction d'une extension en façade arrière, la transformation de la vitrine et la réorganisation intérieure des caves;*
Avenue Giele 41.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation 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° 8.04 du QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement, de la construction d'une extension en façade arrière, la transformation de la vitrine et la réorganisation intérieure des caves* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée, de caves et de trois étages, la situation de droit présentant un rez-de-chaussée commercial et trois niveaux supérieurs destinés au logement (3 appartements 1-chambre) ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation de la modification de l'affectation du rez-de-chaussée d'un immeuble, de la construction d'une extension en façade arrière, la réorganisation des caves pour permettre l'aménagement d'une cave par logement, ainsi que le remplacement de la vitrine en façade avant par de nouveaux châssis ;
- considérant que le projet prévoit également la suppression du parement ajouté par l'ancien propriétaire au rez-de-chaussée, avec l'intention de remettre la façade d'origine en état, et que la nouvelle menuiserie en façade avant est censée assurer une continuité visuelle avec les châssis existants ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée n'est apparu qu'en 1999 ; que le demandeur est propriétaire du bien depuis 1991 ; que cette modification lui est donc imputée ;
- considérant que le rez-de-chaussée a été transformé en logement et qu'un volume a été bâti dans la cour pour y aménager une salle de bain ;
- considérant que sur les plans de la situation de droit du PPAS datant de 1999, le volume de la nouvelle salle de bain ne s'y trouve pas ; qu'on peut donc en conclure que ce volume a été construit par le propriétaire actuel afin d'y aménager le logement ;

Implantation

- considérant que la demande est en dérogation au PPAS n° 8.04 – Quartier Albert, tant au niveau de la limite extrême de la construction qu'en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif au maintien d'une surface perméable totale, le pavage intégral de la cour ne respectant plus les exigences en matière de gestion durable des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur ;
- considérant que le projet ne prévoit aucune mesure de compensation ou d'amélioration de la perméabilité ;
- considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'améliorer tant les conditions de confort du logement et la perméabilité du sol en retrouvant de la pleine terre ;

Aménagements

- considérant que dans la situation projetée, la demande prévoit l'aménagement d'un salon et d'une salle à manger de 25,9 m² ainsi que d'une cuisine de 5 m² ;
- considérant que la demande est en dérogation aux articles 3 §1 et 2 du Titre II du RRU concernant la superficie minimale de la cuisine qui ne présentent que 5 m² au lieu des 8 m² requis ;
- considérant que, d'après l'élévation projetée introduite, la demande est également en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel, la surface éclairante étant de 2,53 m² au lieu des 5,18 m² minimum requis pour les pièces de vie ;
- considérant que les plans proposent de placer le salon – salle à manger dans les 2 pièces arrière en enfilade ;
- considérant par contre que le reportage photographique intérieur révèle que la salle à manger est utilisée comme une seconde chambre, ce qui témoigne d'une inadéquation fonctionnelle des espaces et d'une surcharge d'occupation non conforme à la destination ;
- considérant que la seule pièce de vie restante, d'une surface de 14,7 m², ne dispose pas d'éclairage naturel ni de ventilation naturelle, conditions essentielles au confort, à la santé et à la salubrité des logements, et que cette situation est manifestement contraire aux exigences minimales de salubrité et de qualité d'habitat ;
- considérant que l'absence d'éclairage et de ventilation naturelle est confirmée par la présence visible de moisissures dans les coins des pièces sur les photographies, signe d'un problème chronique d'humidité, de condensation et de renouvellement d'air insuffisant, ce qui constitue un risque sanitaire avéré pour les occupants ;
- considérant que la demande est également en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU relatif aux dimensions du WC, la pièce ne respectant pas les dimensions minimales exigées à savoir au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre ; que même si celui-ci était déjà présent dans les plans d'origine du bien, il est possible de l'agrandir ; que dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande pourrait être acceptée en revoyant l'organisation intérieure de l'appartement en prévoyant les aménagements suivant :
 - prévoir un séjour avec cuisine intégrée dans les 2 pièces en enfilade en façade avant (avec suppression du mur intermédiaire) ;
 - prévoir un hall d'entrée en lieu et place du wc existant ;
 - prévoir une chambre en façade arrière ;
 - prévoir une salle de bain, un wc et un espace dressing en lieu et place de la salle de bain et de la cuisine actuelle ;
- considérant que la réorganisation des caves prévoit l'aménagement d'une cave par logement, ainsi qu'un espace de rangement pour le matériel de nettoyage ; qu'aucun autre local commun n'est prévu ;
- considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement des locaux communs conformément au titre II du RRU ; qu'il s'agit cependant d'un bien existant ; que ces dérogations sont acceptables ;

