

Réunion de la Commission de Concertation du 29/11/2024

**Demande de permis d'environnement de classe 1B:**

**Référence : 10/IPE/1871005 PE.5421/1B-2023**

**Adresse : Rue Edouard Faes53 - 59 .**

**Demandeur : TECHNOLOGY BOBINE ELECTRICS.A. :**

**Objet : Exploitation d'un atelier de rebobinage comprenant les installations suivantes :**

- **2 compresseurs d'air (5,2 kW et 24 kW);**
- **Un dépôt de bouteilles de gaz (649,05 litres);**
- **Un dépôt de liquide inflammable (245 litres);**
- **Des installations de traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques (900 litres);**
- **Des installations de dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion;**
- **Un atelier pour le travail des métaux (60,79 kW);**
- **Une cabine de peinture;**

---

AVIS

- vu que la demande se situe en en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis d'environnement ayant pour objet l'exploitation d'un atelier de rebobinage et de réparation électromécanique de moteurs électriques et d'articles connexes ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/10/2024 au 23/11/2024 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- Considérant que la visite de Bruxelles Environnement, effectuée en date du 10/03/2023, a permis de constater que des gaz appartenant à des groupes différents étaient stockés ensemble au sein d'un même local ;
- Considérant qu'afin de réduire les risques d'incendies et d'explosions, il y a lieu de stocker séparément les groupes de gaz incompatibles (en l'occurrence, le gaz de groupes 1 et 3) ;
- Considérant qu'il y a donc lieu de stocker séparément les groupes de gaz 1 et 3, dans les plus brefs délais ;
- Considérant qu'il y a eu 1 remarque lors de l'enquête publique ;
- Considérant que cette remarque porte sur l'extension de l'activité industrielle existante, le stockage de produits et substances inflammables et les éventuelles nuisances pour le voisinage que l'exploitation pourrait engendrer ;
- Vu qu'un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale nous parviendra ultérieurement et sera repris dans le permis d'environnement;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 24/05/2022 (Réf : AM20220524-2) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;

- De prévoir des distances de sécurité suffisantes entre les groupes de gaz (groupes 1 et 3) stockés au sein de l'exploitation. Les stockages des gaz appartenant à ces groupes devront se faire dans un local spécifique et devront soit être séparés de minimum 5 mètres, soit être séparés de parois RF 120 d'une hauteur minimale de 2 mètres et dépassant la hauteur maximale des récipients de gaz stockés d'au moins 0,5 mètre.

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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12347**

**Commune de Jette:** *Démolir et reconstruire une zone de stockage. Mettre en conformité une dalle de béton existante et installer un container maritime. Abattre un arbre à haute tige et planter un nouvel arbre (remplacement).;*  
Cimetière de Jette .

---

AVIS

- vu que la demande se situe dans l'espace structurant de la zone de cimetières et zone de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *démolir et reconstruire une zone de stockage, mettre en conformité une dalle de béton existante et installer un container maritime et abattre un arbre à haute tige et planter un nouvel arbre (remplacement)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

CONTEXTE:

- Considérant que le projet se situe sur le territoire de la commune de Jette ;
- Considérant que le bien se situe en zone de cimetières du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

OBJET:

- Considérant que l'objet de la demande est la suivante :
  - Démolir et reconstruire une zone de stockage ;
  - Mettre en conformité une dalle de béton existante et installer un container maritime ;
  - Abattre un arbre à haute tige et planter un nouvel arbre (remplacement) ;

PROCEDURE:

- Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de :
  - En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : prescription général 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
- Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2024 au 21/11/2024, et 0 réclamations ont été introduites ;
- Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 12/11/2024; favorable à conditions ;

SITUATION EXISTANTE:

- Considérant que la zone technique pour l'entretien du cimetière est située dans l'angle nord-ouest du cimetière ;
- Considérant que dans cette zone, il se trouve un local de stockage existant et une dalle de béton existante de 19m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les arbres à hautes tiges situés le long du mur côté pont, de par leurs racines, provoquent le soulèvement des pierres tombales et un affaissement des murs d'enceinte ;

SITUATION PROJETEE:

- Considérant que le projet propose de démolir et de reconstruire l'entrepôt existant et de placer un conteneur maritime sur une dalle existante;
- Considérant que le stockage est situé dans le cimetière à proximité de la zone technique et que le stockage sera donc construit à la même place que le précédent ;
- Considérant que la superficie existante trop petite pour répondre aux besoins des usagers est augmentée de 14 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'implantation et la forme du bâti résulte des contraintes existantes du site à savoir :
  - Le recul suffisant par rapport aux tombes existantes ;
  - Le recul suffisant par rapport au pont pour éviter toute intrusion dans le cimetière via la toiture (comme c'est le cas aujourd'hui) ;
  - Le recul suffisant par rapport au mur et contrefort du pont ;
- Considérant qu'il s'agit d'un atelier sommaire d'un seul niveau de 54 m<sup>2</sup>, non isolé, composé d'une dalle de sol en béton, de briques de parement et d'une toiture végétalisée (végétation extensive) ;
- Considérant que l'ensemble de l'atelier est raccordé à l'électricité et qu'une citerne à eau de pluie récupère les eaux de la toiture et sert à l'arrosage ;
- Considérant que la demande comprend également la mise en conformité d'une dalle de béton existante de superficie 19 m<sup>2</sup>, et l'installation d'un container maritime 20 pouces sur cette dalle et que les ouvertures principales du container sont prévues sur le côté longitudinal pour plus de facilité dans la manipulation du matériel ;
- Considérant que dans le cadre du projet, un arbre se trouve dans le périmètre d'implantation du bâtiment et devra être abattu ;
- Considérant que le projet prévoit de replanter un arbre à haute tige (indigène) *Alnus glutinosa*, en tête d'allée dans une zone justement aujourd'hui dépourvue d'arbre ;

#### OBJECTIFS:

- La démolition et reconstruction d'un espace de stockage existant devenu vétuste et ne protégeant plus les outils des intempéries ;

#### MOTIVATIONS:

- Considérant que la commune de Jette est en train de lancer une Mission d'accompagnement pour la réalisation d'un état des lieux du cimetière ;
- Considérant que de cet état des lieux seront édités un diagnostic écologique et un plan de gestion et de développement écologique du cimetière subventionné par le Subside Plan Climat de Bruxelles Environnement ;
- Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris en zone de liaison du réseau écologique bruxellois 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 les talus du chemin de fer à proximité du site forme un lien important pour le maillage vert bruxellois ;
- Considérant que pour un meilleur développement écologique du cimetière, il faudrait mieux intégrer la « nouvelle » construction dans le paysage du cimetière en verdurant au maximum ses façades ;
- Considérant que pour l'installation de plantes grimpantes en façade, il faut choisir des plantes qui ne se greffent pas sur la façade et installer un treillis ou des câbles ou une combinaison de ces deux systèmes ;
- Considérant qu'une toiture végétale est déjà prévue et que pour augmenter sa valeur environnementale elle doit tendre vers le semi-intensif à intensif ;
- Considérant qu'il s'agit d'un terrain spacieux avec un espace disponible pour planter des arbres ;

- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et paysagères du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- Mieux intégrer la « nouvelle » construction dans le paysage du cimetière en verdurisant au maximum ses façades et la toiture ;
- Replacer l'arbre abattu par 2 arbres d'une circonférence d'au moins 18 cm à 1,50 mètre du sol.

**Abstention des Membres Communaux.**

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12312**

**Monsieur et Madame Vlad Dan et Mihaela GHEORGHE:** *le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;*  
Avenue du Heymbosch 11.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise au *remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;*

Généralités

- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis le 2024-08-19, ce qui implique une attention particulière quant à la préservation de ses caractéristiques patrimoniales ;
- considérant que la demande concerne le remplacement des châssis existants du rez-de-chaussée, premier étage et grenier par de nouveaux châssis ainsi que le remplacement de la porte d'entrée existante ;
- considérant que les demandeurs justifient ces travaux par la vétusté des châssis existants et le souhait légitime d'améliorer significativement le confort thermique du bâtiment, contribuant ainsi à une meilleure efficacité énergétique de l'habitation ;
- considérant que les châssis existants sont en bois avec double vitrage de couleur marron ;
- considérant que les nouveaux châssis seront en aluminium avec triple vitrage de couleur vert foncé (RAL 6009) ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée sera également en aluminium de couleur vert foncé (RAL 6009), assurant une cohérence esthétique avec les nouveaux châssis ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir la partie vitrée de la porte d'entrée conformément à la porte existante, afin de préserver les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;
- considérant qu'il n'existe pas de plans de la façade dans les archives depuis l'époque de la construction jusqu'à aujourd'hui ;
- considérant que d'après les documents historiques, les divisions des châssis ont été modifiées, qu'il y aurait lieu de retrouver les divisions d'origine (2 ouvrants avec imposte supérieure) ;

Aménagements intérieurs et extérieurs

- considérant que le service Urbanisme a constaté, en cours de procédure d'instruction de la présente demande, que des travaux structurels importants ont été réalisés (notamment la démolition et la construction d'une annexe, ainsi que divers travaux intérieurs) sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et sans le contrôle obligatoire d'un architecte ;
- considérant que les demandeurs ont été prévenus oralement de l'obligation d'arrêt de chantier ;

- considérant qu'un permis d'urbanisme de régularisation avec architecte devra impérativement être introduit par les demandeurs endéans les 30 jours à compter de la notification de la présente décision ;
- considérant qu'un procès-verbal d'infraction urbanistique sera dressé sans délai dans l'hypothèse où les demandeurs ne se conformeraient pas à cette obligation de régularisation dans le délai imparti ;
- considérant que la zone de recul dispose encore du muret d'origine avec ces 2 lisses, qu'il y a lieu de maintenir ceux-ci et de les repeindre ;

Conclusion

- considérant que la demande de remplacement des châssis et de la porte d'entrée, objet principal de la présente demande, respecte les caractéristiques architecturales du bien ;
- considérant que ces travaux de remplacement contribueront à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment tout en préservant son aspect esthétique ;

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

- prévoir une partie vitrée pour la porte d'entrée ;
- prévoir des divisions identiques à celles d'origines, 2 ouvrants dans les grandes fenêtres et une imposte supérieure au niveau de toutes les fenêtres ;

La Commission rappelle qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme de régularisation dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la présente décision ;

**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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12088**

**Monsieur Rachid Djabelkheir:** *la modification d'une partie de la toiture et la transformation / rénovation de la façade avant (pose d'un enduit sur isolant);*

Chaussée de Wemmel 84, 1090 Jette.

