

Réunion de la Commission de Concertation du 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12528

Monsieur et Madame Gautier & Zia Houba-Papar: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la construction d'un balcon, d'un escalier extérieur et d'une lucarne en façade arrière, le remplacement des châssis, la mise en peinture de la porte d'entrée et le placement d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;*

Rue de Moranville 41, 1090 Jette

AVIS

- Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la construction d'un balcon, d'un escalier extérieur et d'une lucarne en façade arrière, le remplacement des châssis, la mise en peinture de la porte d'entrée et le placement d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond d'un local habitable) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel d'un local habitable) ;
 - dérogation à l'art. 5 du titre II du RRU (mezzanine) ;
- Considérant qu'il n'y a pas de plans d'archives disponibles pour ce bien ;

- Transformations extérieures

- **Balcon et escalier extérieur**

- Considérant que la demande prévoit de démolir le balcon et l'auvent au niveau du bel-étage ; que la demande prévoit de reconstruire un balcon en briques de verre sur toute la largeur de la façade ; de placer un escalier reliant le bel-étage au jardin ; de rehausser les deux murs mitoyens ;
- Considérant que le balcon dépasse les deux biens voisins, dont le plus profond ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) titre I du RRU ; que l'accord des propriétaires voisins pour les travaux envisagés a été transmis ; que les dérogations sont donc minimales et acceptables ;
- Considérant l'image 3D jointe à l'accord entre (co-)propriétaires ; que la réhausse du mur mitoyen de droite (n°39) se limite à la profondeur du balcon en dalle de verres ; que l'escalier extérieur à quart-tournant dispose d'un palier intermédiaire ;
- Considérant que le balcon existant est accessible au moyen d'une porte de +/- 60cm de large ; qu'il serait préférable de prévoir une porte d'accès plus large ;

- **Lucarne**
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- Considérant que la hauteur de la lucarne est alignée à celle en façade avant ;
- Considérant que la construction de la lucarne s'intègre harmonieusement au bâtiment ;

- **Châssis et porte d'entrée**
- Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis existants en PVC de ton noir par des châssis en PVC de teinte verte sauge ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir et de repeindre la porte d'entrée existante en vert sauge ; de placer une grille ouvrante de même teinte devant le châssis du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la division et le cintrage des nouveaux châssis sont identiques à ceux des châssis existants ;
- Considérant que les nouveaux châssis et la porte d'entrée forment un tout cohérent et s'accordent au style de la façade ;

- **Descente d'eaux pluviales**
- Considérant que la demande prévoit de placer une descente d'eaux pluviales sur la côté droit de la façade ;

- PEB
- Considérant que la demande prévoit la pose d'un isolant et d'un enduit sur la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture à versant et de la lucarne existante en façade avant par l'intérieur ;
- Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;

- Transformations intérieures

- **Rez-de-jardin**
- Considérant que la demande prévoit le réaménagement du rez-de-jardin pour aménager une chambre avec salle de bain attenante en façade arrière et un local vélo en façade avant ;
- Considérant que la superficie nette éclairante (2,23 m²) est insuffisante pour une chambre de 15,44 m² ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; qu'il ne s'agit pas de l'unique chambre de la maison ; que la dérogation est dès lors minimale et acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit de modifier l'escalier menant au rez-de-jardin depuis le hall d'entrée ; d'aménager un espace vélo en façade avant ; que cet espace vélo est accessible directement depuis la rue ;

- **Bel-étage**
- Considérant que la demande prévoit d'aménager une mezzanine au-dessus de l'escalier dans le hall d'entrée ; que cette mezzanine est accessible depuis un escalier dans le séjour ;
- Considérant que la hauteur libre de la mezzanine est inférieure à 2,00 m ; que la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,09 m au niveau de l'escalier ; la demande déroge dès lors à l'art. 5 (mezzanine) du titre II du RRU ;
- Considérant que la dérogation est minimale ; qu'il serait toutefois préférable de réduire la profondeur de la mezzanine afin de garantir une hauteur libre au niveau de l'escalier de min. 2,20 m comme prévu à l'art. 4 (hauteur sous-plafond) pour le dégagements et locaux non-habitable) ;

- Conclusion
- Considérant que la demande s'intègre dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande améliore le confort des habitants ;

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

- Respecter le code civil au niveau de l'escalier ;
- Limiter la profondeur de la mezzanine afin de garantir une hauteur libre de min. 2,20 m au niveau de l'escalier ;

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

Les dérogations aux art. 4 et 10 du titre II du RRU (hauteur sous plafond et éclairage naturel d'un local habitable) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art.5 du titre II du RRU (mezzanine) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12448

Madame Brigitte Baudine: *la construction d'une extension au rez-de-chaussée, d'une extension en toiture et l'aménagement d'un toit-terrasse ;*

Rue Ferdinand Lenoir 95, 1090.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que le bien se situe dans une zone de protection, à moins de 20 m d'un bien (maison et atelier du maître-verrier Crickx) classé comme monument d'après l'arrêté gouvernemental du 08.06.2023 ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée, d'une extension en toiture et l'aménagement d'un toit-terrasse ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - 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) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.2476 délivré le 03/12/1957 pour la construction d'une maison unifamiliale ;
- Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024, que le bien est de style moderniste et construit par l'architecte Raoul Brunswijck en 1957 ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a actuellement un gabarit de type R+2 avec toiture plate ;
- Considérant que le bien est situé entre un bien de type R+3 avec toiture à versant (n°93 – à gauche) et un bien de type R+2 avec toiture à versant (n°99 – à droite) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe d'une largeur de +/- 3,30 m sur presque toute la profondeur de la toiture plate ; que le volume sera implanté avec un recul de +/- 180 de la façade avant ; que l'annexe disposera d'une façade arrondie et d'une toiture plate débordante s'accordant à la courbure de la façade ; que la forme de celle-ci s'accorde à la toiture plate (auvent) du balcon en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur toute la superficie restante de la toiture plate ;
- Considérant que la demande déroge à l'art 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

- Considérant que le nouveau volume est accolé au mitoyen le plus haut ; que la volumétrie proposée s'accorde au style de la façade avant ; que les dérogations sont minimales et peuvent être accordées ;
- Considérant que le bien se situe à proximité d'un bien classé ; que les modifications n'ont pas d'impact sur les perspectives vers ou depuis celui-ci ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un revêtement de façade en carreaux de schiste et des châssis noirs pour le nouveau volume ; que la demande prévoit de placer un garde-corps en aluminium anodisé ; que ces matériaux s'accordent au style moderniste de la façade avant existante ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'autres modifications en façade avant de la maison existante ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit de reconstruire le volume de la terrasse couverte au rez-de-chaussée en façade arrière ; que ces travaux n'impliquent pas de modifications du volume au rez-de-chaussée ;
- Considérant que cet espace sera aménagé en bureau ; que la hauteur libre sous plafond est de 2,40 m ; que la demande déroge à l'art. 4 (hauteur des locaux habitables) du titre II du RRU ; que la dérogation est minimale ; que celle-ci est dès lors acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre dans la partie arrière du nouveau volume en toiture ; que la superficie totale est de +/- 30 m² ; que la partie chambre est séparée par un rideau ; qu'elle a une superficie de +/- 12,70 m² ; que la superficie nette éclairante de cet espace est de +/- 1,80 m² ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 (éclairage naturel des locaux habitables) du titre II du RRU ; que les dimensions des nouvelles fenêtres suivent les dimensions des fenêtres des étages inférieurs ; que la composition de la façade perdrait en harmonie en cas d'agrandissement des nouvelles fenêtres ; que la dérogation est minimale et dès lors acceptable ;
- Conclusion
- Considérant que la demande s'intègre de manière harmonieuse dans le contexte environnant bâti ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Reculer le garde-corps à l'avant de 50 cm et en façade arrière au niveau de la fenêtre ;
- Etudier la possibilité de réaliser une toiture verte sur la partie inaccessible de la terrasse ;

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables) et à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel des locaux habitables) du Titre II du RRU 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 19/09/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12476

Mijnheer Pieterjan Maes: *de renovatie van een eengezinswoning : de afbraak en heropbouw van bijgebouwen aan de achtergevel (gelijkvloers en eerste verdieping) en de inrichting van een extra slaapkamer op de zolderverdieping ;*

Amélie Gomandstraat 17, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- 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 en heropbouw van bijgebouwen aan de achtergevel (gelijkvloers en eerste verdieping) en de inrichting van een extra slaapkamer op de zolderverdieping nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 28/08/2025 tot 11/09/2025 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.9838 afgeleverd op 21/04/2015 voor de renovatie van een eengezinswoning : wijziging van de uitbouwen op het gelijkvloers, uitbreiding van het volume op de 1^{ste} verdieping, inrichting van een terras op de 2^{de} verdieping ; dat de werkzaamheden waren niet uitgevoerd ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11653 afgeleverd op 29/03/2022 voor de renovatie van een eengezinswoning : de afbraak van een veranda, het plaatsen van pleisterwerk op isolatie op de achtergevel en de regularisatie van de wijziging van de inkomdeur ;
- Wijziging van de volumes
- Overwegende dat de aanvraag betreft een huis van gabarit R+2 met hellende dak ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet het afbreken van de achteruitbouwen op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet het bouwen van een volume met een diepte van 4,40 m op de hele breedte van de achtergevel op het gelijkvloers ; dat de aanvraag voorziet de heropbouw van het volume op de 1^{ste} verdieping ; dat de nieuwe volumes steken uit meer dan 3,00 m ten opzicht van de minste diepste gebouw aan de rechterkant ; dat de aanvraag wijkt af van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en van art. 6 (dak van de mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV ;
- Overwegende dat de nieuwe volumes komen overeen met de volumes die in de stedenbouwkundige vergunning J.9838 afgeleverd werden ; dat die volumes waren nooit uitgevoerd ; dat de afwijkingen zijn miniem en kunnen toegekend worden ;

- Binnenwijzigingen
- Overwegende dat de aanvraag voorziet de herinrichting van de keuken ; dat de aanvraag voorziet het plaatsen van een platdakraam op het nieuw volume ; dat dit de natuurlijk verlichting van de ruimtes op het gelijkvloers verbetert ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet de inrichting van een badkamer in het nieuw volume op het gelijkvloers ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet de inrichting van een slaapkamer (+/- 18,50 m2), een bergruimte en een WC in de zolderverdieping ;
- Overwegende dat de slaapkamer bedraagt niet een minimum hoogte van 2,30 m onder het plafond op minstens de helft van de vloeroppervlakte ; dat de aanvraag wijkt af van art. 4 (hoogte onder plafond van bewoonbare ruimtes) van titel II van de GSV ; dat de afwijking betreft een extra slaapkamer in een eengezinswoning ; dat de afwijking minieme ; dat de afwijking kan toegekend worden ;
- Besluit
- Overwegende dat de wijzigingen aan de bestaande volumes passen zich goed in de gebouwd omgeving ;
- Overwegende dat de aanvraag het comfort van de bewoners verbeterd ;
- Overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goed ruimtelijke ordening antwoorden ;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 19/09/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12439