Façade

- considérant que le nouveau châssis installé pour remplacer la porte d'entrée du commerce en façade avant ne respecte pas les proportions de la baie d'origine ;
- considérant que le maintien des trois divisions du côté gauche de la porte d'entrée, combiné à une porte désormais plus large que chacune de ces divisions, crée un déséquilibre au niveau de la proportion des quatre divisions de la vitrine et nuit à la cohérence architecturale de la façade ;
- considérant que la hauteur du soubassement sous le châssis n'a pas été modifiée et reste fixée à 63 cm, ce qui, en l'absence de modification, permet aux passants d'avoir une vue plongeante dans la chambre située derrière la vitrine ;
- considérant que cette situation impliquera que les volets seront continuellement baissés pour préserver l'intimité des occupants, ce qui nuit à la qualité de l'apport de lumière naturelle ;
- considérant que les châssis des étages en façade avant ne correspondent pas aux châssis représenté sur les plans d'origine et sur les plans de la situation de fait;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'intégrer les châssis existants à la présente demande de régularisation ;
- considérant que des châssis respectant les divisions d'origine rendront la valeur patrimoniale au bien ;

Conclusion

- considérant qu'au vu de ce qui précède le logement tel que présenté ne répond pas aux normes d'habitabilité et de confort d'un logement actuel ;
- considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement intérieur de ce dernier afin d'améliorer ses conditions de confort ;
- considérant qu'il y a lieu d'intégrer l'ensemble de la façade à la demande et de revoir les proportions de la baies du rez-de-chaussée en harmonie avec le style du bâtiment ;

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

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction et la zone de cours et jardins et la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) sont refusées 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 23/05/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12457

ASSOCIATED PARTNERS S.P.R.L. : *la régularisation de la division d'une maison de commerce avec logement unifamilial en 3 studios (et la suppression de 3 unités supplémentaires en infraction), de la fermeture de 2 balcons aux 1er et 2e étages, de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 1er étage, de la modification de la vitrine et de la porte d'entrée en façade avant ainsi que de la réorganisation de la zone de cour et jardin et le réaménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels);*
Rue Léon Theodor 34.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison de commerce avec logement unifamilial en 3 studios (et la suppression de 3 unités supplémentaires en infraction), de la fermeture de 2 balcons aux 1er et 2e étages, de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 1er étage, de la modification de la vitrine et de la porte d'entrée en façade avant ainsi que de la réorganisation de la zone de cour et jardin et le réaménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 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 ;

Généralité

- considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation de la division d'une maison de commerce avec logement unifamilial en trois studios aux étages ;
- considérant que la demande vise également la suppression de trois unités supplémentaires créées en infraction, ce qui implique une réduction du nombre de logements par rapport à la situation de fait, mais ne permet pas de revenir à la situation de droit qui était celle d'un logement unifamilial aux étages ;
- considérant que le projet implique un réaménagement intérieur complet, comprenant des travaux structurels, la redistribution des espaces et la création de trois studios indépendants, sans toutefois prévoir d'amélioration énergétique du bâtiment ni de remplacement des châssis qui datent de 1997 ;
- considérant que les documents administratifs et graphiques présentent plusieurs erreurs et omissions, notamment dans l'annexe I (Cadre VI) où la situation de droit doit indiquer un seul logement, dans le formulaire INS (Cadre B) où la situation existante doit également correspondre à un logement, et dans la note explicative qui doit être corrigée pour refléter la réalité juridique du bien ;
- considérant que le cadre XII n'a pas été complété avec l'architecte chargé du contrôle, ce qui est une exigence réglementaire pour la recevabilité du dossier ;

Historique et situation juridique

- considérant que la situation de droit reconnue par les archives et les renseignements urbanistiques est celle d'une maison de commerce avec un logement unifamilial aux

étages, et que la division en plusieurs unités résidentielles ne correspond pas à la situation administrative régulière ;