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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° 7.03 du Quartier Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise *la modification d'une partie de la toiture et la transformation / rénovation de la façade avant (pose d'un enduit sur isolant)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
  
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme **5018** délivré en date du 05/01/1928 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme **6172** délivré pour le remplacement des seuils de fenêtres de la façade à rue ;
- Considérant que le bien a fait l'objet d'une autorisation **A.G. 58-1973** concernant des transformations de la cuisine ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.4997** délivré en date du 17/10/1974 pour la transformation de la cuisine ;
- Considérant que le bien a fait l'objet d'une autorisation **A.G. 92-1974** pour la suppression du balcon et le placement d'une balustrade métallique ; que les travaux n'ont pas été réalisés ;
- Considérant que le bien a fait l'objet d'une autorisation **A.G. 101-2001** pour le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
  
- Modification de façade avant
- Considérant que la façade fait partie d'un ensemble de trois maisons de gabarit similaire ;
- Considérant la note explicative jointe à la demande ;
- Considérant que la toiture existante est à brisis, que la demande prévoit de rehausser la partie en maçonnerie et modifier l'inclinaison de la toiture afin d'aligner la corniche ;
- Considérant que la partie réhaussée de la façade sera aveugle ; ce qui nuit à l'esthétique et l'intégration du bien ;
- Considérant que la demande prévoit la pose d'un isolant de 12cm sur la totalité de la façade avant ; qu'un soubassement en pierre bleue (ou équivalent) et un enduit de ton taupe sont prévus ; que cela implique une dérogation à l'art.10 du titre I du RRU

concernant les éléments en saillie sur la façade ; que l'isolation empiète sur l'espace public ; que le trottoir à la hauteur de la maison n'est pas large ; que cela n'est pas de bon aménagement ;

- Considérant que la demande prévoit de maintenir le balcon ; que cet élément implique une discontinuité dans l'isolant ; que la demande ne fournit pas de détail sur les points de jonctions ; que le maintien de ce dernier, sans isolation risque d'engendrer un pont thermique ;
- Considérant le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Jette (1961) ; que l'art. 43 reprend que « les revêtements des façades longeant la voie publique sont établis en matériaux durs, imperméables et résistants aux intempéries. Peuvent être utilisés : la pierre naturelle (granit, petit granit, pierre blanche, marbre, etc.), les carreaux de grès, de céramique, les briques spéciales de parement et la pierre reconstituée. » ; que le crépi n'est pas un matériau repris dans la liste exhaustive ; que la proposition ne répond pas aux prescriptions du règlement communal ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bien ;
- Considérant cependant que les modifications proposées dénaturent la qualité architecturale de la façade et de l'ensemble de trois maisons ;
  
- Porte d'entrée et châssis
- Considérant que les châssis existants ont été placés en 2003 ; considérant la durée de vie moyenne de châssis en PVC ; qu'il serait judicieux de remplacer les châssis existants par des châssis plus performants dans les prochaines années ;
- Considérant que les châssis existants ne correspondent pas au dessin des châssis sur les plans d'archives ; que la façade gagnerait en composition et qualité si les châssis et la porte d'entrée retrouvaient leurs divisions et matériaux d'origine ; que cela contribuerait à retrouver une vision d'ensemble avec les habitations voisines et permettrait de retrouver une continuité dans la perspective de la rue ;
- Considérant de plus que le remplacement des châssis existants amélioreraient le confort thermique ;
  
- Conclusion
- Considérant que la demande ne s'intègre pas dans le contexte environnant bâti ;
- Considérant que les modifications proposées ne répondent pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

**La dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) est refusée 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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12346**

**Commune de JETTE** : *Isoler et transformer les toitures plates en toitures vertes extensives équipées de garde-corps autoportants.;*

Rue Maurice Van Rollegheem 4, 1090 Jette

---

AVIS

- Situation PRAS
- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- 
- Situation PRDD
- Attendu que le bien se situe en zone de protection de la ville verte de seconde couronne, le long d'une continuité verte, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
  
- Situation PPAS
- Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA n°2 « QUARTIER DU HEYMBOSCH RUE DEGRYSE » arrêté par arrêté du Gouvernement du 31/10/1962 ;
- Considérant que le bien est repris en zone de « terrain réservé à des constructions d'utilité publique » ;
  
- Inventaire état du sol
- Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 1: parcelles non polluées ;
  
- Objet de la demande
- Attendu que le projet vise à isoler et transformer les toitures plates en toitures vertes extensives équipées de garde-corps autoportants ;
  
- Avis d'instances
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
  - Le Collège des Bourgmestres et Échevins de la Commune de Jette ;
  - Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 24/09/2024, réf: T.1980.4171/37 ;
  
- Mesures particulières de publicité

- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de l'art.188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité concernant la dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), visées à l'article 126§11 ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 07/11/2024 au 21/11/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
  
- Descriptif objet de la demande
- Considérant que le projet porte sur :
  - l'isolation de la toiture plate (18 cm PUR) et renouvellement de l'étanchéité ;
  - le placement d'une de toiture verte extensive ;
  - le placement d'un système de sécurisation de la toiture par garde-corps autoportant ;
  - l'accès à la toiture basse se fait par une fenêtre de la façade, l'accès à la toiture haute par une échelle depuis la toiture basse ;
- Considérant que l'isolation des toitures est dispensée de permis d'urbanisme et permet d'assurer un meilleur confort thermique pour les élèves et enseignants ;
- Considérant que le placement d'une toiture verte extensive sur les deux toiture est à encourager et contribue à la bonne gestion des eaux de pluies et à favoriser la biodiversité sur le site ;
- Considérant que le placement d'un système de sécurisation de la toiture par des garde-corps autoportant est une recommandation du SPF ;
- Considérant que ces garde-corps dérogent à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que ce sont des éléments techniques non repris dans la liste de éléments pouvant dépasser le gabarits de la toiture ;
- Considérant que le placement d'un système de sécurisation de la toiture par des garde-corps autoportant est une recommandation du SPF ; qu'elle permet d'assurer la sécurité collective en toiture lors de l'entretien de celle-ci ;
- Considérant que bien que moins esthétique qu'une simple ligne de vie, cette solution est le système antichute privilégié par les services de sécurité ;
- Considérant que cette solution est réversible car pas ancrée dans la toiture ; que l'aspect n'est pas massif et ne perturbe pas la lecture architecturale du bien ;
- Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable ;
  
- Conclusions
- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

**La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'article 6 du Titre I est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**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 29/11/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12344**

**Gemeente JETTE** : *Het uitvoeren van verschillende werkzaamheden aan het dak en de terrasbedekking en het regulariseren van de buitenaanleg;*

Firmin Lecharlierlaan 86, 1090 Jette

---

ADVIES

- **GBP-situatie**
  - Overwegende dat het perceel gelegen is in de Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), dat op 3 mei 2001 door de regering is afgekondigd;
- **GPDO-situatie**
  - Overwegende dat het onroerend goed gelegen is in de prioritaire vergroeningszone van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) verordonneerd bij Regeringsbesluit van 12/07/2018;
- **Erfgoed situatie**
  - Overwegende dat het gebouw sinds 19/08/2024 opgenomen is in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk gewest;
- **Doel van de aanvraag**
  - Overwegende dat het doel van het project is om verschillende werkzaamheden uit te voeren aan het dak en de terrasbedekking en om de buitenaanleg te regulariseren ;
- **Instanties advies**
  - Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties :
    - Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Jette;
    - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
  - Gezien het gunstige advies, onder voorwaarden, van de **DBDMH** van **25/10/2024**, réf: **T.1980.4156/13** ;
- **Bijzondere reclamemaatregelen**
  - Overwegende dat voor deze aanvraag bijzondere maatregelen inzake reclame gelden, en wel om de volgende redenen :
  - **Toepassing van het art. 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) : speciale regelen van openbaarmaking betreffende het afwijking tot de art. 6 (technische elementen op het dak) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV) bedoeld in artikel 126§11.**