Mijnheer Erik Van Hauthem: *de renovatie van een eengezinswoning : de verbouwing en de isolatie van de bijgebouwen aan de achtergevel en de regularisatie van de vervanging van de ramen, van de dakgoot, het plaatsen van een regenwaterafvoer aan de voorgevel en het behouden van een plexi afdak;*

Léon Dopéréstraat 42, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- 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 nastreeft: de verbouwing en de isolatie van de bijgebouwen aan de achtergevel en de regularisatie van de vervanging van de ramen, van de dakgoot, het plaatsen van een regenwaterafvoer aan de voorgevel en het behouden van een plexi afdak;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 28/08/2025 tot 11/09/2025 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 7906 afgeleverd op 23/08/1935 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van de uitgebouwen op het gelijkvloers voorziet; dat er een nieuw volume over de hele breedte van de gevel gebouwd en uitgelijnd wordt met het volume op de 1^{ste} verdieping ;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een keuken en eetruimte in het nieuwe volume voorziet ;
- Overwegende dat de nieuwe uitbouw het comfort van de bewoners zal verbeteren ; dat het volume goed past in de gebouwde omgeving ;
- Voorgevel
- Ramen
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de vervanging van de ramen betreft ; dat de verdeling van de bestaande ramen niet overeenkomen met de tekening van de laatste vergunde toestand ;
- Overwegende dat de wijziging van de ramen echter geen schade toebrengt aan de architecturale kwaliteit van het pand;

- Dakkapel en dakgoot
- Overwegende de foto's van de voorgevel (GoogleStreetView) ; dat de bekleding van de dakkapel en van de dakgoot tussen mei 2022 en maart 2023 werden vervangen ;
- Overwegende dat het jammer is dat de kroonlijst werd verwijderd ;
- Overwegende dat de vervanging van de kroonlijst, ook al is deze minder mooi uitgevoerd, past bij de omliggende kroonlijsten;
- EPB
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van isolatieplaten en pleisterwerk op de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat door die isolatieplaten het volume op de 1^{ste} verdieping dieper dan de bestaande toestand wordt; dat het volume meer dan 3 meter ten opzichte van de naastliggende gevel uitsteekt ; dat de aanvraag dus afwijkt van de art. 4 (diepte van de bouwwerken) en van de art. 6 (dak – hoogte) van de titel I ; dat het aangepaste volume het naastliggende gebouw niet aantast ; dat de geplande werkzaamheden de energetische prestaties van het gebouw verbeteren ; dat de afwijkingen miniem zijn ; dat de afwijkingen toegekend kunnen worden ;
- Besluit
- Overwegende dan de aanvraag voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening ;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

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

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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12523

Monsieur Erjon Xhika: *l'agrandissement du commerce (suppression de l'atelier en fond de parcelle), la fermeture d'une cour, la modification des toitures en intérieur d'îlot, la régularisation de l'agrandissement d'une annexe au 1er étage en façade arrière et de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage, la modification de la façade avant (perçement de nouvelles baies au 2e étage et modification de la vitrine) et de la façade arrière, l'aménagement d'un duplex au 2e étage et sous les combles, l'isolation des façades arrières et des transformations intérieures dans un immeuble de rapport composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux unités de logement aux 1er et 2e étages;*
Rue Léon Theodor 243.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'agrandissement du commerce (suppression de l'atelier en fond de parcelle), la fermeture d'une cour, la modification des toitures en intérieur d'îlot, la régularisation de l'agrandissement d'une annexe au 1er étage en façade arrière et de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage, la modification de la façade avant (perçement de nouvelles baies au 2e étage et modification de la vitrine) et de la façade arrière, l'aménagement d'un duplex au 2e étage et sous les combles, l'isolation des façades arrières et des transformations intérieures dans un immeuble de rapport composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux unités de logement aux 1er et 2e étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien est une maison de commerce avec deux appartements aux étages ;
- Considérant que d'après les orthophotos plans ; des travaux ont été réalisés en intérieur d'îlot entre 2020 et 2021 ;
- Considérant que le propriétaire a acquis le bien le 05/05/2021 ;
- Considérant que les travaux entrepris ont été partiellement démolis ;
- Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du 13/08/2025 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 3985 concernant la construction d'annexes délivré le 04/01/1924 ;

- Considérant le permis d'urbanisme J.60 concernant des transformations daté du 29/05/1945 classé sans suite ;
- Implantation
- Considérant que le bien est un immeuble de type R+2+toiture ;
- Considérant qu'il s'implante entre deux immeubles mitoyens de type R+1+toiture et R+2+toiture ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 203m² et une profondeur de 27m⁹¹ ;
- Considérant dès lors que la parcelle occupe la majeure partie de l'intérieur d'îlot ; que toutes les habitations environnantes ont une vue directe sur celle-ci ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la rénovation des volumes en intérieur d'îlot ; que les toitures plates sont démolies et isolées ;
- Considérant que la demande prévoit d'uniformiser la hauteur de celles-ci à 3m⁰² ;
- Considérant que la demande prévoit la fermeture de la cour centrale de 21,9m² ;
- Considérant dès lors que l'entièreté de la parcelle est bâtie ; que la demande est en dérogation à l'article 4, 6 et 13 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit de végétaliser 76,29m² des toitures plates aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Considérant que l'aménagement de toitures végétalisées ne permet pas de compenser la perte d'une zone perméable en pleine terre ;
- Considérant le peu de zone de pleine terre au sein de cet îlot ;
- Considérant que la présence d'un patio végétalisé améliorerait les conditions végétales et paysagères de l'intérieur tout en ayant une fonction de récupération des eaux pluviales ;
- Considérant que l'extension existante au 1^{er} étage en façade arrière a été agrandie en situation de fait ;
- Considérant que la demande prévoit la transformation de cette extension, la mise à niveau de la hauteur de toiture à 6m¹⁶ et le percement de nouvelles baies ;
- Considérant que l'extension s'aligne au voisin de droite (n°241) et dépasse de 14cm (isolation) le voisin de gauche (n°245) et qu'elle nécessite une rehausse de 52cm sur 2m²⁰ de longueur ;
- Considérant que la rehausse permet d'offrir une hauteur sous-plafond de 2m⁶⁰ et de s'aligner à l'extension existante ;
- Considérant que la rehausse est minime et justifiée ;
- Considérant que la demande n'impacte pas l'habitation mitoyenne n°245 ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bien se compose d'un appartement par étage ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol aménagé en 3 caves (6,49m², 5,50m², 8,06m²) et 1 cave commune de 14,65m² ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'augmentation du nombre d'unités et que le bien dispose de locaux de rangement en suffisance ;
- Considérant que la demande prévoit une reconfiguration du rez-de-chaussée et des logements ;
 - Rez-de-chaussée
 - Considérant que la demande prévoit la démolition des cloisons intérieures ;
 - Considérant que la demande prévoit un espace pour le commerce, un espace stock et des bureaux accessoires au commerce au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
 - Considérant que la demande prévoit le placement de deux nouvelles coupoles améliorant l'apport lumineux en partie centrale ;
 - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo dans le prolongement de la cage d'escalier ;
 - Considérant que ce local a une dimension de 2m⁴⁰ sur 2m⁷⁰ ; qu'il sert également de sortie de secours pour le commerce ;

- Considérant dès lors que les vélos doivent être suspendus ; considérant dès lors que ce local vélos ne peut pas faire l'objet d'une utilisation efficiente ;
- 1^{er} étage
- Considérant qu'il s'agit d'un appartement une chambre ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de l'aménagement intérieur dans l'extension ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre de 15,60m², d'une buanderie et d'une salle de douche ;
- Considérant que l'accès à la nouvelle terrasse s'effectue depuis la chambre ;
- Considérant que les transformations intérieures améliorent la situation de fait ;
- 2^e étage+ combles
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles afin de créer un duplex une chambre ;
- Considérant que la hauteur sous le plancher des combles est de 2m20 tandis que la hauteur sous faîte dans les combles est de 2m58 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que les combles sont aménagés en chambre ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de deux nouveaux vélux dans le versant arrière ;
- Considérant qu'il faut passer par la salle de bain pour accéder aux combles ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de la salle de bain afin de prévoir un logement traversant avec une baie en façade arrière permettant d'offrir une vue droite au logement ;
- Considérant que le WC ne dispose pas de sas par rapport à la pièce de vie ; que la demande est en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la modification de la vitrine du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit une vitrine en aluminium gris anthracite dans l'alignement de la façade ;
- Considérant que la porte d'accès vers les logements est également placée dans l'alignement de la façade ;
- Considérant que la baie du commerce est en 4 parties et que la zone centrale est coulissante ;
- Considérant que l'accès au bâtiment n'est pas de pleins pieds ;
- Considérant que les baies disposent d'une imposte ;
- Considérant que les châssis aux étages sont en bois marrons ;
- Considérant que la demande prévoit le percement de deux nouvelles baies au 2^e étage en lieu et place d'une partie en relief; que celles-ci sont alignées aux baies du 1^{er} étage ;
- Considérant cependant que ces baies ont une hauteur d'1m12 et qu'elles sont à fleur avec la corniche ;
- Considérant que ces baies permettent d'offrir une vue droite au logement du 2^e étage ;
- Considérant qu'il est préférable d'ajouter des velux et de les agrandir au lieu de modifier l'aspect architectural du bien ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression des briques jaunes au niveau du soubassement de la façade avant et le placement d'un enduit de ton blanc ;
- Considérant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade de par l'utilisation de différents matériaux ;
- Considérant que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées et ne s'accordent pas dans l'environnement bâti ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blancs en façade arrière ainsi que pour le bâtiment en intérieur d'îlot ;

- Considérant que les châssis existants du 1^{er} étage restent inchangés ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse entourée d'un bac planté sur une partie de la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Considérant que cette terrasse a une dimension de 6m75 de profondeur sur 2m40 à 5m50 de largeur ;
- Considérant que la terrasse se situe en intérieur d'îlot et qu'elle est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que celle-ci crée un vis-à-vis important par rapport aux habitations environnantes ;
- Considérant l'impact visuel et acoustique de celle-ci ;
- Considérant que la terrasse ne s'intègre pas dans l'environnement bâti ;
- Considérant dès lors que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiables ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'isolation des toitures, des façades arrières et du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit 14cm de PUR et un crépi blanc ;
- Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de citerne d'eau de pluie ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande ne répond pas à la prescription 06 du PRAS en ce qui concerne l'aménagement de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande nuit aux caractéristiques architecturales du bien ;
- Considérant que la demande ne peut en l'état aboutir à un avis favorable ;