Implantation et volumétrie

- considérant que la demande comprend la fermeture de deux balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages, ces espaces extérieurs ayant été annexés à l'espace intérieur, modifiant la volumétrie et la distribution d'origine du bâtiment ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 1^{er} étage, créant ainsi un espace extérieur privatif supplémentaire pour l'un des studios, mais générant également un volume supplémentaire en façade arrière et une modification de la profondeur de la construction ;
- considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur d'une construction mitoyenne, la terrasse du 1^{er} étage dépassant les immeubles mitoyens de gauche et de droite ;
- considérant que, pour permettre l'aménagement de cette terrasse en infraction, le mur mitoyen a également été rehaussé sans permis, ce qui accentue l'impact volumétrique et visuel sur les propriétés voisines ;

Aménagements intérieurs et typologies

- considérant que la création de trois studios indépendants ne permet pas d'assurer une mixité de typologies de logements, l'immeuble se retrouvant exclusivement composé de petites unités, ce qui ne répond pas aux besoins variés de la population locale et va à l'encontre des objectifs de diversité de logements portés par la Région et la commune ;
- considérant que l'absence de typologies diversifiées contribue à l'appauvrissement de la mixité du quartier ;
- considérant que la surdensification manifeste de l'immeuble sur une parcelle initialement prévue pour un logement unifamilial avec commerce, entraîne une pression excessive sur les infrastructures, les espaces communs et la qualité de vie des occupants, sans offrir de contrepartie en termes de qualité architecturale ou d'espaces partagés ;
- considérant que les salles de douches avec wc intégré sont très exigües (80 cm sur 2m20) ;
- considérant que la demande est également en dérogation à l'article 11 du Titre II du RRU, le studio sous combles ne disposant pas de vues directes et horizontales, en contradiction avec les exigences minimales d'habitabilité ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU, aucun local commun pour vélos et voitures d'enfants n'étant prévu, alors qu'un tel espace pourrait être aménagé dans le dégagement du rez-de-chaussée, ce qui constitue une carence fonctionnelle importante dans un immeuble à logements multiples ;

Façades

- considérant que la couleur des châssis de la vitrine a été modifiée par rapport à la situation de droit, qui prévoyait une vitrine en aluminium blanc et une porte en bois peinte en gris, alors qu'actuellement la vitrine est noire et la porte est grise/bleue, et que le dessin de la porte d'origine a également été modifié ;
- considérant que le remplacement de la porte d'entrée nuit à l'harmonie de la façade ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, les linteaux des baies sont désormais droits et non plus cintrés comme en situation de droit ;
- considérant que la façade avant de l'immeuble est actuellement en mauvais état, avec des traces visibles de dégradations et un manque d'entretien général ;
- considérant qu'il y a lieu de procéder à un nettoyage complet de la façade avant afin de restaurer son aspect, d'assurer la pérennité des matériaux et de valoriser l'intégration de l'immeuble dans le tissu urbain ;

- considérant qu'il est également nécessaire de prévoir l'entretien et la réparation de la corniche, élément architectural essentiel pour la protection de la façade et la préservation de la qualité esthétique de l'immeuble ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande inclut la réorganisation de la zone de cour et jardin, présentée comme une amélioration de la perméabilité du sol, mais que cette zone n'est accessible que par une succession de pièces techniques du commerce, ce qui limite son usage et son intérêt pour les occupants des logements ;
- considérant que seul le studio du 1^{er} étage dispose d'un espace extérieur ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration énergétique ni remplacement des châssis anciens (datant de 1998), ce qui ne répond pas aux exigences actuelles en matière de performance énergétique, de confort thermique et de salubrité ;

Conclusion

- considérant que le projet tel que présenté ne répond pas aux normes d'habitabilité et de confort ;
- considérant qu'il y aurait lieu de limiter le nombre de logements à 2 maximum afin de dédensifier la parcelle et d'avoir un mixité dans le type de logement ;

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

- limiter à 2 logements en prévoyant un studio et un duplex ;
- au niveau du 1^{er} étage, aménager une salle-de-bain et un wc en façade avant ;
- ne pas fermer le volume de la terrasse au 2^{ème} étage afin d'avoir un espace extérieur pour les pièces de vie du duplex ;
- prévoir une verdurisation de la toiture plate du commerce ;
- prévoir une porte qui s'inspire de la porte reprise dans le dernier permis d'urbanisme ;
- introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour l'enseigne ou respecter le RRU et adapter l'enseigne ;

Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) et la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local vélos/poussettes) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art. 11 du titre II du RRU (vue directe vers l'extérieur) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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.