- Overwegende dat het verzoek om de volgende redenen ook aan de overlegcommissie is voorgelegd :
  - **Toepassing van het art. 207 §1.14 : van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) : goed op het inventaris.**
- Overwegende dat de aanvraag voor openbaar onderzoek is ingediend van 07/11/2024 tot 21/11/2024 en er is geen reacties zijn geïntroduceerd;
- **Beschrijving van de aanvraag**
  - Overwegende dat de werken in deze vergunningsaanvraag als doel hebben het energieverbruik van het gebouw te optimaliseren, het comfort en de veiligheid van de gebruikers te verbeteren alsook een eenduidige architecturale uitstraling te bekomen met respect voor het erfgoed.
  - Overwegende dat de geplande werken voornamelijk betreffen:
    - Het ophogen van de muuropstanden en vervangen van de dekstenen van de terrassen op niveau 1 en 2.
    - Het opnieuw cementeren van de gevelvlakken na het ophogen van de muuropstanden.
    - Het vervangen van de bestaande borstweringen in wit gelakt aluminium en glas door nieuwe borstweringen met verticale spijlen in wit gelakt staal volgens de normen van ONE op de terrassen van niveau 1 en 2.
    - Het plaatsen van een vaste valbeveiliging op het dak.
    - Het plaatsen van een ventilatiegroep op het dak.
    - Het isoleren van het dak en verhogen van de dakrand.
    - Een opening maken in de structurele muur tussen de slaapzaal A.0.09 en de waterzaal A.0.13.
  - Overwegende dat er ook wordt gevraagd de huidige toestand van de buitenaanleg te regulariseren. Deze werd niet uitgevoerd volgens de vergunde toestand van 06/08/2018 met als onderwerp "Aanleggen van een tuin en plaats van speelmodules voor de kinderopvang koningin Fabiola";
  - Overwegende dat het gebouw dateert van 1960 en is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk gewest;;
  - Overwegende dat de bestaande glazen borstweringen niet meer veilig zijn omwille van slijtage aan de verankeringen in de structuur; dat, op aanraden van de ingenieur stabiliteit, nieuwe borstweringen met verticale spijlen worden voorzien zodat er geen windbelasting in rekening hoeft gebracht worden;
  - Overwegende dat de configuratie en hoogte van de nieuwe borstweringen besproken en goedgekeurd werd door l'Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE) voor het bestemde gebruik in een Franstalige kinderopvang;
  - Overwegende dat de vervanging van de bestaande borstweringen door borstweringen die lijken op de borstweringen die al op de buitentrap zijn aangebracht, het algehele uiterlijk van de gevel harmoniseert; dat deze vervanging daarom aanvaardbaar is;
  - Overwegende dat tijdens een eerdere renovatie van de terrassen tegels op tegel dragers werden toegevoegd.; dat hierdoor de huidige vrije hoogte onder het bestaande afdak op niveau 2 196cm is in plaats van de benodigde 200cm die beschreven staat voor vluchtroutes in de basisnorm brandveiligheid;
  - Overwegende dat het project een verbetering inhoudt van de horizontale zonnenscherm aan de zuidgevel van de bovenste verdieping door het plaatsen van aluminium lamellen tussen de bestaande structuur;

- Overwegende dat er ook lamellen zonneschermen worden geplaatst voor de impostvensters boven het zonnenscherm;
  - Overwegende dat deze zonneschermen in de architectuur passen en oververhitting van het gebouw voorkomen;
  - Overwegende dat het dak geïsoleerd wordt (= <50% van het warmteverliesoppervlakte) en een ventilatiesysteem geplaatst wordt (= plaatsing en/of vervanging van een gedeelte van de technische EPB-installaties);
  - Overwegende dat het project de installatie van veiligheidsleuningen op de daken van het gebouw omvat;
  - Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 6§3 van titel I van het GSV, aangezien de technische installatie met name de ventilatiegroep en de borstweringen, de huidige hoogte van de dakrand zal overschrijden;
  - Overwegende dat deze technische elementen niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn vanuit de openbare ruimte; dat de afwijking daarom aanvaardbaar is;
  - Overwegende dat het project een opening inhoudt van een dragende muur tussen twee doucheruimtes; dat deze ingreep aanvaardbaar is;
- **Conclusies**
    - Overwegende dat uit voorgaande overwegingen blijkt dat het project geïntegreerd is in zijn stedenbouwkundige context en niet in strijd is met het principe van de goede ruimtelijke ordening;
    - **GUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

**De afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot artikel 6 wordt toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen.**

#### **Onthouding van de leden van de gemeentebestuur**

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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12352**

**LOJEGA S.C.R.L.** : *Ajouter des balcons et modifier certains châssis au 1er étage du bâtiment (permis modificatif : 10/PFD/1734897);*

Rue Jules Lahaye 282 – 284, 1090 Jette

---

AVIS

- **Situation PRAS**
- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
  
- **Situation PRDD**
- Attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine, en zone prioritaire de verdoisement, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
  
- **Situation Patrimoine**
- Attendu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles depuis le 19/08/2024 ;
  
- **Objet de la demande**
- Attendu que la demande vise à ajouter des balcons et modifier certains châssis au 1er étage du bâtiment (permis modificatif : 10/PFD/1734897) ;
  
- **Avis d'instances**
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
  - Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette ;
  
- **Mesures particulières de publicité**
- Attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - **Application de l'art. 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**  
**bien à l'inventaire (art 207) ;**
  
- **En ce qui concerne la situation projetée**
- Considérant que, d'une part, le projet porte sur l'ajout de 4 balcons extérieurs au premier étage du bâtiment ;
- Considérant que les balcons correspondent strictement à ceux qui sont prévus aux étages supérieurs, que l'intégration est parfaitement assurée et le caractère architectural est conservé (esthétique, dimensions, alignement, etc.) ;

- Considérant qu’initialement les appartements situés au premier étage ne disposent pas de balcons donnant dans le séjour ; que cette situation est héritée du bâtiment tel qu’il a été conçu dans les années 70 ;
- Considérant qu’à la suite de l’expérience de travaux similaires, réalisés sur le bâtiment voisin d’Esseghem 4 ; que le demandeur souhaite améliorer le confort des locataires du premier étage en proposant aux appartements de 2 et 3 chambres, un balcon non prévu initialement ;
- Considérant que les 4 balcons supplémentaires permettent d’offrir un véritable espace extérieur, ce qui n’est pas le cas sans l’ajout de balcons ;
- Considérant que le demandeur souhaite cette modification dans un souci d’égalité des locataires du premier étage par rapport aux locataires des étages supérieurs ;
- Considérant que les balcons permettent d’assurer le nettoyage aisé des vitrages des menuiseries extérieures par les locataires eux-mêmes, sans l’intervention d’une société de nettoyage, et dès lors sans devoir répercuter le montant du nettoyage sur les charges des locataires du premier étage uniquement ; que sans cela la situation serait problématique puisqu’ils seraient doublement pénalisés sans espace extérieur et avec des charges supplémentaires par rapport aux locataires des étages supérieurs, qui vont bénéficier d’un bel espace extérieur ;
- Considérant que l’ajout des 4 balcons s’intègre parfaitement dans son contexte bâti et permet d’améliorer le confort des habitant ; que dès lors leur implantation est acceptable ;
- Considérant que, d’autre part, le projet prévoit de modifier les divisions de 6 châssis en façade sud au premier étage, ceci afin de faciliter les déménagements / emménagements des appartements situés au-dessus de l’auvent qui couvre les deux entrées du rez-de-chaussée ;
- Considérant que l’adaptation des divisions des 6 châssis fait également suite à l’expérience du demandeur sur le chantier de l’immeuble voisin d’Esseghem 4 ; qu’afin de résoudre des problèmes liés aux déménagements et aux nettoyages des vitrages des menuiseries extérieures, il est nécessaire pour le demandeur d’apporter ces modifications ;
- Considérant que cette modification ne perturbe pas la lecture de la façade et s’intègre dans son contexte ; que dès lors la nouvelle division des châssis est acceptable ;
- **Conclusions**
- Considérant de ce qui précède que le projet s’accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n’ est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE**

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 29/11/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12268**

**Mijnheer Meiling Xu:** *de renovatie van een ééngezinswoning, de afbraak van het dak en de verhoging van het huis, het bouwen van bijgebouwen en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar restaurant;*

Henri Werriestraat 86, 1090 Jette.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning, de afbraak van het dak en de verhoging van het huis, het bouwen van bijgebouwen en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers tot restaurant nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/11/2024 tot 21/11/2024 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);
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Overwegende dat de burens verzocht hebben om tijdens de zitting te worden gehoord en de volgende opmerkingen hebben gemaakt:
  - De niet-naleving van de dieptevoorschriften;
  - Het verlies van lichtinval en insluiting;
  - De isolatie van de muren;
  - Geluids- en geurhinder veroorzaakt door de handelszaak;
  - De impact van de handelszaak op het parkeren;
  - De verhoging van het huis.
- Algemeen.
- Overwegende de algemene staat van veroudering van het pand;
- Overwegende dat de sloopwerkzaamheden reeds zijn begonnen; dat een controlebezoek ter plaatse heeft plaatsgevonden op 30/04/2024;
- Overwegende dat volgens de luchtfoto's de bestaande uitbreidingen feitelijk aanwezig zijn sinds 1971, maar dat de uitbreidingen in de wettelijke toestand niet zijn opgenomen.
- Geschiedenis van het perceel en het pand
  - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4840 voor de bouw van een huis met een gevelbreedte van 7 meter, afgegeven op 12/07/1927;
  - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 7769 voor de wijziging van de gevel van het huis en de toevoeging van een loggia, afgegeven op 26/04/1935;

- Overwegende dat het pand een commerciële vitrine op het gelijkvloers zou hebben in de plannen van de wettelijke toestand ;

#### • **Inplanting**

- Overwegende dat het pand zich bevindt tussen een appartementengebouw van type R+3 op nr. 88 en een eengezinswoning met garages op nr. 82;
- Overwegende dat het betrokken pand een typologie heeft van R+1+zendak;
- Overwegende dat de voorgevel op het zuidwesten is georiënteerd;
- Overwegende dat het perceel een oppervlakte van 411 m<sup>2</sup> heeft;

#### • **Volumetrie**

- Overwegende dat de aanvraag de volledige transformatie van het pand voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de sloop van het mansardedak en een verhoging van 2 niveaus voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag een plat dak met een dakrand in lijn met de rechterbuur (nr. 88) voorziet;
- Overwegende dat het bestaande gebouw een harmonieuze overgang mogelijk maakte tussen de aangrenzende gebouwen;
- Overwegende dat de verhoging van het gebouw de verschillen in omvang binnen de bestaande bebouwing vergroot;
- Overwegende dat de aanvraag de sloop en heropbouw van alle uitbreidingen aan de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de voorgestelde gelijkvloers een bebouwde oppervlakte van 168 m<sup>2</sup> heeft;
- Overwegende dat de uitbreiding een diepte van 4,72 meter ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw heeft, een hoogte van 9,32 meter, en een terras op het plat dak.