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

Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) et les dérogations aux articles 4 et 8 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond et sas WC) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12451

Madame Maud Louvigny: *la régularisation de l'aménagement du sous-sol afin de créer un duplex 2 chambres avec le rez-de-chaussée, de la modification des planchers, la création de nouvelles baies et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant 3 unités de logement;*

Rue Herrewewe 16.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement du sous-sol afin de créer un duplex 2 chambres avec le rez-de-chaussée, de la modification des planchers, la création de nouvelles baies et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant 3 unités de logement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (réf. J.11422) ayant été refusée en 2021, et que les arguments de ce refus restent pertinents dans le cadre de la présente demande ;
- considérant que dans le cadre des renseignements urbanistiques délivrés en date du 04/01/2019 au Notaire Dhaenens, la situation légale du bien était :
 - 1 logement au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 1 logement au 2^{ème} étage ;
- Considérant qu'il n'est stipulé nulle part la présence d'un duplex formé par le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Généralités

- considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement du sous-sol en espaces de vie (chambres, salle de bain, dressing) intégrés à un duplex avec le rez-de-chaussée ;
- considérant que cette intervention implique la modification du plancher séparant le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'augmenter la hauteur libre, ainsi que la création de nouvelles baies et d'aménagements intérieurs ;
- considérant que l'immeuble comprend actuellement trois unités de logement et que le projet n'affecte pas directement les deux autres unités situées aux étages ;

Aménagements intérieurs

- considérant que l'objet de la demande prévoit la régularisation de l'aménagement du sous-sol afin de créer un duplex, entraînant la suppression de caves destinées initialement à l'usage des logements de l'immeuble ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux articles 3, §1, 16 et 18 du Titre II du RRU relatifs respectivement aux espaces de rangement, aux locaux communs à ordures et aux espaces de rangement du matériel de nettoyage, ces équipements étant nécessaires pour garantir la fonctionnalité et la qualité de vie dans un immeuble collectif ;
- considérant cependant que la demande vise à redonner la partie avant des caves à la copropriété afin de pouvoir y créer une cave commune ou des caves privatives à chaque logement ;
- considérant que le projet implique également la régularisation de la création de nouvelles baies et de puits de lumière dans des espaces de cave entièrement enterrés, ce qui reste en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel, dès lors que les apports lumineux projetés (sopiriaux, dalles vitrées, puits de lumière) ne permettent pas d'atteindre un niveau de confort et d'habitabilité suffisant pour des pièces de vie ;
- considérant que selon les aménagements projetés, la pièce en façade avant du rez-de-chaussée serait aménagée en chambre, tandis que la pièce centrale deviendrait un salon ;
- considérant que cette pièce centrale, d'une largeur de 2,36 m, accueille également l'escalier menant vers l'étage inférieur et dessert la chambre en façade avant ainsi que l'espace cuisine/salle à manger en façade arrière, de sorte qu'elle joue davantage le rôle d'une pièce de passage et de transition que celui d'un véritable espace de vie ;
- considérant que cette pièce centrale, par sa configuration, agit comme un espace tampon et compromet la lisibilité et la qualité de l'organisation intérieure du logement, en affaiblissant l'intimité et le confort d'usage des espaces de nuit et des espaces de jour ;
- considérant que la fermeture prévue entre la chambre et le séjour nuit à la qualité des espaces ; considérant de plus que la baie entre ces 2 pièces est de forme arrondie, qu'il serait regrettable d'obturer celle-ci ;
- considérant que l'affectation projetée du sous-sol en espaces de nuit (chambres, salle de bain, dressing) n'est pas appropriée au regard de ces contraintes structurelles et réglementaires, et qu'elle compromet la qualité du logement dans son ensemble ;
- considérant dès lors que l'espace du sous-sol ne peut servir que de locaux accessoires au logement et ne pourra jamais servir de pièces habitable telle que des chambres ;
- considérant dès lors que le projet, par ses différentes dérogations cumulées et par la faible qualité d'usage des espaces projetés, ne répond pas aux objectifs du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir un studio au rez-de-chaussée en prévoyant les pièces accessoires (salle-de-bain et sanitaire) au sous-sol ;

Aménagements extérieurs

- considérant que le PPAS interdit toute construction dans la zone de cours et jardins, or le projet prévoit le maintien et/ou l'aménagement de puits de lumière et de structures en sous-sol assimilables à des interventions bâties dans cette zone, ce qui constitue une dérogation non justifiable ;
- considérant que l'article 11 du Titre I du RRU impose que la zone de recul soit aménagée en jardinet planté en pleine terre, et n'autorise aucune construction, hormis des éléments accessoires liés à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, murets, escaliers d'accès) ;
- considérant que le projet prévoit la régularisation de l'installation d'un local ou abri vélos dans la zone de recul ;
- considérant que plus de 50% de la zone de recul est dallée ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation au Titre I du RRU et que la dérogation n'est ni minime ni justifiable ;

Conclusion

- considérant que le poids du fait accompli ne peut en aucun cas influencer la présente décision, la Commission devant se prononcer sur base des règles d'urbanisme en vigueur et des principes du bon aménagement des lieux, indépendamment des aménagements déjà réalisés sans autorisation préalable ;

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

- laisser l'espace du rez-de-chaussée entièrement ouvert afin d'avoir 3 pièces en enfilade et de ce fait maintenir un studio ;
- maintenir en tout temps les espaces au sous-sol en locaux accessoires ;
- aménager la cave en façade avant en caves privatives pour les logements ;
- supprimer les emplacements de vélos dans la zone de recul ;

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins et à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ainsi que les dérogations au Titre II du RRU 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.

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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12543

Centre Scolaire du Sacré-Coeur de Jette : *Construire un préau dans la cour de la section maternelle pour l'accueil des enfants*;
Avenue du Sacré-Coeur 2 - 4.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *construire un préau dans la cour de la section maternelle pour l'accueil des enfants* ;
- considérant que la présente demande a pour objet la construction d'un préau dans la cour de récréation de la section maternelle d'un établissement scolaire, destiné à abriter les enfants à leur arrivée et lors de leur départ, dans un souci de confort et de sécurité ;
- considérant que le préau projeté présente une longueur de 9,94 m, une largeur de 5,17 m, une hauteur sous structure de 2,43 m, pour une hauteur totale de 2,73 m, et sera implanté à 51 cm du mur sud de l'école ;
- considérant que l'ouvrage sera constitué d'une structure en aluminium thermolaqué noir, avec une toiture en panneaux opaques, reposant sur des fondations en béton, ce qui garantit sa stabilité et sa durabilité, tout en offrant un langage architectural sobre adapté à un contexte scolaire ;
- considérant que le préau est situé dans la cour déjà entièrement imperméabilisée, et que sa construction n'engendre aucune aggravation de l'imperméabilisation de la parcelle ;
- considérant cependant que le préau est implanté à 51 cm du mur sud du bâtiment scolaire, à une distance insuffisante pour préserver l'accessibilité technique à la façade ;
- considérant que la structure est positionnée devant deux baies vitrées, sur lesquelles elle viendra se placer à mi-hauteur, obstruant partiellement environ 1,1 m de hauteur de châssis ;
- considérant que la demande répond à un besoin réel d'amélioration des conditions d'accueil des enfants dans le cadre scolaire ;
- considérant que les effets négatifs identifiés peuvent être compensés ou atténués par des ajustements simples, notamment en augmentant la distance par rapport à la façade et/ou en révisant localement l'emprise de la toiture devant les baies concernées.

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

- augmenter la distance entre la structure du préau et la façade de l'école et améliorer l'accès technique au bâtiment (nettoyage, etc.) ;
- limiter l'obstruction des baies vitrées ;

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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12026

Monsieur et Madame MKRTICH & ANI SARKHOSHYAN - KARAPETYAN:

objet de la demande initiale : la construction d'un immeuble à appartements composé de trois unités de logement ;

objet de la demande modifiée (2e et 3e version) : la construction d'un immeuble à appartements composé de deux unités de logement ;

Avenue Giele 31-33, 1090 Jette

AVIS

- attendu que la Commission de concertation en séance du 31/01/2025 a émis l'avis suivant :
 - « Généralités
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
 - considérant que l'objet de la demande initiale vise *la construction d'un immeuble à appartements composé de trois unités de logement* ;
 - considérant que l'objet de la demande modifiée vise: *la construction d'un immeuble à appartements composé de deux unités de logement* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - considérant qu'une réaction a été introduite ;
 - considérant que la réaction en cours d'enquête portent sur :
 - le maintien de l'arbre situé sur la parcelle voisine (n°29) malgré l'inclinaison du tronc sur la limite parcellaire ;
 - l'installation d'un pare-vue pendant les travaux afin d'éviter les vues directes pendant la durée du chantier ;
- Demande initiale

- Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues directes depuis les terrasses prévues aux étages ;
 - la mise en place d'une séparation physique entre les deux parcelles au rez-de-chaussée dès le début du chantier ;
 - les possibilités de rehausser et de transformer la toiture à versants en une toiture plate de l'habitation située Rue Giele 29 ;
 - considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement) ;
- Considérant que la commission de concertation a émis en date du 15/12/2023 un **avis défavorable** moyennant les motifs suivants :
- « Implantation, gabarit et volumétrie »
- Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par l'Avenue Giele, l'Avenue Carton de Wiart et la Chaussée de Jette ;
- Considérant que les biens mitoyens ont un gabarit de type R+2 avec une toiture plate ou une toiture à versants ; que les biens situés sur les coins de l'îlot et sur l'îlot en face ont un gabarit de type R+3 ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble à appartement de gabarit de type R+3 ; que le volume dépasse le voisin mitoyen le plus haut et déroge dès lors à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
- Considérant que la transition avec les volumes des biens voisins n'est pas harmonieuse ; que le volume proposé ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à celle du bien mitoyen le plus haut ;
- Considérant que la hauteur sous plafond du 1er, du 2ème et du 3ème étage est limitée à 250 cm, ce qui est le strict minimum requis pour répondre aux normes du RRU ; qu'il serait dès lors préférable de limiter le volume du bâtiment à un gabarit de type R+2 afin que les espaces intérieurs disposent d'une hauteur sous plafond plus confortable ;