#### • **Interieurindeling**

- Overwegende dat de aanvraag een restaurant van 105,36 m<sup>2</sup> op de begane grond voorziet en een eengezinswoning van 291,78 m<sup>2</sup> op de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat het bestaande pand een oppervlakte van 333,82 m<sup>2</sup> had en volledig bestemd was voor bewoning;
- Overwegende dat de kelder enkel toegankelijk is via het restaurant;
- Overwegende dat de woning geen toegang tot de tuin heeft;
- Overwegende dat een kwalitatieve buitenruimte essentieel is voor een goed ruimtegebruik;
- Overwegende dat de aanvraag geen fietsenstalling voorziet;
- Overwegende dat het ontwerp geen kwalitatieve leefruimtes biedt, met o.a. monogeorienteerde kamers en geen sanitair buiten de badkamers.

#### • **Gevels**

- Overwegende dat de aanvraag aanpassingen aan de voorgevel voorziet, zoals het gebruik van beige pleisterwerk, rode aluminium kozijnen, en de toevoeging van een commerciële lichtreclame;
- Overwegende dat de esthetische wijzigingen het karakter van het bestaande gebouw veranderen.

#### • **Exterieurindeling**

- Overwegende dat de tuin en de bestaande bomen behouden blijven.

#### • **Energie, ventilatie en hygiëne**

- Overwegende dat de aanvraag een regenwatertank van 5000 liter voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag geen groendaken voorziet.

• **Besluit**

- Overwegende het aantal afwijkingen;
- Overwegende dat deze niet minimaal of gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het bestaande pand esthetisch aantast.

**UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) en op art.3, 4 en 10 van titel II van de GSV worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12115**

**"ALTO INVESTMENTS" S.A.** : *la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec un rez-de-chaussée commercial et la modification des gabarits en intérieur d'îlot ;*  
Rue Léon Theodor 27A.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial et 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° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation et commerce ;
- vu que la demande se trouve dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** 9 délivré le 27/09/1963. ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec un rez-de-chaussée commercial et la modification des gabarits en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - le vis-à-vis depuis les terrasses du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages vers les habitations mitoyennes ;
- Généralités
- Considérant l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 26/04/20242 suivant :
  - « vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial et 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° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation et commerce ;
  - vu que la demande se trouve dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** 9 délivré le 27/09/1963 ;
  - considérant que la demande vise à *la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec un rez-de-chaussée commercial et la modification des gabarits en intérieur d'îlot ;*
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour cause de :
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages ;
    - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
    - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux ;

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite arrière extrême de la construction ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
  - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
    - l'accès aux toitures plates depuis l'intérieur d'îlot ;
    - nuisances sonores des locaux techniques situés à côtés de pièce de vie voisine ;
    - la certitude qu'une isolation acoustique sera placée au niveau des murs mitoyens ;
    - l'impact d'ensoleillement du volume de la chambre par rapport aux habitations voisines ;
    - les vues directes depuis la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Généralités
  - Considérant que le bâtiment existant se compose uniquement d'un rez-de-chaussée ;
  - Considérant que la parcelle a une dimension d'environ 10m45 de largeur sur une longueur de 34m à 36m soit une superficie totale de 374,1m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que le bien s'implante entre deux bâtiments mitoyens de type R+2 et R+2+toiture ;
  - Considérant dès lors que le bâtiment existant est anormalement bas ;
  - Considérant que le bâtiment existant dispose d'une petite surface de pleine terre de 40m<sup>2</sup>; que le taux d'emprise est dès lors de 89% ;
  - Historique de la parcelle et du bien
  - Considérant le permis d'urbanisme J.4085 concernant la construction d'un mur de clôture délivré le 17/03/1966 ;
  - Considérant le permis d'urbanisme J.6503 concernant la construction d'un immeuble à appartements et un commerce classé sans suite ;
  - Implantation
  - Considérant que la façade arrière est orientée au sud-est ;
  - Gabarit / Volumétrie
  - Considérant que la demande prévoit la construction d'un gabarit à front de voirie de type R+2+toiture d'une hauteur sous corniche de 10m43 et une hauteur totale de 14m 68, un rez-de-chaussée entièrement bâti d'environ 3m90 de hauteur et un bâtiment de type R+2 de 6m84 de hauteur en fond de parcelle ;
  - Considérant que la parcelle se situe en zone d'annexes limitées ; que le PPAS 7.03 autorise maximum 50% de construction et une hauteur d'extension de maximum 3m50 ;
  - Considérant dès lors que la demande prévoit une augmentation des gabarits en intérieur d'îlot ;
  - Considérant l'application de la prescription 0.6 du PRAS ; que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
  - Considérant que tel n'est pas le cas ici ;
  - Considérant que le demandeur justifie ce gabarit afin d'apporter de l'intimité aux logements créés ; la parcelle mitoyenne étant affecté en parking ;
  - Considérant dès lors que ce nouveau volume permet de créer un brise-vue ;

- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le bâtiment dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et que le dernier étage du bâtiment à front de voirie dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS 7.03 en ce qui concerne le nombre de niveaux ; que le PPAS autorise 3 niveaux alors que la demande en prévoit 4 ;
- Considérant cependant que le bâtiment s'aligne au profil mitoyen de gauche (n°29 ; que cet alignement est justifié ;
- Considérant que le projet s'aligne en hauteur au profil mitoyen le plus haut (n°29) mais qu'il s'aligne également en profondeur au profil mitoyen le plus profond (n°27) ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS 7.03 ; que la limite arrière de construction ne peut dépasser 12m et que la demande prévoit une profondeur de bâtisse de 15m20 pour le bâtiment à front de voirie ;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière impacte l'ensoleillement et l'éclairage naturel de l'habitation mitoyenne de gauche ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'impact en intérieur d'îlot en prévoyant une profondeur de bâtisse moins importante ;
- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée et de 4 logements dont un studio, un appartement une chambre et deux appartements deux chambres répartis comme suit :
  - Rez-de-chaussée + intérieur d'îlot : commerce et locaux accessoires
  - 1<sup>er</sup> étage avant: studio
  - 1<sup>er</sup> étage arrière+ avant : 2 chambres
  - 2<sup>e</sup> étage avant et 3<sup>e</sup> étage : duplex 2 chambres+ bureau
  - 2<sup>e</sup> étage arrière+ avant : 1 chambre
- Considérant que la demande prévoit dès lors une mixité de logement ;
- Considérant que le studio a une superficie de 35,1m<sup>2</sup> et dispose d'une salle de douche 5,2m<sup>2</sup>, une buanderie de 5,3m<sup>2</sup> et un WC ;
- Considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage s'apparente davantage à un appartement une chambre ; considérant que l'ouverture entre les deux pièces n'est pas suffisante que pour être considéré comme un espace non différencié ;
- Considérant que ce logement est dès lors en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie) ;
- Considérant que ce logement est mono-orienté au 1<sup>er</sup> étage d'une voirie présentant un flux de circulation important ;
- Considérant que l'appartement deux chambres au 1<sup>er</sup> étage a un séjour de 31m<sup>2</sup>, une chambre de 10m<sup>2</sup> et une deuxième chambre de 14m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain de 4,5m<sup>2</sup>, une buanderie de 3,7m<sup>2</sup> et un WC ;
- Considérant que le logement ne dispose pas de hall d'entrée ni de vestiaire ; que tel est le cas dans la plupart des unités créées ;
- Considérant que le logement une chambre au 2<sup>e</sup> étage ne dispose également pas de hall d'entrée ni de vestiaire ;
- Considérant que l'appartement dispose d'un séjour de 28m<sup>2</sup>, une chambre de 14m<sup>2</sup>, une salle de bain de 4,6 m<sup>2</sup> et une buanderie de 4,2m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ; que l'accès s'effectue depuis le 2<sup>e</sup> étage ;

- Considérant que les deux chambres de 10,5 et 14,1m<sup>2</sup> se situent à l'entrée ; que le hall d'entrée dessert un escalier interne, une salle de bain et un WC ;
- Considérant que les pièces de vie se situent sous les combles ; considérant qu'elles ont une superficie de 43m<sup>2</sup> et que le logement dispose également d'un bureau de 9,1m<sup>2</sup> et un deuxième WC ;
- Considérant que la demande ne précise pas si une isolation acoustique est présente le long des murs mitoyens ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce fonctionnel avec un espace de vente de 261m<sup>2</sup>, un stock de 44m<sup>2</sup> en fond de parcelle et un local pour le personnel d'une superficie de 54m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le PPAS 7.03 autorise de la superficie commerciale en zone d'habitation que sur un maximum de 200m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'affectation est une donnée essentielle à laquelle il n'est pas possible de déroger ;
- Considérant que la demande prévoit une hauteur sous-plafond d'environ 3m37 pour le rez-de-chaussée tandis que le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont une hauteur sous-plafond de 2m50 ;
- Considérant que les faux-plafond ne sont pas dessinés ; et qu'il serait préférable de maximiser la hauteur sous-plafond à 2m70 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos de 12,5m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et accessible depuis les espaces communs ; que celui-ci permet le placement de 4 vélos ;
- Considérant que la demande prévoit un emplacement pour le rangement du matériel de nettoyage mais aucun local poubelle,
- Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ; excepté pour articles 16 et 17 du Titre II du RRU ;
- Considérant que les logements sont de dimensions suffisantes que pour permettre une gestion des déchets individualisée ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'ascenseur, que les logements ne sont dès lors pas accessibles aux PMR ;
- considérant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qui s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de parking ; que la demande est dès lors en dérogation à l'art.6 du Titre 8 du RRU ;
- Considérant que la demande est également en dérogation au PPAS 7.03; aucun élément technique ne justifie l'absence de parking ;
- Considérant que la demande crée un déficit en place de parking ; que le quartier présente une densité et une pression automobile importante ; considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un espace vélos de dimension suffisante et de prévoir un emplacement vélo par chambre ;
- Considérant que la demande est également en dérogation à l'art.17 du Titre 8 du RRU ; qu'aucun emplacement de vélo n'est prévu pour le commerce ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade minimaliste composée de trois bandeaux horizontaux et de grandes baies vitrées ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en briquettes gris clair en façade avant, un crépi gris en façade arrière, des châssis en aluminium noir, des ardoises gris foncé ainsi que des garde-corps métalliques et vitrés ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage dispose d'un balcon rentrant limitant l'impact visuel par rapport à l'espace publique ;

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un banc intégré en façade avant ; que celui-ci risque d'apporter des nuisances sonores par rapport aux habitations environnantes ;
- Considérant que le bâtiment s'intègre dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace extérieur par logement ;
- Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière se situe à 3m06 du voisin de gauche et 1m90 du voisin de droite ; considérant que celle-ci n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la terrasse du 2<sup>e</sup> étage se situe sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ; et qu'elle dispose du même recul par rapport aux limites mitoyennes que le 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que les terrasses sont en dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU;
- Considérant que la terrasse du duplex se situe dans le versant arrière de toiture ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> ; que les eaux de pluies seront utilisées pour les sanitaires et l'arrosage des toitures ;
- Considérant qu'en cas de trop plein, l'eau est dirigée vers un bassin de dispersion;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive et intensive sur la totalité des toitures plates soit une superficie de 188,6m<sup>2</sup> ; considérant l'absence de légende en plus qu'il y a dès lors lieu de clarifier la situation;
- Considérant que la demande prévoit une toiture verte intensive en fond de parcelle ; permettant de planter des arbres et ainsi réaliser un brise-vue naturel par rapport à la parcelle voisine ;
- Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot mais pas la superficie de pleine terre ;
- Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial ; proche de la place Reine Astrid ;
- Considérant que les parcelles environnantes sont toutes entièrement bâtie ;
- Considérant que la demande prévoit des panneaux photovoltaïques en toiture ainsi qu'une pompe à chaleur et un système de ventilation double flux ;
- Considérant que la demande prévoit des pompes à chaleur fixées sur la façade arrière et à moins de 3m des limites mitoyennes ;
- Considérant qu'il y a lieu de regrouper les pompes à chaleur dans une zone technique isolée phoniquement afin d'éviter toutes nuisances sonores par rapport aux habitations voisines ;
- Considérant la prise en compte des énergies renouvelables au sein du projet ;
- Considérant que la demande améliore significativement les performances énergétiques du bâtiment existant ;
- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il s'agit d'un principe essentiel en terme d'urbanisme ;

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

- Prévoir une zone perméable au rez-de-chaussée ;

- Ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche (n°29 ) sur une longueur de 3m sans compter l'emprise des terrasses ;
- Prévoir 2m70 de hauteur libre sous-plafond pour les logements aux étages ;
- Prévoir un local vélos permettant d'y placer un vélo par chambre ;
- Prévoir un espace vélos pour le commerce ;
- Légender les toitures plates en plan ;
- Garantir une épaisseur de substrat suffisante pour les toitures plates végétalisées;
- Regrouper les pompes à chaleur dans une zone technique isolée phoniquement ;
- Prévoir une isolation acoustique le long des murs mitoyens ;
- Revoir la gestion intégrée des eaux pluviales et prendre contact avec le facilitateur eau régional ;
- Supprimer le banc intégré à la façade ;
- Prévoir des logements traversants ;

*Les dérogations aux art 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable), les dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages, le nombre de niveaux et la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée, la limite arrière extrême de la construction sont accordées pour les motifs énoncés ci et les dérogations à l'art.17 du Titre II et VIII du RRU (emplacement vélos) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.*

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

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 23/10/2024 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - aménagement d'une zone perméable de 18m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
  - recul de 3m du volume construit au 1<sup>er</sup> étage du côté gauche en façade arrière ;
  - aménagement d'un local vélos (6 emplacements) accessible depuis le hall d'entrée ;
  - aménagement d'un local vélos (3 emplacements) dans le commerce) ;
  - indication des légendes de toitures ;
  - placement de 3 pompes à chaleur dans un local situé au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - placement d'une isolation acoustique le long des murs mitoyens (déjà présente dans la version initiale);
  - suppression du banc intégré en façade avant ;
  - récolte des eaux pluviales vers une chambre de visite qui déverse les eaux dans une citerne de 10.000l dont le trop plein est déversé dans un puit d'infiltration (le trop plein éventuel est alors déversé vers les égouts);
- considérant que ces modifications répondent partiellement aux conditions de l'avis unanime favorable de la Commission de concertation et à la demande du Collège ;
- considérant que l'objet de la demande reste inchangé ;
- considérant que le bâtiment avant est conforme au Titre I du RRU ;
- considérant que les terrasses respectent le code civil et n'impactent pas les habitations voisines ;
- considérant que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du bâtiment avant ont une hauteur sous-plafond de 2m50 ;
- considérant que les faux-plafonds ne sont toujours pas dessinés en coupe ;
- considérant que cette hauteur n'est pas suffisante pour intégrer les éléments techniques ;

- considérant que la superficie de toiture végétalisée au 1<sup>er</sup> étage est diminuée (101m<sup>2</sup> au lieu de 188,6m<sup>2</sup>);
- considérant qu'un chemin d'évacuation en gravier depuis le bâtiment arrière vers le bâtiment avant a été aménagé ;
- considérant que la superficie de toiture végétalisée du bâtiment en fond de parcelle a également été diminuée ;
- considérant que les deux unités de pompe à chaleur sont maintenues sur cette toiture plate et qu'une zone de gravier est aménagée ;
- considérant que ces pompes à chaleur ne sont pas intégrées dans une zone technique et qu'elles sont visibles en intérieur d'îlot ;
- considérant que les 3 pompes à chaleur du bâtiment avant sont intégrées dans un local servant également de chemin d'évacuation secondaire pour le bâtiment arrière ;
- considérant que ce deuxième chemin d'évacuation permet de répondre à l'avis SIAMU daté du 27/05/2024 (C.2024.0246/1) ;
- considérant que la demande modifiée diminue les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cet espace est fermé par un claustra en aluminium perforé ;
- considérant que cette modification nécessite la demande d'un nouvel avis SIAMU qui n'a pas été sollicité dans le cadre de la présente introduction de plans modifiés ;
- considérant que tous les logements ne sont pas traversants (studio au 1<sup>er</sup> étage en façade avant);
- considérant que les remarques émises dans l'avis de la commission de concertation du 26/04/2024 restent d'application :
  - *Considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage s'apparente davantage à un appartement une chambre ; considérant que l'ouverture entre les deux pièces n'est pas suffisante que pour être considéré comme un espace non différencié ;*
  - *Considérant que ce logement est dès lors en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie) ;*
  - *Considérant que ce logement est mono-orienté au 1<sup>er</sup> étage d'une voirie présentant un flux de circulation important ;*
  - ...
  - *Considérant que le logement ne dispose pas de hall d'entrée ni de vestiaire ; que tel est le cas dans la plupart des unités créées ;*
  - *Considérant que le logement une chambre au 2<sup>e</sup> étage ne dispose également pas de hall d'entrée ni de vestiaire ;*
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort des logements ;

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

- Supprimer le studio du 1<sup>er</sup> étage et prévoir un beau logement 2 chambres en supprimant éventuellement l'extension arrière ;
- Prendre contact avec le facilitateur régional afin d'adapter la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Limiter le passage d'évacuation au strict minimum pour agrandir la toiture végétalisée ;
- Mettre un bardage autour des pompes à chaleur en intérieur d'îlot ;
- Prévoir une couverture au-dessus des pompes à chaleur proche du bâtiment à front de rue ;

**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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12249**

**Madame Souad Bouazzaoui:** *la construction d'une rehausse, la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, des transformations intérieures et la modification des façades d'une maison de rapport (2 unités) afin d'aménager une unité supplémentaire;*  
Rue Léopold I 360A.