- Considérant ce qui précède, la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ne peut être considérée comme minimale ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la limite extrême des constructions ; que « la limite extrême indiquée sur les plans englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels » ; que la profondeur maximale acceptée pour la zone est de 12,00 m ; que la profondeur du bâtiment mesurée au 1er et au 2ème étage est de +/- 13,50 m ; que la dérogation ne peut pas être considérée comme minimale ;
- Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse la façade du bien de droite (n°29) de +/- 3,20 m et déroge dès lors à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur) ;
- Considérant la prescription du PPAS concernant la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que « la toiture est obligatoirement à versants. Ceux-ci ont une pente minimum de 35° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches sauf si l'annexe projetée s'adosse à une annexe existante en reprenant son faîtage. Au cas où la hauteur totale de l'annexe, toit compris, n'excède pas une hauteur de 3,20 m, toutes les formes sont admises » ; que la toiture à versant proposée déroge à cette prescription ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade composée d'un bardage en zinc noir au rez-de-chaussée, de briques de teinte gris clair pour la façade des étages supérieurs, de plaques de fibro-ciment de teinte gris foncé pour l'oriel et des châssis en aluminium de teinte noir ;
- Considérant que l'ensemble des façades de la rue sont de teinte beige, orange, ou brune ; que les matériaux utilisés sont principalement des matériaux de parement tels que la brique et la pierre ; que quelques façades sont recouvertes d'un enduit ;
- Considérant que l'architecte a présenté lors de la séance un échantillon de la brique proposée pour la façade avant ; que la teinte de la brique s'approche de celles des briques de façades environnantes ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant les bâtiments principaux situés avenue Paul de Merten, Van Beesen, Giele et Odon Warland : « chaque façade visible depuis l'espace public et édifiée sur l'alignement aura obligatoirement au moins un des éléments ou une combinaison des éléments suivants : balcon, loggia, oriel, bow-window, fenêtre en saillie » ;
- Considérant que la hauteur libre sous l'oriel est de 250 cm, ce qui est le strict minimum requis ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une hauteur libre plus généreuse afin de diminuer l'aspect écrasant de l'oriel ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la composition de façade ; que « lorsqu'un bâtiment doit être construit entre deux bâtiments existants dont les façades sont composées suivant un rythme visuel dominant identique, sa façade devra être composée suivant le même rythme » ; que tel est le cas puisque les façades des biens voisins sont d'hauteur équivalente et disposent de châssis de type « bandeau » ;
- Considérant dès lors qu'il serait plus judicieux de retravailler la proposition de la façade avant, en particulier la volumétrie de l'élément en saillie, la matérialité, les teintes et les proportions des baies ;
- Aménagements des logements
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de trois unités de logements dont un duplex trois chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que deux appartements 1 chambre au 2ème et au 3ème étage ;

- Considérant que le duplex ne dispose que d'une seule pièce de séjour avec une cuisine ouverte, ce qui n'assure pas une flexibilité d'usage pour plusieurs habitants ; que la différence de niveau entre le hall et le séjour réduit les possibilités d'aménagement intérieur ; que le séjour est mal proportionné par rapport au nombre de chambres proposées ;
- Considérant que ce séjour a environ les mêmes proportions que ceux des appartements 1 chambre ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements en fonction du nombre de chambres ;
- Considérant que la prescription urbanistique du PPAS concernant les locaux de façade stipule que « ceux-ci doivent, à l'exception des caves et des combles, être des locaux habitables. Ils ne peuvent servir de locaux de stockage ou de dépôt de matériel » ; que le garage en façade avant déroge dès lors à cette prescription ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux d'affecter l'espace en façade avant en pièce de vie ;
- Considérant que les deux appartements 1-chambre sont aménagés de manière identique ; qu'il n'y a dès lors pas de grande mixité dans les types de logements proposés au sein de l'immeuble ;
- Considérant dès lors que le programme proposé est trop dense par rapport aux dimensions de la parcelle ;
- Aménagements des locaux communs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour entreposer les ordures ménagères ; que l'art. 16 du titre II du RRU stipule que le local doit « permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour vélo ; que l'art. 17 du titre II du RRU stipule que le local doit « être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et du trottoir ; qu'aucun local à la cave ne dispose d'une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 du titre II du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un garage permettant de stationner un véhicule ; que l'art. 6 du titre VIII du RRU stipule que « le nombre d'emplacements à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement, au maximum deux emplacements par logements » ; que les dimensions de la parcelle ne permettent pas d'aménager trois places de stationnement requises au détriment d'espaces habitables plus qualitatifs ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant les photos aériennes disponibles ; qu'il n'y a pas de séparation physique entre la parcelle concernée et la parcelle voisine (n°29) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie ; que la demande ne fait aucune proposition concrète pour favoriser la biodiversité et la continuité des espaces ouverts ; qu'il serait dès lors plus judicieux de prévoir une séparation de type végétal ;

- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage ; que ceux-ci seront situés sous la dalle de la cave ; considérant qu'il y a lieu de raccorder la citerne d'eau de pluie à au moins un WC et un robinet extérieur ;
- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations sollicitées ; que celles-ci ne sont pas justifiées ;
- Considérant que la demande concerne une construction neuve ; que le confort des habitants et l'aménagement d'espaces spacieux et qualitatifs doivent être une priorité lors de la conception d'un projet ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, le projet ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**
- **La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, les locaux de façade, la limite extrême de la construction et la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations à l'art. 18 du titre II du RRU et à l'art.6 du titre VIII du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.»**
- Demande modifiée
- Considérant que le demandeur a signalé en date du 16/01/2024 son intention de modifier la demande en cours de procédure ; que les plans modifiés ont été introduits en date du 21/02/2024 et complétés en date du 15/10/2024 ;
- considérant que les plans modifiés présentent les modifications suivantes :
 - Sous-sol :
 - Diminution de la superficie de la cave ;
 - Suppression du local vélo ;
 - Suppression du local poubelles ;
 - Aménagement de deux caves privatives, d'un local compteur et d'un local d'entretien ;
 - Nombre d'unités de logements :
 - Réduction du nombre d'unités de logements ;
 - Aménagement de deux duplex ;
 - Gabarit :
 - Réduction de la profondeur du bâtiment ;
 - Remplacement de la toiture plate par une toiture en pente ;
 - Suppression des balcons en façade arrière ;
 - Augmentation de la hauteur sous-plafond des étages ;
 - Rez-de-chaussée & 1^{er} étage (logement 01):
 - Aménagement d'un local vélo ;
 - Aménagement d'un duplex (3 chambres) ;

- Suppression de la différence de niveau ;
- Suppression du garage en façade avant ;
- Réaménagement du logement ;
- 2^{ème} étage + combles (logement 02):
 - Aménagement d'un duplex (2 chambres) ;
 - Aménagement d'une terrasse couverte en façade avant ;
- Façade avant :
 - Modification de la composition de la façade ;
 - Modification du revêtement de la façade ;
 - Remplacement de l'oriel par un balcon au 1^{er} étage ;
 - Remplacement de l'oriel par une terrasse couverte au 2^{ème} étage ;
- Façade arrière :
 - Modification de la composition de façade ;
 - Modification du revêtement de la façade ;
 - Diminution de la hauteur de la corniche ;
- Gabarit, volumétrie
- Considérant que le projet modifié présente un gabarit plus réduit que le gabarit initial ;
- Considérant que la corniche est alignée à la corniche voisine la plus haute ; que la hauteur de la façade s'accorde d'avantage à celle des constructions voisines ;
- Considérant que le volume proposé ne dépasse pas les limites du volume autorisé par le PPAS ; considérant que le gabarit proposé s'intègre dans le contexte bâti ;
- Façades
- Considérant que les façades mitoyennes ne sont pas représentées dans les documents graphiques ; que la demande manque d'éléments pouvant déterminer la bonne intégration de la façade dans le contexte urbanistique environnant ; qu'il serait judicieux de fournir au minimum une amorce significative des façades voisines et de détailler les façades dans l'axonométrie fournie ;
- Considérant que la façade présente une partie aveugle, au niveau de la cage d'escalier ; que la circulation intérieure ne dispose pas d'apport lumineux naturel, ce qui est regrettable ;
- considérant la façade proposée est composée d'un sous-bassement en pierre bleue et d'un revêtement en briques de teinte claire (ref. elignia blanc nordica) ; que la teinte de la brique s'accorde mieux aux teintes des revêtement de façades des bâtiments avoisinants ;
- Considérant que la majorité des façades avoisinantes présentent des éléments décoratifs tels que des bandeaux horizontaux en pierre, des encadrement de fenêtres, des appareillages de briques variés ; que la façade proposée présente un appareillage de brique monotone ; que les parties « pleines » et « vitrées » de la façade ne sont pas proportionnées et n'entrent pas en relation avec les façades avoisinantes ;
- Considérant que la proposition ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti en ce qui concerne la composition de façade;

- Aménagement des logements
- Considérant que les superficies des pièces se limitent pour la plupart au strict minimum requis pour répondre aux normes d'habitabilité des logements ; que l'avis de la commission de concertation précédente marquait l'importance d'aménager des espaces spacieux et qualitatifs, en particulier lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ; pour garantir le confort des habitants ;
- Considérant que les logements disposent d'espaces de séjour étroits et peu d'espaces de rangement, ce qui n'est pas optimal pour des logements destinés à accueillir plusieurs habitants ;
- Considérant que les espaces de séjour sont mono-orientés et que certaines pièces disposant d'une façade ne bénéficient pas de fenêtres ; ce qui est regrettable ;
- Considérant qu'il serait préférable de prévoir un apport lumineux et une ventilation naturelle dans toutes les pièces, à l'exception des WC-séparés pour lesquels une ventilation mécanique peut être suffisante ;
- Considérant que la position de la circulation verticale n'est pas optimale ;
- Considérant que la construction de deux logements pourrait être autorisée sous réserve que chaque unité de logement soit spacieuse et offre des espaces de vie confortables ; que les deux logements doivent répondre aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'aménagement intérieur proposé n'est pas optimal ; qu'il y a lieu de revoir les proportions des séjours et l'agencement des pièces ;
- Considérant que le local poubelles est situé au sous-sol, ce qui n'est pas optimal, que le local ne répond pas aux normes du titre II du RRU ; qu'un immeuble comportant uniquement 2 unités de logement peut être dispensé de local poubelles ; que la dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU est acceptable ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune place de stationnement sur la parcelle ; que la demande prévoit un local vélo au rez-de-chaussée ; que la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant les places de stationnement est minime et acceptable ;
- Plans
- Considérant les plans modifiés qui ont été fournis ; que le plan des combles n'est pas représenté dans les plans de réalisation à l'échelle 1/50 ; que l'étage est uniquement représenté dans les plans de synthèse (A3) ;
- Considérant que les plans modifiés n'ont pas été mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique du 09/01/2025 au 23/01/2025 ; que les plans de la demande initiale ont été mis en ligne à la place ; considérant que cela est source de confusion ;
- Conclusion
- Considérant que la demande modifiée répond en partie à l'avis de la commission de concertation précédente ;