---

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° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une rehausse, la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, des transformations intérieures et la modification des façades d'une maison de rapport (2 unités) afin d'aménager une unité supplémentaire* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien se compose de la façon suivante en situation de droit :
  - Rez-de-chaussée : logement (locaux annexes) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 2 chambres ;
  - 2<sup>e</sup> étage : appartement 2 chambres ;
  - 3<sup>e</sup> étage : grenier/ chambre ;
- Considérant que des travaux de stabilité ont déjà commencés (consolidation de la façade arrière et nouveaux planchers en béton) ;
- Considérant que les plans de la situation de droit présentent uniquement le plan du 1<sup>er</sup> étage ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.4539 concernant des transformations délivré le 29/08/1969 ;
- Considérant le courrier référencé AG 413-2023 concernant un problème d'écoulement de la citerne à mazout envoyé en 2020 ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante en recul du front de voirie entre un équipement scolaire de type R+2 au n°360B et un bien avec deux logements de type R+2+ toiture à versants au n°360 ;
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+2 avec une tourelle en partie latérale gauche ;
- considérant que la parcelle a une superficie de 310m<sup>2</sup> et que la demande prévoit une emprise au sol de 106,6m<sup>2</sup> (augmentation de 24,9m<sup>2</sup> par rapport à la situation de droit) ;

- considérant que le taux d'imperméabilisation passe de 26% à 54% ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée ;
- Considérant que cette extension comble la dent creuse existante d'1m98 de largeur sur 11m67 de longueur ;
- Considérant que cette extension s'aligne à la façade arrière ;
- Considérant que l'extension est conforme au Titre I du RRU ;
- Considérant que le PPAS n°8.05 impose des toitures à versants pour les extensions de plus de 3m20 de hauteur ;
- Considérant que l'extension a une hauteur totale de 3m34 ; que la dérogation est minime et justifiée ;
- Considérant que la demande prévoit également la construction d'une extension en toiture ;
- Considérant que la demande prévoit une extension en partie latérale de la tourelle, d'une profondeur de 7m31 et de 2,91m du côté du mur mitoyen n°360B;
- Considérant que la rehausse est conforme au Titre I du RRU et qu'elle s'intègre dans le bâti existant;
- Considérant que les extensions ne nécessitent pas de rehausses de murs mitoyens ; que dès lors la demande n'impacte pas les habitations voisines ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bien a une superficie totale existante de 266,5m<sup>2</sup> et que la demande prévoit une superficie totale de 330,9m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres + bureau au rez-de-chaussée arrière et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que le duplex dispose de l'accès au jardin d'une superficie de 53,3m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 17,6m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'espace extérieur est uniquement accessible depuis une chambre ou un bureau ;
- Considérant que le bureau est un espace ouvert sur la circulation interne ;
- Considérant que cet aménagement est justifié ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 41,6m<sup>2</sup> et qu'elles sont situées au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de hall d'entrée ;
- Considérant que le logement dépasse largement les normes minimales de superficie imposées par le RRU ; qu'il est possible cependant d'améliorer les conditions de confort ;
- Considérant que le duplex est accessible depuis le garage et depuis la cage d'escalier commune au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres de 87,9m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que le logement a la même configuration que le niveau inférieur ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio de 48,5m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage (au niveau de la nouvelle extension) ;
- Considérant que le studio dispose d'un accès à un nouveau balcon de 3,8m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande maintient le garage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos (6 emplacements), d'un local poubelles et de trois caves ;
- Considérant que la demande n'indique pas la localisation du local compteurs ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la façade avant de la rehausse est légèrement inclinée et recouverte d'un habillage en zinc prépatiné à joints debout ;
- Considérant que la demande prévoit un cimentage de ton gris clair en façade semblable à la situation existante;

- Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis en PVC de ton gris anthracite et des garde-corps en verre;
- Considérant que la porte de garage est maintenue et mise en peinture (gris anthracite) ;
- Considérant que la demande prévoit une porte en PVC gris anthracite ;
- Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègre dans le bâti existant sans dénaturer les caractéristiques existantes ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant de ton gris clair pour la façade arrière ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que le bien dispose d'une zone de recul de 12m20 ; que la zone de recul est partagée entre une zone carrossable de 3m17 de largeur et des zones plantées ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression du muret et des barrières à front de voirie ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit 14cm d'isolation pour la façade arrière de la nouvelle extension et 18cm pour la toiture au rez-de-chaussée ;
- Considérant que les plans transmis ne précisent pas si d'autres mesures sont prises afin d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de citerne d'eau de pluie ;
- Considérant que le bien dispose de 106,6m<sup>2</sup> de toitures plates réparties sur différents niveaux ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ;
- Considérant qu'il y a lieu de respecter l'article 13 du Titre I du RRU ;
- Conclusion
- Considérant que le bien est de dimension telle qu'il est possible d'aménager 3 unités de logement répondant à de bonnes conditions d'habitabilités ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir un muret et une grille en accord avec l'esthétique du bien à front de voirie ;
- Proposer un espace vestiaire proche de l'entrée pour les appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate du dernier étage ;
- Indiquer la localisation des compteurs ;
- Indiquer l'isolation et les finitions de la façade avant sur les plans ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 29/11/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12298**

**Mijnheer en Mevrouw Thomas & Csilla Deweer & Dobosi:** *de wijziging van de helling aan de achterzijde, de uitbreiding van het terras op de 1ste verdieping, het plaatsen van een buitentrap, het vergroten van de ramen aan de voor- en achtergevel en binnenverbouwingen in een eengezinswoning;*

Honoré Longtinstraat 63, 1090 Jette

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 1.05 van de Serkeynwijk goedgekeurd bij B.E. op 06/09/1990 : woongebied gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de helling aan de achterzijde, de uitbreiding van het terras op de 1ste verdieping, *het plaatsen* van een buitentrap, het vergroten van de ramen aan de voor- en achtergevel en binnenverbouwingen in een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/11/2024 tot 21/11/2024 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);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor koeren en tuinen;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de inplanting en het bebouwingsprofiel;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
  
- Algemeen
- Overwegende dat het pand een eengezinswoning van het type R+1+zedeldak is;
- Overwegende dat het perceel een oppervlakte van 119 m<sup>2</sup> heeft;
  
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning nr. 7982 voor de bouw van een woning verleend op 14/11/1935;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.9411 voor de uitbreiding van een eengezinswoning verleend op 23/04/2013;
  
- Inplanting
- Overwegende dat het pand zich bevindt nabij de hoek van de Honoré Longtinstraat en de Carton de Wiartlaan;
- Overwegende dat de tuin georiënteerd is naar het oosten;
- Overwegende dat de bebouwde oppervlakte 87,1 m<sup>2</sup> bedraagt;
- Overwegende dat het perceel voor 73% bebouwd is;

- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de verhoging van de achtergevel om de plafondhoogte van de kamers onder het dak te vergroten;
- Overwegende dat de achtergevel met 2,45 m wordt verhoogd;
- Overwegende dat deze aanpassing geen verhoging van de gemeenschappelijke muren vereist;
- Overwegende dat de aanvraag de wooncomfortvoorwaarden van de bovenste verdieping verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de vergroting van bestaande dakramen en de plaatsing van nieuwe ramen;
  
- Binneninrichting
- Overwegende dat het pand een kelder heeft, die ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag kleine wijzigingen op het gelijkvloers omvat:
  - Aanpassing van een scheidingswand in de keuken;
  - Inrichting van een kleine fietsenstalling in de inkomhal;
  - Vergroten van de opening tussen de eetkamer en de inkomhal;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de sloop van twee schoorstenen;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een onafhankelijke toegang tot de kamer op de eerste verdieping aan de voorgevel;
- Overwegende dat de badkamer opnieuw wordt ingericht, zodat een wasruimte wordt gecreëerd;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een douchekamer onder het dak;
- Overwegende dat de zoldervloer van de kamer aan de voorgevel wordt gesloopt;
- Overwegende dat de bovenste verdieping geniet van een mooie plafondhoogte;
- Overwegende dat de aanvraag conform is aan titel II van het RRU;
  
- Gevels
- Overwegende dat de voorgevel is uitgevoerd in rode bakstenen en voorzien van een zadeldak bedekt met grijze leien;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vergroten van het dakraam in de zadeldaksectie van de voorgevel;
- Overwegende dat de aanvraag een houten raam in witte kleur voorziet;
- Overwegende dat het bestaande raam in lijn is met de vensteropening op de eerste verdieping en de voordeur;
- Overwegende dat de wijziging van de proporties hiervan de algemene harmonie van de gevel schaadt;
- Overwegende dat de aanvraag de vergroting van de vensteropening in de hal op de eerste verdieping aan de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de natuurlijke verlichting wordt verbeterd;
- Overwegende dat de nieuwe vensters in de achtergevel van zwart aluminium zijn;
- Overwegende dat de achtergevel geïsoleerd is en bedekt met een lichtblauwe/groene pleisterlaag, die behouden blijft;
- Overwegende dat de bestaande kozijnen in de voorgevel in het kader van de stedenbouwkundige vergunning J.9411 zijn vervangen; deze zijn van wit PVC;
- Overwegende dat de aanvragers in hun toelichting erkennen dat de volgende vervanging houten kozijnen moet zijn;
- Overwegende dat de bestaande kozijnen niet overeenkomen met de oorspronkelijke kozijnen (materiaal, kleur, indeling); dat de huidige situatie verbeterd zou kunnen worden;
  
- Buiteninrichting

- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de uitbreiding van een bestaande terras op het plat dak van de eerste verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een terras van 13,1 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat het terras een terugtrekking van 1,90 m heeft ten opzichte van de aangrenzende woning nr. 65;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een beplante strook;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in 7,6 m<sup>2</sup> groendak; dat in het kader van vergunning J.9411 al 11,6 m<sup>2</sup> groendak was voorzien;
- Overwegende dat de aanvraag de oppervlakte aan groendak vermindert en daarmee de vegetatieve en landschappelijke kwaliteiten van het binnengebied aantast;
- Overwegende dat de aanvraag tevens voorziet in de plaatsing van een trap om vanuit het terras toegang te krijgen tot de tuin;
- Overwegende dat het terras en de trap in strijd zijn met artikelen 4 en 6 van Titel I van het RRU;
- Overwegende dat het terras het diepste aangrenzende profiel overschrijdt;
- Overwegende dat de trap 6,25 m uitsteekt ten opzichte van de burens rechts (nr. 61);
- Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek en een verhoging van gemeenschappelijke muren vereist;
- Overwegende dat de aanvraag een verhoging van 1,06 m hoogte over 4,07 m vereist en een verhoging langs de trap;
- Overwegende dat de buur op nr. 61 akkoord is gegaan met het project en geen naleving van het Burgerlijk Wetboek wenst;
- Overwegende echter dat de trap ook in strijd is met het BBP; dat het BBP geen enkele constructie in tuinzones toestaat;
- Overwegende dat de aanvraag ook qua inplanting en profiel afwijkt van het BBP; dat het BBP een woonzone van 12 m diepte toestaat met een bijgebouwzone van 2,50 m;
- Overwegende dat, hoewel de trap een lichte structuur is, de totale gebouwde diepte 17,17 m bedraagt; dat de door het BBP opgelegde dimensies de maxima zijn;
- Overwegende dat de tuin een oppervlakte van 31,9 m<sup>2</sup> heeft;
- Overwegende dat de binnenplaats en tuin daardoor een beperkte oppervlakte hebben;
- Overwegende dat de aanvraag invloed heeft op het binnengebied en de bestaande situatie niet verbetert;
- Overwegende dat het een terras betreft dat toegankelijk is vanuit een slaapkamer en niet vanuit de leefruimte;
- Overwegende dat de afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de sloop van een betonnen plaat van 4,5 m<sup>2</sup> in de tuin;
- Besluit
- Overwegende dat de bestemming van het pand ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Overwegende dat de aanvraag de woon- en leefomstandigheden verbetert;
- Overwegende echter dat de uitbreiding van het terras op de eerste verdieping en de plaatsing van een trap te veel afwijking vereist en een precedent schept;

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

- Het terras op de eerste verdieping niet vergroten;
- Geen trap plaatsen tussen de eerste verdieping en het gelijkvloers;
- De vensteropening in het zadeldak aan de voorgevel niet vergroten;
- Bij de volgende vervanging van de kozijnen in de voorgevel, kozijnen voorzien die identiek zijn aan de oorspronkelijke situatie (vergunning nr. 7982) ;

**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.**

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) en de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor koeren en tuinenafwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de inplanting en het bebouwingsprofiel worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12228**

**Monsieur et Madame Constantin et Elena Croitor:** *la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la régularisation de la modification de la porte d'entrée et de la couleur des ferronneries en façade avant ainsi que la suppression de la zone végétalisée dans le jardin;*  
Avenue Notre-Dame de Lourdes 74.

---

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 division d'une maison unifamiliale en deux logements, la régularisation de la modification de la porte d'entrée et de la couleur des ferronneries en façade avant ainsi que la suppression de la zone végétalisée dans le jardin* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones 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 le permis d'urbanisme J.9799 n'a jamais été mis en œuvre ;
- Considérant que le bien a été divisé en 3 unités sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en 2003 ;
- Considérant que le bien est occupé en maison bi-familiale depuis 2017 mais que le bien est divisé en 3 unités en situation de fait;
- Considérant que les propriétaires actuels ont acquis le bien en 2011 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 5084 concernant la construction d'une maison ayant 6 m. de façade délivré le 23/02/1928 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9799 concernant :
  - Objet de la demande initiale: la division d'une maison unifamiliale en maison de rapport de 3 logements
  - Objet de la demande modifiée : la division d'une maison unifamiliale en maison de rapport de 2 logements délivré le 30/05/2016 ;
  - Considérant le procès-verbal d'infraction n°4/2023 concernant la péremption du permis d'urbanisme J.9799 et la division d'une maison unifamiliale en un duplex au sous-sol + rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage (et la présence d'un logement non utilisé au 2e étage) envoyé en date du 12/05/2023 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne de type R+2+toiture ;
- Considérant que le voisin mitoyen du côté droit (n°76) a un gabarit de type R+1+ toiture à brisis et qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- Considérant que le voisin mitoyen de gauche (n°72) a un gabarit de type R+3+toiture et qu'il est composé de 4 appartements ;
- Considérant que la façade avant est orientée au sud-est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;

- Considérant cependant que la situation de fait présente des discordances volumétriques par rapport à la situation de droit ;
- Considérant que les ortho photos plans ne permettent pas de dater les modifications ;
- Considérant qu'une extension a été construite au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que l'extension a une profondeur de 4m et qu'elle comble la dent creuse sans dépasser l'extension existante en partie latérale gauche ;
- Considérant que l'extension n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que les balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été fermés ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux unités de logement ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex deux chambres au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit un 2<sup>e</sup> duplex trois chambres au 2<sup>e</sup> étage et sous les combles ;
- Considérant que les aménagements proposés diffèrent du permis d'urbanisme J.12228 ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux caves de 5 et 5,3m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local poubelle de 3,9m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les plans n'indiquent pas la localisation des compteurs ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement;
  - un local compteurs;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ni de local compteurs ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ; qu'il s'agit de 3 pièces en enfilade de 38,6m<sup>2</sup> ;
- considérant que le rez-de-chaussée a un déficit en éclairage naturel de 2,52m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- Considérant que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont reliés par un escalier interne en partie centrale ;
- Considérant que la demande prévoit deux chambres de 16,2m<sup>2</sup> et 9,1m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que le balcon est aménagé en salle de bain et qu'une deuxième salle de bain se situe au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le dressing central de 13,9m<sup>2</sup> ne dispose pas de lumière naturelle ;
- Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas optimal ;
- Considérant que la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant a un déficit en éclairage naturel de 0,32m<sup>2</sup> et que la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière a un déficit de 0,10m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le 2<sup>e</sup> duplex dispose d'un accès privatif à partir du 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement du séjour et de la salle à manger d'une superficie de 31 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage en façade avant ;
- Considérant que le séjour présente un déficit en éclairage naturel de 5,6m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la dérogation n'est pas minime ;
- Considérant que la demande prévoit une cuisine séparée de 9,1m<sup>2</sup> ;

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de bain dans l'ancien balcon en façade arrière ;
- Considérant que la présence de cette salle de bain nuit à l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- Considérant qu'il y a lieu de déplacer cette salle de bain et de prévoir un séjour traversant afin d'être conforme à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un WC indépendant accessible depuis le palier ;
- Considérant que la demande prévoit une chambre de 8,3m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage et deux autres chambres de 12,9m<sup>2</sup> et 9,3m<sup>2</sup> sous les combles ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur et de prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> ;
- Considérant que ce logement dispose d'une buanderie sous les combles
- Considérant qu'il serait préférable d'aménager une salle de bain de dimension confortable en lieu et place de celle-ci ou de démolir la cloison afin d'agrandir la chambre ;
- Considérant que l'étage sous les combles dispose d'une nouvelle porte sur le palier ; que cette porte n'est pas nécessaire ;
- Façades
- Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit ; que des modifications ont été effectuées lors de la construction du bien ;
- Considérant que les châssis et la porte d'entrée en façade avant ont été remplacés entre 2014 et 2019 ;
- Considérant que les joints des briques ont été refaits entre 2014 et 2019 de même que la mise en peinture des ferronneries dans les tons blancs ;
- Considérant que 3 boîtes aux lettres ont été placées en façade entre 2009 et 2013 ;
- Considérant qu'une descente d'eau pluviale munie d'une gargouille a été placée en façade avant (côté latéral gauche) entre 2014 et 2019 ;
- vu que le bâtiment dispose d'une cave en façade à rue ;
- considérant que la descente doit être raccordée à l'intérieur de l'immeuble en priorité à la citerne d'eau de pluie et, si cela s'avère impossible, au réseau d'égout privé de celui-ci ;
- Considérant qu'une autre descente d'eau pluviale a été placée en partie latérale droite mais que celle-ci débouche sur la toiture voisine au n°76 ;
- Considérant que toutes ces modifications altèrent les caractéristiques urbanistiques du bien ;
- Considérant que la nouvelle porte d'entrée diminue la luminosité dans le hall d'entrée et qu'elle ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant que la baie du 1<sup>er</sup> étage ne suit pas le cintrage ; que cela nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement dallée (carrelage et bois) ;
- Considérant que le jardin est orienté au nord-ouest ; considérant dès lors qu'il dispose d'un ensoleillement naturel ;
- Considérant que sous l'espace recouvert de bois, la terre a été maintenue ;
- Considérant que le jardin a une superficie de 36,1m<sup>2</sup> ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration des performances énergétiques du bien ;
- Conclusion
- Considérant que l'aménagement intérieur ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant le nombre de dérogations ;

- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;

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

- Lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, prévoir des châssis identiques à la situation d'origine (matériau, division, couleur) ;
- Prévoir 50% de pleine terre planté dans la zone de cours et jardins ;
- Supprimer la gargouille dans le trottoir et raccorder la descente à l'intérieur de l'immeuble au réseau d'égout privé de celui-ci (et réparer le trottoir avec un dallage identique à celui existant) ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale débouchant sur la toiture voisine (n°76 ) ;
- Supprimer la salle de bain au 2<sup>e</sup> étage afin de prévoir un séjour traversant pour améliorer l'éclairage naturel ;
- Prévoir un WC indépendant au 2<sup>e</sup> étage et accessible depuis le palier ;
- Prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> sous les combles ;
- Supprimer la porte sur le palier au niveau des combles ;

**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.**

**Les dérogations aux art.12 et 13 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable) et la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU (superficie minimale) sont refusées et les dérogations aux articles 10,16,17,18 du Titre II du RRU (éclairage naturel, local poubelles, local vélos et local pour le nettoyage ) sont accordées 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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12266**

**Carole Delaleu:** *la régularisation de la suppression du commerce au rez-de-chaussée, de la construction de lucarnes, de la construction d'une extension et d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale;*  
Chaussée de Wemmel 56.