Avis unanime favorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- *Revoir la composition de la façade ;*
- *Revoir la position de la circulation verticale ;*
- *Améliorer les aménagements intérieurs des logements en prévoyant des séjours traversants et proportionnels au nombre de chambres ;*

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont acceptées pour les

motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local à ordures) et la dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU (stationnement) sont acceptées 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 que les autorités communales, dans leur avis du 11/03/2025, se sont ralliés à la motivation et aux considérants de l'avis unanime favorable de la Commission de concertation du 31/01/2025 ;
- vu l'article 191 §1^{er} du CoBAT qui dispose que l'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis ; qu'il appartient donc au Collège de solliciter auprès du demandeur la modification de la demande conformément aux conditions de l'avis de la commission de concertation ;

Modification de la demande (3^e version)

- considérant que le demandeur a introduit en date du 16/06/2025 des plans modifiés (indice D) ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée n'affecte pas l'objet de la demande modifiée précédente ;
- considérant que la troisième version présente les modifications suivantes par rapport à la version précédente :
 - Espaces communs :
 - Modification de l'emplacement de l'escalier ;
 - Cave :
 - Réaménagement des caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - Aménagement d'un local vélo en façade avant ;
 - Aménagement d'un séjour avec cuisine ouverte ;
 - 1^{er} étage :
 - Modification de l'aménagement des chambres ;
 - Aménagement d'un WC séparé ;
 - Suppression de la buanderie ;
 - 2^e étage :
 - Suppression de la chambre ;
 - Modification de l'aménagement intérieur ;
 - Aménagement d'un WC séparé ;
 - 3^e étage :
 - Modification de l'aménagement intérieur ;
 - Façades :
 - Ajout de deux fenêtres en façade avant ;
 - Modification du sens d'ouverture de la porte d'entrée ;
 - Modification de la baie en façade arrière au 2^e étage ;

•

- **Espaces communs**

- Considérant que la demande prévoit de déplacer le local vélo en façade avant ; que le local vélo dispose d'une superficie de +/- 6,00 m² ; que la superficie est inchangée par rapport à la version des plans précédente (indice C) ; que ce local est accessible depuis le hall d'entrée commun ;
- Considérant que le titre II du RRU ne détermine pas les dimensions à apporter au local vélo ; que Bruxelles Environnement recommande 1 emplacement de vélo par oreiller, de prévoir un minimum de 2,00 m² de surface au sol et de garantir une aire de manœuvre de 2m minimum entre les vélos et les obstacles fixes tels que les murs ;
- Considérant que la superficie du local actuel est insuffisante ; qu'il y a lieu de prévoir au min. 1 vélo par chambre (4 emplacements) ; que le local vélo doit disposer d'une superficie nette de min. 8,00 m² ;
- Considérant qu'il serait judicieux de faciliter l'accès au local vélo en prévoyant un accès direct depuis la rue ; qu'il y a lieu de modifier la composition de façade en conséquence ;

- **Logement 01**

- Considérant qu'il est regrettable que la modification du local vélo entraîne la perte d'espaces traversants pour le logement au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la superficie du séjour avec cuisine ouverte a été réduite par rapport à la version précédente ; que la superficie répond tout de même au titre II du RRU ;

- **Logement 02**

- Considérant que les plan du dernier étage ne figure pas sur les documents graphiques à l'échelle 1/50 ; que cela prête à confusion ;
- Considérant que la chambre au niveau inférieur a été supprimée ; que cela permet d'aménager un séjour traversant ; que cela est de bon aménagement ;

- **Façade avant**

- Considérant que les élévations des façades mitoyennes ne figurent pas sur les documents graphiques à l'échelle 1/50 ; que cela prête à confusion et ne permet pas d'évaluer correctement l'intégration du projet dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant que la fenêtre au rez-de-chaussée (ancienne cuisine) est maintenue ; que cette fenêtre donne sur le local vélo peu profond ; que le maintien de cette fenêtre n'apporte pas de plus-value à la composition de la façade avant ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une porte d'accès direct vers le local vélo depuis la rue ;
- Considérant l'élévation de la façade de la 1^{ère} version du projet (indice A) ; que la façade était alors composée d'un bardage en zinc noir au rez-de-chaussée ; que la porte sectionnelle (garage) et la porte d'entrée étaient intégrées dans le revêtement de la façade ; cela formait un ensemble moderne ; que la composition d'un « socle » au rez-de-chaussée était plus cohérent comme langage architectural ;
- Considérant qu'aucun élément décoratif n'a été ajouté à la façade avant (étages) ;
- Considérant que deux fenêtres ont été ajoutées au-dessus de la porte d'entrée ; que la fenêtre au 2^{ème} étage (WC) est plus haute que la fenêtre au 1^{er} étage (dressing) ; que les proportions des fenêtres ne suivent pas la logique de la composition de la façade avant et ne s'accordent pas à celle-ci ;
- Considérant que l'ajout de fenêtres n'a pas amélioré de manière significative les proportions des parties « pleines » et « vides » de la façade en relation avec les

façades avoisinantes ; que les modifications apportées ne sont pas une plus-value pour le projet ;

- Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intérêt de maintenir ces fenêtres ; qu'en cas de maintien de celles-ci, les dimensions doivent être revues pour mieux s'intégrer dans la composition de la façade ;
- Conclusion
- Considérant que l'architecture proposée pour la façade avant n'est pas aboutie ; qu'il y a lieu de revoir la composition de celle-ci ;
- Considérant que les modifications apportées répondent partiellement aux remarques de la commission de concertation précédente ;

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

- Corriger les documents graphiques à l'échelle 1/50 afin d'y faire figurer le plan du dernier étage et les élévations des façades mitoyennes ;
- Prévoir un local vélos de min. 8m² accessible directement depuis l'espace public ;
- Prévoir un socle pour le rez-de-chaussée en façade avant et revoir la proportion des pleins et de vides au rez-de-chaussée et aux étages au-dessus de la porte d'entrée ;

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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12454

Monsieur et Madame Thijs et Laurane Van Roosbroeck et Néron: *la transformation d'un immeuble à appartements comprenant la modification de la répartition des logements (aménagement d'un appartement 3-chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi qu'un appartement 1-chambre au 2e étage), la démolition partielle de planchers et de murs porteurs, le remplacement des châssis, la réfection de la véranda existante, l'isolation de la toiture, la création d'un nouvel escalier et d'un nouveau hall d'accès, l'aménagement d'un accès direct au jardin ainsi que la reconstruction d'un abri de jardin;*
Rue Pierre Timmermans 47.

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° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un immeuble à appartements comprenant la modification de la répartition des logements (aménagement d'un appartement 3-chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi qu'un appartement 1-chambre au 2e étage), la démolition partielle de planchers et de murs porteurs, le remplacement des châssis, la réfection de la véranda existante, l'isolation de la toiture, la création d'un nouvel escalier et d'un nouveau hall d'accès, l'aménagement d'un accès direct au jardin ainsi que la reconstruction d'un abri de jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le projet concerne la transformation d'une maison d'origine unifamiliale déjà affectée de manière infractionnelle en plusieurs logements ;
- considérant que la demande actuelle vise à régulariser et améliorer cette situation par la création d'un appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et d'un studio au 2^{ème} étage ;
- considérant que la parcelle, d'une superficie totale de 380 m², se compose d'un volume bâti (117 m²) et d'un jardin (263 m²), et que le projet maintient une proportion significative d'espaces verts ;
- considérant que le projet maintient le volume bâti existant sans extension, et se concentre sur la réorganisation des espaces intérieurs, la rénovation thermique et la remise en conformité des structures et techniques ;
- considérant que la demande comprend l'ouverture de baies et l'agrandissement de certaines ouvertures en façade arrière pour améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;

- considérant que la réfection et la remise en état de la véranda incluent la dépose des éléments vétustes et la réinstallation d'un volume identique ;
- considérant que la toiture plate du volume annexe (sur 2 niveaux) sera remise en état et que la couverture du volume annexe ne sera pas accessible au public et que la terrasse non régularisée existante ne sera pas maintenue ;

Aménagements

- considérant que l'appartement n°1 s'étend sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment principal et du volume annexe, pour une surface totale de 138,40 m², et se compose de trois chambres, d'un séjour avec cuisine ouverte, de sanitaires et d'une véranda transformée en pièce de vie, donnant accès au jardin ;
- considérant que la pièce centrale du rez-de-chaussée est affectée à la cuisine, mais qu'elle joue également un rôle distributif entre le séjour avant et l'escalier (différence de niveaux de 89 cm) vers la salle à manger arrière et le hall d'entrée;
- considérant cependant que la pièce arrière du rez-de-chaussée accueillant la salle à manger (et la cuisine centrale) bénéficie d'un éclairage naturel satisfaisant via la façade arrière, renforcé par le remplacement des châssis et la réfection de la véranda, ce qui améliore la convivialité de cet espace ;
- considérant l'absence de double porte pour le WC du rez-de-chaussée, dérogatoire à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- considérant que la chambre en façade arrière au rez-de-chaussée présente une superficie de 13,13 m², inférieure à la norme de 14 m² fixée par l'article 3 du Titre II du RRU, mais que cette superficie reste proche du seuil réglementaire et permet néanmoins un usage satisfaisant ;
- considérant cependant que l'éclairage naturel de la chambre est insuffisant (1,5 m² au lieu des 2,62 m² requis) ;
- considérant que le premier étage regroupe deux chambres supplémentaires et une salle de bain, avec des surfaces conformes aux normes, hormis certaines pièces annexes (bureau et salle de bain du volume annexe) dont la hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m requis (art. 4 du RRU), mais qu'il s'agit d'un état existant hérité de la situation de droit ;
- considérant que le deuxième étage est aménagé en studio de 42,30 m² mais que l'aménagement intérieur s'apparente à un appartement 1-chambre, comprenant un séjour-cuisine de 22m² et une chambre séparée de moins de 13,4 m², dérogeant ainsi à l'article 3 du Titre II du RRU (superficies minimales) ;
- considérant que la chambre déroge également à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (1,24 m² de superficie éclairante au lieu de 2,68 m²) ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la cloison entre l'espace de vie et la chambre afin d'y aménager un studio traversant ;
- considérant que la distribution intérieure est revue par la création d'un nouvel escalier et d'un hall commun séparant clairement l'appartement du rez/1^{er} étage et le studio du 2^{ème} étage, ce qui améliore la privacité des occupants et répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit la remise en état et le renforcement du plancher entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage afin d'améliorer l'isolation acoustique ;
- considérant que la création du nouvel escalier impliquera la démolition partielle des volées existantes et la reconstruction d'un ensemble ;
- considérant que l'aménagement du hall, du local vélos et du local poubelles est prévu dans le passage latéral afin d'améliorer le service aux occupants et de répondre aux articles 16 et 18 du Titre II du RRU ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que l'abri de jardin (12 m², 2,50 m de haut) est reconstruit à l'identique en fond de parcelle, entraînant une dérogation au PPAS n°7.03 (aucune construction en

zone de cours et jardins), mais que cette construction, limitée en gabarit et affectée au simple rangement, peut être tolérée dès lors qu'elle s'inscrit dans les gabarits usuels du voisinage ;