---

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 PPAS n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par l'A.E. du 19.12.1991: zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la suppression du commerce au rez-de-chaussée, de la construction de lucarnes, de la construction d'une extension et d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités et historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis 3027 concernant la construction d'une annexe et d'une véranda délivré le 19/10/1909 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.152 concernant la transformation de la façade d'un immeuble de commerce (crèmerie) délivré le 19/03/1946 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.11436 concernant la construction d'une extension et d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale délivré le 03/12/2021 ;
- Considérant que les demandeurs sont allés en recours contre le permis d'urbanisme par rapport à la condition émise dans le permis d'urbanisme J.11436 suivante :
  - revenir à la situation de droit (matériau et division) pour les châssis remplacés en façade avant sans autorisation ;
- considérant que l'une des conditions émises dans l'avis de la commission de concertation du 07/05/2021 était de prévoir des châssis en bois en façade avant en suivant le cintrage des baies et la division existante ainsi qu'une porte cochère en bois ;
- considérant qu'il a été constaté en date du 02/08/2021, que les châssis en façade avant avaient été tout de même changés ;
- considérant l'arrêté du gouvernement daté du 14/09/2023 statuant sur le recours ; que celui-ci signale que le permis d'urbanisme doit être refusé car il y a lieu d'inclure dans l'objet de la demande la régularisation du changement du commerce en logement ;
- considérant qu'en date du 20/12/2021, l'architecte du dossier J.11436, madame Aline Lefèvre, a mis fin à sa mission en signalant que les travaux ne seront pas réalisés et que les châssis en façade avant seront remis en pristin état ;
- considérant cependant que les travaux ont été réalisés ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne ;
- Considérant que la façade avant est orientée à l'est ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que le bien a un gabarit de type R+1+toiture ;
- Considérant que les gabarits voisins sont semblables variant du R+1+ toiture à du R+2 + toiture ;
- Considérant que d'après les ortho photos plans, les lucarnes ont été construites entre 1987 et 1996 ;
- Considérant que celle-ci sont conformes au Titre I du RRU et s'intègrent dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de l'annexe existante afin de combler la dent creuse ;
- considérant que l'extension s'implante sur la largeur de la parcelle et qu'elle est conforme au RRU ;
- considérant que les transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le rez-de-chaussée se compose de 3 pièces en enfilade ;
- Considérant que la demande régularise la suppression du commerce afin d'aménager les pièces de vie au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de la cuisine au rez-de-chaussée avant ;
- Considérant que le salon dispose d'une hauteur sous-plafond de 2m40 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la cuisine et la salle à manger ont une hauteur sous-plafond de 3m63 ; que cela permet de compenser la faible hauteur sous-plafond du salon ;
- Considérant que la dérogation est acceptable ;
- Considérant que les étages restent inchangés ; à savoir deux chambres, un bureau et une salle de bain ;
- Considérant que le bien dispose d'un grenier non aménagé ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois blanc au 1er étage en façade avant, identiques en termes de division aux châssis existants, que les demandeurs ont déclaré en séance avoir déjà changer ceux-ci ;
- Considérant que la vitrine du commerce est maintenue ainsi que la porte cochère ;
- Aménagements extérieurs
- considérant que la demande prévoit également le placement d'une pergola de 3m50 de profondeur en zone de jardin ;
- considérant que celle-ci est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction légère en ferronnerie munie d'un auvent rétractable n'impliquant aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant dès lors que la pergola n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau pluviale de 3000l;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit un système de ventilation de type C ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation partielle de l'extension au rez-de-chaussée arrière ;

**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 - hauteur) ainsi qu'à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) 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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12319**

**Monsieur Samvel Oganosov:** *permis modificatif (J.11268) : la modification du volume de la toiture afin d'aménager une chambre supplémentaire au 3e étage du triplex;*  
Rue Ferdinand Lenoir 122.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. en date du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *permis modificatif (J.11268) : la modification du volume de la toiture afin d'aménager une chambre supplémentaire au 3e étage du triplex* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- considérant le style éclectique du bien ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.11268 délivré le 17/08/2021 concernant la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce et un duplex 2 chambres, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la modification des châssis en façade avant ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.12111 refusé le 12/06/2024 concernant la modification du permis J.11268 : la modification de la toiture et la construction d'une lucarne dans le versant avant afin d'y aménager un grenier ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante entre deux immeubles mitoyens ;
- Considérant l'implantation du bâtiment, proche de l'angle avec la rue Léopold I et la proximité avec les bâtiments environnants ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+1+toiture ;
- Considérant que la présente demande vise uniquement à modifier l'inclinaison des versants de la toiture ;
- Considérant que la demande prévoit d'aligner la toiture au profil mitoyen de droite n°120 ;
- Considérant que la demande prévoit de rehausser la façade arrière d'1m48 afin de pouvoir modifier le profil de toiture ;
- Considérant que la demande implique la rehausse du mur mitoyen de gauche n°403 et que le nouveau profil de toiture dépasse légèrement de plus de 3m ;
- Considérant que la rehausse est minime et n'impacte pas l'éclairage naturel des habitations mitoyennes ;
- Considérant que la modification est minime et peu perceptible depuis l'espace public ;
- Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une 3<sup>e</sup> chambre sous les combles ; que dès lors le bien se composerait d'un commerce au rez-de-chaussée et un triplex 3 chambres aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que le triplex dispose de 2 salles de bain, l'une située à côté de pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage et l'autre au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant qu'il est préférable d'aménager la 2<sup>e</sup> salle de bain au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que le séjour et la cuisine ont une superficie de 28,4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que cette superficie de pièce de vie est adéquate pour un appartement deux chambres mais que cette disposition ne répond au bon aménagement des lieux pour un triplex 3 chambres ;
- Considérant qu'il y a lieu d'agrandir les pièces de vie ;
- Considérant que le bien ne dispose d'aucun WC séparé des salles de bain ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un WC indépendant au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que chaque palier dispose d'une porte desservant un hall ;
- Considérant qu'il y a lieu de supprimer la porte présente sur le palier au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la chambre est éclairée par trois vélux ;
- Considérant que la demande prévoit des tuiles de ton rouge/orange ;
- Considérant que la demande prévoit d'isoler la toiture ;
- Considérant que les performances énergétiques du bien sont améliorées ;
- Conclusion
- Considérant que les dérogations sont minimales et justifiées ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement ;
- Considérant que les caractéristiques architecturales de la façade avant sont maintenues ;
- Considérant que la nouvelle toiture s'intègre dans le bâti existant ;

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

- Agrandir la superficie des pièces de vie en supprimant la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir un wc indépendant au 1<sup>er</sup> étage ;
- Supprimer la porte sur le palier au 2<sup>e</sup> étage ;
- Agrandir la salle de bain du 2<sup>e</sup> étage ;

**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.**

**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 29/11/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12212**

**Centre scolaire Catholique Bruxelles Nord-Ouest A.S.B.L.** : *la régularisation du placement d'un abri à vélo dans la zone de recul de l'école et de la modification d'une porte de garage sectionnelle ;*

Boulevard de Smet de Naeyer 229 et Rue Jean-Baptiste Verbeyst 25.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du placement d'un abri à vélo dans la zone de recul de l'école et de la modification d'une porte de garage sectionnelle ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant le courrier référencé AG 115-2023 concernant l'aménagement d'un auvent pour les vélos en zone de recul le long du boulevard de Smet de Naeyer envoyé le 16/05/2023 ;
- Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un abri vélos ouvert de 2m45 sur 4m05 et 2m12 de hauteur permettant d'abriter 4 arceaux à vélos ;
- Considérant que cet abri vélos est proche de l'entrée de l'école située à l'angle du Boulevard de Smet de Naeyer et de la rue Jean-Baptiste Verbeyst;
- Considérant que l'abri vélo est en structure métallique légère fermé sur trois côtés par des parois en plexi transparent et couvert par une tôle de 5cm ;
- Considérant que l'abri vélos est situé en partie latérale gauche de la zone de recul Boulevard de Smet de Naeyer 229 ;
- Considérant que l'abri vélo est placé à 21cm de la limite mitoyenne avec le n°223 du Boulevard de Smet de Naeyer et à 45cm de la façade de l'école;
- considérant que la propriété voisine est affectée en immeuble à appartements ; que les logements ont une vue directe sur cet abri vélos ;
- Considérant que la zone de recul a une largeur de 7m26 ; que celle-ci est entièrement dallée ; que d'après les ortho photos plans il s'agit d'une situation existante depuis 1961 ;
- considérant l'article 11 du Titre I du RRU qui indique que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU ;
- considérant que l'école dispose d'un garage et d'espaces ouverts extérieurs au sein de l'établissement ;
- Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la porte de garage ; qu'il s'agit d'une porte sectionnelle métallique blanche ;
- Considérant que la porte de garage a été remplacée entre 2014 et 2019 ;

- Considérant que la porte existante était en PVC muni de bandeaux verticaux ; considérant que le remplacement de celle-ci ne nuit pas à l'aspect architectural du bâtiment ;
- Considérant qu'il y a lieu d'entretenir cet espace vélos ;

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

**La dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....  
 .....

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