Façades

- considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur, ce qui entraîne une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et toiture d'une construction mitoyenne), mais que cette intervention est justifiée par l'objectif de performance énergétique et n'affecte pas la volumétrie générale ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement complet des menuiseries et la restauration des éléments de façade endommagés, avec reprise locale du soubassement en pierre bleue et traitement hydrofuge des briques côté rue ;
- considérant que les nouvelles menuiseries extérieures sont prévues en teinte vert-bleu foncé, en double vitrage ;
- considérant que le traitement des façades devra préserver les aspects essentiels du parement en pierre jaune côté rue ;
- considérant que les demandeurs ont joint une description des matériaux envisagés (bardage bois vertical, ardoises et briques jaunes) mais que la teinte RAL des menuiseries est manquante ;

PEB / Ventilation / Hygiène / Eau

- considérant que la production thermique est assurée par une pompe à chaleur air/eau, avec distribution par plancher chauffant dans les pièces de jour et convecteurs dans les chambres ; que celle-ci sera placée sur la toiture du volume annexe ;
- considérant que toute installation technique extérieure (PAC) devra être positionnée et silencieuse pour minimiser l'impact sur les voisins et faire l'objet d'un plan d'implantation ou de toiture approuvé ;
- considérant que la demande prévoit la pose d'une citerne de 5000 litres pour la récupération des eaux pluviales destinée aux usages non potables (toilettes, machine à laver, arrosage), accompagnée d'un débordement raccordé au réseau public ;
- considérant que la gestion des eaux pluviales est complétée par des surfaces perméables conservées dans le jardin et des aménagements paysagers favorisant l'infiltration ;
- considérant que le projet prévoit également une ventilation de type C et des panneaux photovoltaïques ce qui contribue aux objectifs régionaux de performance énergétique et de durabilité ;

Conclusion

- considérant que malgré certaines dérogations au RRU (superficie des chambres, hauteur sous plafond de pièces annexes, éclairage de certaines pièces, absence de double porte pour le WC du rez-de-chaussée), le projet apporte des améliorations notables à l'organisation des logements, à leur confort et à leur performance énergétique ;

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

- prévoir un sas avec deux portes afin de séparer le WC des locaux habitables ;
- supprimer la cloison entre l'espace de jour et de nuit du studio ;

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins et les dérogations aux art. 3 et 10 Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (wc) est refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12320

Monsieur Tülay Argin: *la division du duplex situé au rez-de-chaussée et 1er étage en deux unités distinctes, la construction d'une extension au rez-de-chaussée, avec condamnation de l'escalier extérieur menant au sous-sol et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage d'un immeuble comprenant 3 unités de logement;*
Rue Henri Werrie 92.

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 du duplex situé au rez-de-chaussée et 1er étage en deux unités distinctes, la construction d'une extension au rez-de-chaussée, avec condamnation de l'escalier extérieur menant au sous-sol et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage d'un immeuble comprenant 3 unités de logement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bien est un immeuble de rapport composé de trois logements : un duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un appartement 1-chambre au 2^{ème} étage et un studio au 3^{ème} étage ;
- considérant que la demande porte sur la division du duplex (rez-de-chaussée et 1er étage) en deux logements distincts, sur la construction d'une extension côté jardin au rez-de-chaussée et sur l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, ainsi que sur la condamnation de l'escalier extérieur menant au sous-sol ;
- considérant que ces interventions ont pour effet de porter le nombre total de logements à quatre unités distinctes ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le rez-de-chaussée serait aménagé en logement indépendant composé de quatre pièces en enfilade : une chambre en façade avant de 17,4 m², une deuxième pièce divisée entre hall d'entrée et salle à manger, un séjour et une annexe nouvellement construite accueillant la cuisine ;
- considérant que cette organisation en enfilade ne permet pas de garantir la flexibilité des espaces et impose le passage par la salle à manger pour accéder à la cuisine en fond de parcelle, ce qui réduit la qualité d'usage ;
- considérant que l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée est insuffisant, en particulier pour la salle à manger centrale, qui dépend principalement de la lumière indirecte provenant des espaces avant, en contravention avec l'article 10 du Titre II du RRU
- considérant que la création de l'extension arrière réduit encore les possibilités d'apport de lumière naturelle, aggravant la non-conformité ;

- considérant que le premier étage serait transformé en logement autonome composé de trois pièces principales en enfilade : un séjour-cuisine de 25 m², une pièce intermédiaire comprenant un couloir, une salle de bain et un rangement, et ensuite deux chambres accessibles par quelques marches ;
- considérant que la superficie du séjour-salle à manger-cuisine (25 m²) est inférieure à la norme de 28 m² imposée par l'article 3 §2 du Titre II du RRU pour un logement comprenant deux chambres, constituant une dérogation non négligeable ;
- considérant que la pièce intermédiaire, constituée de couloir, salle de bain et du rangement de la 2^{ème} chambre, joue un rôle de distribution ;
- considérant que les deux chambres situées en façade arrière sont accessibles via cette pièce intermédiaire et deux marches ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 17 du Titre II du RRU relatif au local commun pour vélos et voitures d'enfant (absence totale de local) ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande inclut la construction d'une extension en façade arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette extension entraîne une augmentation de la profondeur bâtie de 3m par rapport au voisin le plus profond, en contradiction avec les articles 4 et 6 du Titre I du RRU relatif à la profondeur et hauteur des constructions mitoyennes ;
- considérant que la création d'une terrasse au 1^{er} étage, aménagée sur la toiture plate de l'extension, constitue également une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU relatif aux toitures ;
- considérant que la terrasse ainsi créée engendre des risques importants de vues directes et de nuisances pour les habitations voisines, en particulier en termes de perte d'intimité et de tranquillité dans les jardins voisins, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;

Conclusion

- considérant que le projet a pour effet de porter le nombre de logements de 3 à 4 dans un immeuble conçu initialement comme maison unifamiliale, ce qui entraîne une densification excessive et non souhaitée ;
- considérant que cette densification se traduit par la création de logements de petite taille (un rez-de-chaussée organisé de manière contrainte et un 1^{er} étage dont le séjour est inférieur aux normes) en plus des petits logements existants, et non par une amélioration qualitative du bâti existant ;
- considérant que le projet contribue à une multiplication de petites unités au détriment de logements familiaux diversifiés et de qualité, ce qui est contraire aux objectifs de mixité et de durabilité de l'habitat fixés par les politiques communales ;
- considérant que l'ensemble des dérogations, cumulées, affectent directement la qualité des logements projetés et ne peuvent être considérées comme mineures ni justifiées dans le cadre du bon aménagement des lieux ;

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

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

DELEGUES**SIGNATURES**

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12444

Madame Somia El Jaadari: *le réaménagement intérieur et extérieur d'une maison unifamiliale comprenant la rehausse de la toiture, la réfection de la façade avant, la démolition des annexes, la construction d'extensions en façade arrière pour l'aménagement d'une cuisine et d'une terrasse, la création de nouvelles baies vitrées en façade arrière, le réaménagement des espaces de vie (salon, chambres, salle de bain) et l'aménagement de deux chambres supplémentaires au 2^e étage;*
Chaussée de Wemmel 259.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *réaménagement intérieur et extérieur d'une maison unifamiliale comprenant la rehausse de la toiture, à la réfection de la façade avant, à la démolition des annexes, à la construction d'extensions en façade arrière pour l'aménagement d'une cuisine et d'une terrasse, à la création de nouvelles baies vitrées en façade arrière, au réaménagement des espaces de vie (salon, chambres, salle de bain) et l'aménagement de deux chambres supplémentaires au 2^e étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bien est actuellement une maison unifamiliale (R+2) comprenant un sous-sol technique et des caves, un rez-de-chaussée avec salon, salle à manger, cuisine et WC, un 1^{er} étage avec deux chambres, terrasse couverte et WC, et des combles non aménagés au 2^{ème} étage ;
- considérant que la demande vise à réhabiliter et transformer la maison unifamiliale, sans changement de destination ;
- considérant que le projet comprend la rehausse de la toiture, la réfection complète de la façade avant, la démolition d'annexes vétustes, la construction d'une extension en façade arrière pour y implanter la cuisine et la création d'une terrasse, ainsi que l'aménagement de deux nouvelles chambres au 2^{ème} étage avec salle de bain ;

Aménagements

- considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée la création d'un porche d'entrée et le réaménagement du salon et de la salle à manger en façade avant, offrant des espaces mieux proportionnés et mieux distribués ;
- considérant que l'extension en façade arrière accueille désormais la cuisine et permet de dégager un lien plus direct avec le jardin ;

- considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur des constructions mitoyennes) et à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur des toitures) pour la réalisation de l'extension ;
- considérant que ces dérogations sont justifiées par le caractère limité de l'extension et par la nécessité d'obtenir des espaces de vie convenables, tout en améliorant la qualité architecturale et énergétique du bâtiment ;
- considérant que l'annexe projetée est orientée nord et n'engendre pas d'ombre portée significative sur le mitoyen de droite, ce qui limite son impact sur l'éclairage naturel des voisins ;
- considérant que les nouvelles baies vitrées en façade arrière permettent d'augmenter significativement l'apport de lumière naturelle dans la cuisine et la salle à manger ;
- considérant que le projet prévoit au 1^{er} étage la création d'une nouvelle salle de bain et le réaménagement des deux chambres existantes, permettant une répartition plus fonctionnelle des espaces de nuit et des sanitaires ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 1^{er} étage offre un espace extérieur privatif aux occupants, intégré dans la volumétrie générale du bâtiment et équipé de garde-corps métalliques et d'un brise-vue garantissant la discrétion vis-à-vis des voisins ;
- considérant que l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel est légèrement dérogé pour les chambres 1 et 2 (2,75 m² d'ouverture au lieu de 2,91 m² et 3,3 m² requis respectivement), mais qu'il s'agit de baies existantes qui garantissent néanmoins un confort lumineux suffisant ;
- considérant que l'aménagement des combles du 2^{ème} étage en deux chambres supplémentaires avec salle de bain permet d'améliorer le confort global et de répondre aux besoins d'une famille dans un logement unifamilial ;
- considérant que la rehausse de la toiture est limitée et maîtrisée afin de respecter les gabarits voisins, tout en offrant un volume habitable supplémentaire de qualité ;
- considérant que cet aménagement assure la pérennité d'un logement familial spacieux au lieu de fractionner la maison en plusieurs petites unités, contribuant ainsi à la mixité et à la qualité du parc de logements à Jette ;
- considérant que dans le cadre du projet, 11,4 m² de pleine terre sont maintenus sur une surface totale de 35,6 m², ce qui correspond à environ 32 % et constitue donc une dérogation à l'article 13 du RRU ;
- considérant que cette situation résulte de la configuration contrainte et existante de la zone de cour et jardin, caractérisée par un espace arrière de dimensions réduites et par la présence d'éléments constructifs existants, ce qui ne permet pas d'augmenter significativement la surface de pleine terre sans compromettre l'utilisation de l'espace extérieur ;
- considérant que la demande respecte néanmoins l'esprit de l'article 13 en limitant l'imperméabilisation et en optimisant l'aménagement extérieur ;

Façades

- considérant que la façade avant est reconstruite avec un parement en briques de teinte claire, remplaçant le crépi existant, et avec des châssis et une porte d'entrée en aluminium anthracite, assurant une meilleure cohérence architecturale avec les mitoyens et améliorant la durabilité ;
- considérant que la façade arrière reçoit un crépi blanc et des châssis en aluminium anthracite au rez-de-chaussée et aux étages ;

Conclusion

- considérant que le projet préserve la destination unifamiliale du bien ;
- considérant que le réaménagement intérieur et extérieur proposé améliore significativement la qualité fonctionnelle, lumineuse et énergétique du bâtiment ;

- considérant que la réfection des façades et la rehausse de toiture assurent une meilleure intégration au tissu urbain existant ;
- considérant que l'ensemble des dérogations reste mineur et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ni à la qualité du logement unifamilial ;

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

La dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et les dérogations au Titre II du RRU 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12485

Monsieur et Madame Guillaume - Lauriane Hubin - Verspecht: *l'agrandissement d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble à appartements;*
Avenue Broustin 20.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'agrandissement d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande porte sur l'agrandissement d'une terrasse existante au troisième étage d'un immeuble à appartements, impliquant la rehausse du mur mitoyen droit, l'installation d'un pare-vue, et l'extension de la surface de la terrasse par rapport à la situation autorisée ;
- considérant que la demande précédente (portant la référence J.11187 et délivré en date du 28/05/2021) avait été acceptée sous condition de modifier l'emprise de la terrasse afin de ne pas rehausser les murs mitoyens et de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues et aux mitoyennetés ;

Aménagements

- considérant que la présente demande nécessite une rehausse du mur mitoyen droit d'une hauteur totale de 2,29 m sur une profondeur de 97 cm et de 29 cm de surélévation par rapport à l'existant, ainsi que l'installation d'un brise-vue de 1,72 m de hauteur sur 1 m de profondeur, modifiant sensiblement le gabarit initialement accepté ;
- considérant que les articles 4 et 6 du Titre I du RRU limitent la profondeur et la hauteur des constructions et aménagements mitoyens par rapport aux voisins les moins profonds, afin de garantir l'ensoleillement, l'éclairement naturel et l'intimité des propriétés voisines ;
- considérant que cette rehausse permet le respect du code civil ;
- considérant que le mitoyen de gauche est plus haut, que la terrasse s'aligne à la profondeur du mitoyen de gauche ;
- considérant que l'orientation sud-est de la terrasse combinée à la rehausse du mur mitoyen et du brise-vue entraîne un léger impact sur l'ensoleillement et l'éclairement naturel de l'habitation mitoyenne de droite (n°22) ;
- considérant que l'installation du brise-vue de 1,72 m de hauteur sur 1 m de profondeur, ayant pour but d'éviter les vues directes permettra un apport de lumière sur la terrasse voisin de droite ;
- considérant les informations données en séance, la présence d'un cabanon pour y stocker les déchets ainsi que le petit volume du palier ;

- considérant que ces explications répondent aux craintes des membres de la commission par rapport à l'impact de cette terrasse sur les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12524

DFRD S.R.L.

: la transformation d'une maison de rapport comprenant 3 appartements en 2 logements 1-chambre au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'en un duplex 2-chambres au 2^e étage et dans les combles, la construction d'une extension latérale de l'annexe arrière, la réorganisation intérieure des unités, l'aménagement d'un local vélos au sous-sol et l'isolation et le renouvellement de la couverture de toiture;

Rue Steppé 24.

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 transformation d'une maison de rapport comprenant 3 appartements en 2 logements 1-chambre au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'en un duplex 2-chambres au 2^e étage et dans les combles, la construction d'une extension latérale de l'annexe arrière, la réorganisation intérieure des unités, l'aménagement d'un local vélos au sous-sol et l'isolation et le renouvellement de la couverture de toiture* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bien est une maison mitoyenne à deux façades présentant un rez-de-chaussée, deux étages et des combles, comprenant une annexe latérale en façade arrière et un jardin ;
- considérant que la demande concerne la transformation d'une maison de rapport comprenant actuellement 3 appartements 1-chambre répartis au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage, en deux logements d'une chambre au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi qu'en un duplex 2-chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- considérant que le projet prévoit, en complément de la réorganisation intérieure, la construction d'une extension latérale de l'annexe arrière afin d'agrandir l'espace de vie du premier logement, l'aménagement d'un local à vélos au sous-sol, et l'isolation ainsi que le renouvellement de la couverture de toiture ;

Aménagements

- considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est restructuré afin de créer un espace de jour plus ouvert comprenant un séjour et une salle à manger prolongés par l'extension latérale ;
- considérant que cette extension latérale s'aligne sur l'annexe existante, ce qui entraîne une dérogation à l'article 4 du RRU (profondeur), la construction dépassant les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que cette dérogation se justifie par le fait que l'extension ne dépasse ni en hauteur ni en profondeur les constructions voisines, qu'elle concerne une zone déjà entièrement minéralisée et qu'elle permet d'améliorer de manière significative la qualité et la fonctionnalité du logement du rez-de-chaussée ;

- considérant que l'appartement comprend également une chambre indépendante accessible depuis la cuisine centrale ainsi qu'une salle de douche intégrée à la chambre ;
- considérant que la salle de douche prévue dans la chambre ne présente qu'une largeur de 80 cm, ce qui constitue un aménagement très restreint par rapport aux standards de confort et d'accessibilité habituellement recommandés ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser dans le dossier les modalités de ventilation de cette pièce humide (salle de douche) sans prévoir d'évacuation apparente en façade avant, afin de respecter l'esthétique de la façade principale et de garantir une évacuation conforme aux prescriptions techniques (système double flux, extraction via toiture ou façade arrière, ou tout dispositif équivalent) ;
- considérant qu'en séance, l'architecte a expliqué le système de ventilation préconisé, que celui-ci n'aura pas d'impact en façade avant ;
- considérant que l'appartement du 1^{er} étage est réaménagé en logement d'une chambre avec un séjour, une salle à manger et une cuisine séparée de la chambre en façade arrière ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; que celle-ci est conforme au code civile ;
- considérant cependant que les surfaces cumulées du séjour, salle à manger et cuisine sont de 19,55m² et restent inférieures à la norme minimale fixée par le RRU ; que le projet déroge à l'article 3 §1 et §2 du Titre II du RRU concernant les superficies minimales ; qu'il s'agit cependant d'une situation existante qui est dès lors justifiable ;
- considérant que l'éclairage naturel de cet étage est amélioré par l'ouverture et l'agrandissement des baies arrière, renforçant ainsi le confort d'usage ;
- considérant que le deuxième étage et les combles sont transformés en un duplex de deux chambres, comprenant un étage de jour confortable, des rangements intégrés sous combles et une salle de bain ;
- considérant que la seconde chambre sous combles présente une superficie légèrement inférieure à la norme réglementaire (8,86 m² au lieu de 9 m²), ce qui constitue une dérogation à l'article 3 §1 et §2 du Titre II du RRU mais reste acceptable dans la mesure où l'organisation de l'espace, la lumière naturelle et les hauteurs sous plafond permettent un usage fonctionnel de cette pièce ;
- considérant que l'éclairage naturel du salon/salle à manger du duplex (R+2) reste légèrement en dessous des normes du RRU (art.10 du Titre II), mais que la disposition traversante et l'ouverture des baies existantes assurent néanmoins un apport lumineux suffisant pour l'usage ;
- considérant que le projet prévoit l'isolation des façades arrière, du sous-sol et de la toiture ainsi que le remplacement des châssis, contribuant à améliorer le confort thermique et acoustique de l'ensemble du bâtiment ;
- considérant que le projet comprend également la création d'un local à vélos au sous-sol ;

Conclusion

- considérant que le projet, malgré certaines dérogations aux dispositions réglementaires, constitue une amélioration globale de l'immeuble existant ;
- considérant que les interventions projetées (réorganisation intérieure, extension latérale de l'annexe arrière, création d'un local vélos, isolation et renouvellement de la toiture) visent à accroître la qualité de vie des occupants tout en limitant l'impact sur le voisinage et en respectant l'intégration du bâti environnant ;

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

- dessiner correctement la porte d'entrée de l'immeuble sur les plans, la maintenir en l'état et la restaurée ;

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et les dérogations au Titre II du RRU 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12422

Monsieur Alexandre Aouizerate: *la régularisation de transformations apportées à un loft/atelier situé en intérieur d'îlot, l'aménagement de chambres au sous-sol, le placement d'un escalier extérieur et l'agrandissement d'un volume en toiture;*
Avenue Notre-Dame de Lourdes 77-79.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de transformations apportées à un loft/atelier situé en intérieur d'îlot, l'aménagement de chambres au sous-sol, le placement d'un escalier extérieur et l'agrandissement d'un volume en toiture* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'empiètement de l'isolation (10cm) du volume en toiture sur la propriété mitoyenne ;
 - des questionnements sur l'aspect structurel proposé pour le nouveau volume ;
 - des questionnements sur le type de revêtement prévu par rapport au mur mitoyen ;
- Généralités
- Considérant que les plans du PU J.7594 n'ont pas été respectés ;
- Considérant que la demande régularise les éléments suivants :
 - Modification de la porte d'entrée ;
 - Modification des baies ;
 - La diminution de la double hauteur et de la verrière en toiture ;
 - Aménagement d'un escalier extérieur ;
 - Aménagement de l'atelier au sous-sol en chambres et dressing ;
 - Augmentation volumétrique de l'extension menant à la terrasse (4m21 de longueur au lieu d'1m95);
 - Modification des garde-corps ;
 - Placement d'une cheminée en façade latérale ;
 - Absence des palissades et de la végétation ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.7594 concernant la transformation d'un ensemble de bâtiments existants en intérieur d'îlot en 4 lofts/ateliers délivré le 15/04/2003 ;
- Implantation
- Considérant que le bien se situe en intérieur d'îlot ; qu'il est accessible depuis une entrée cochère à front de voirie ;
- Considérant que les gabarits du bâtiment en intérieur d'îlot varient du rez au rez+1 ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit l'augmentation de l'extension de la cage d'escalier en toiture de 6,94m² à 33,94m² ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que le volume dépasse de 3m27 de hauteur le voisin de gauche n°81-83 ;
- Considérant que la demande nécessite une rehausse de murs mitoyens de 6m34 de longueur sur 3m27 de hauteur ;
- Considérant que celle-ci n'est pas minime ;
- Considérant la prescription 0.6 du PRAS suivante :
 - 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 la demande ne vise pas à améliorer la situation existante par rapport aux qualités de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande impacte les habitations environnantes ;
- Considérant que le volume existant en toiture en situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ;
- Considérant que le volume en situation de fait est également dérogatoire aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant cependant que l'impact de la rehausse est moindre que dans la situation projetée ;
- Considérant que la situation de fait est acceptable et que ces dérogations peuvent être accordées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une deuxième pièce de vie (cuisine, salle à manger, rangement) de 37,2m² accessible depuis la toiture terrasse ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la diminution de la double hauteur sous-plafond et de la verrière en toiture ;
- Considérant le rapport photographique joint à la présente demande ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une nouvelle coupole d'1,44m² en partie latérale de la terrasse ;
- Considérant que l'éclairage naturel est amélioré par rapport à la situation de fait ;
- Considérant que la demande régularise la modification des baies ; que les dimensions des baies n'ont pas été respectées ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 65,79m² et que ces pièces sont éclairées par des baies d'une superficie totale de 10,58m² ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (déficit de 2,58m²) ;
- Considérant que le placement d'une coupole permet de limiter la dérogation ;
- Considérant que la demande régularise la modification du cloisonnement du sous-sol et de l'aménagement de celui-ci ;
- Considérant que la demande régularise l'aménagement de deux chambres de 12,03 m² et 16,82m² ainsi qu'un dressing de 11,23m² ;
- Considérant que les chambres ont vue sur une cour anglaise d'1m66 de largeur et 2m11 de hauteur ;
- Considérant que le sol de la cour anglaise se situe en hauteur par rapport au sol des chambres ;
- Considérant le peu de dégagement qu'offre cette cour anglaise et l'enclavement que cela engendre ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux mais que les chambres répondent au Titre II du RRU ;
- Considérant les problèmes d'humidité mentionnés en séance ;
- Considérant que le sous-sol n'a pas été conçu pour y aménager des pièces habitables ;

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de jeux de 11,02m² au sous-sol ; que celle-ci ne dispose pas d'apport lumineux ;
- Façades
- Considérant que la demande régularise la modification de la porte d'entrée ;
- Considérant que la porte est vitrée et en PVC de ton noir ; considérant que les châssis s'intègrent dans le bâti existant et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace publique ;
- Considérant que la demande prévoit le percement d'une nouvelle baie d'1m13 sur 1m60 dans la chambre du sous-sol ;
- Considérant que cette baie est nécessaire pour garantir un éclairage naturel suffisant dans la chambre ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en panneau fibre ciment de ton jaune orangé pour la nouvelle extension ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande régularise le placement d'un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Considérant que cet escalier métallique a une dimension d'1m10 sur 3m78 ;
- Considérant que cet escalier se situe au-dessus des baies de la chambre du sous-sol ;
- Considérant que celui-ci impacte l'apport lumineux de la chambre et son intimité ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de bac planté en parties latérales de la terrasse et la rehausse des murets par un garde-corps de 33cm en acier galvanisé afin de respecter les normes de sécurité ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande régularise le placement de la conduite d'un poêle à pellets dans le salon ;
- Considérant que la conduite d'évacuation a une hauteur de 4m45 ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de l'extension en toiture en fibre de bois variant de 10 à 23cm ;
- Considérant que la demande prévoit d'isoler une partie par l'extérieur ;
- Considérant que la demande ne précise pas le type de revêtement et de finition prévu ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture plate sous la terrasse ;
- Conclusion
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort des pièces habitables au sous-sol ;

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

- Ne pas augmenter le volume de l'extension en toiture et maintenir la situation de fait;
- Supprimer l'escalier vers la cour anglaise ;
- Améliorer l'éclairage et l'intimité des chambres à coucher en décaissant la cour anglaise afin de régler les problèmes d'humidité et d'améliorer la végétalisation ;

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.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction) et la dérogation à l'article 10 au Titre II du RRU sont acceptées 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12491

Monsieur Ignace Sallets: *la régularisation de l'aménagement d'un souplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière et de l'aménagement d'un duplex entre les 4e et 5e étages, des transformations intérieures au sein des appartements aux étages, l'agrandissement de baies et l'aménagement de terrasses en façade arrière et la construction d'une lucarne dans le versant arrière dans un immeuble composé de 5 unités de logement;*
Boulevard de Smet de Naeyer 44.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant et en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement d'un souplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière et de l'aménagement d'un duplex entre les 4e et 5e étages, des transformations intérieures au sein des appartements aux étages, l'agrandissement de baies et l'aménagement de terrasses en façade arrière et la construction d'une lucarne dans le versant arrière dans un immeuble composé de 5 unités de logement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien est une maison de style éclectique, d'inspiration Art nouveau construite par l'architecte François Gosselin en 1910 ;
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 1671 concernant la construction d'une maison délivré le 23/05/1910 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.423 concernant la construction d'un hangar délivré le 07/10/1947 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1991 concernant la construction d'une annexe au 1^{er} étage en façade arrière et l'aménagement d'une toilette au rez-de-chaussée délivré le 15/03/1957 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.4818 concernant la construction d'une annexe au 2^e étage en façade arrière délivré le 11/01/1973 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est situé à l'angle de l'avenue Firmin Lecharlier ;
- Considérant que le terrain a une superficie de 341 m² ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien est un immeuble mitoyen de 5 unités de type R+3+toiture à versant ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol ;
- Considérant que le bien a une superficie de 584,1 m² ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne au 4^e étage dans le versant arrière ;

- Considérant que cette lucarne est conforme au Titre I du RRU ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande régularise l'aménagement d'un souplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Considérant qu'une partie du souplex est aménagée en partie avant avec 4 caves accessibles depuis la cage d'escalier commune ;
- Considérant que le sous-sol arrière a accès au jardin et que le rez-de-chaussée accède également au jardin par la terrasse ;
- Considérant que la souplex dispose de deux chambres ; que la chambre au sous-sol a une superficie de 9,07m² ;
- Considérant que le sous-sol arrière est aménagé en débarras, cave, local technique et en dressing ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un couloir permettant d'accéder au jardin depuis le sous-sol ; considérant que ce couloir a une largeur partielle de 60cm ;
- Considérant que la demande prévoit le décaissement de la dalle au sous-sol afin d'obtenir 2m50 de hauteur sous-plafond au lieu des 2m20 de hauteur existante ;
- Considérant que le sous-sol dispose de peu de pièces habitables, que le souplex est aménagé uniquement pour offrir une seconde chambre de faible superficie au logement ;
- Considérant que le sol de la chambre du sous-sol ne se situe pas au même niveau que le jardin ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort de la chambre ;
- Considérant que le rez-de-chaussée dispose d'une cuisine de 7,87m², une salle à manger de 9,90m² et un séjour de 19,27m² ainsi qu'une chambre de 20,05m² ;
- Considérant que la salle de bain et les sanitaires sont accessibles depuis la cuisine ;
- Considérant que les pièces de vie répondent tout juste aux normes minimales de superficie ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort du logement en agrandissant la chambre du sous-sol ;
- Considérant que l'aménagement intérieur des appartements aux 1^{er} 2^e et 3^e étages restent inchangés ;
- Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation d'un duplex sous les combles ;
- Considérant que la construction de la lucarne permet d'offrir une vue droite au logement ;
- Considérant cependant que la vue droite est aménagée dans la chambre ; qu'il serait préférable d'améliorer les vues vers l'extérieur depuis les pièces de vie et que celles-ci disposent de l'accès direct à la terrasse ;
- Considérant que le logement ne dispose pas de hall d'entrée ;
- Considérant que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que, vu la superficie de ce niveau, il est préférable d'y aménager un studio dont les espaces ne sont pas différenciés ;
- Considérant que l'étage du duplex est aménagé en mezzanine et en salle de bain ;
- Considérant que la hauteur sous faîte est de 2m04 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la dérogation n'est pas minime ;
- Considérant cependant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permet d'augmenter la hauteur libre sous le velux présent dans la salle de bain ;
- Façades
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification de façade ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses à chaque étage en façade arrière ;
- Considérant que l'aménagement d'un espace extérieur par logement améliore les conditions de vie de ces unités ;

- Considérant que les terrasses des deux derniers niveaux sont en structure métallique ;
- Considérant que les terrasses du 1^{er} et 2^e étages dépassent de 60cm le voisin de droite (n°42a) et de 4m85 le voisin de gauche (n°2 Firmin Lecharlier) ;
- Considérant que les terrasses du 3^e et 4^e étages dépassent de 3m31 le voisin de gauche (n°2 Firmin Lecharlier) et qu'elles sont moins profondes que le voisin de droite (n°42A) ;
- Considérant que les terrasses du 1^{er} et 2^e étages disposent d'un recul d'1m90 par rapport au voisin de gauche et celles du 3^e et 4^e étages 2m90 ;
- Considérant cependant que celles-ci sont en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que les terrasses impactent l'immeuble mitoyen de gauche (n°2 Firmin Lecharlier), que cet immeuble dispose de baies en façade arrière ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter les vis-à-vis et d'assurer l'intimité des logements mitoyens ;
- Considérant qu'il y a lieu d'aligner les terrasses à la largeur de l'extension existante du bâtiment ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur avec 14cm de PIR ;
- Considérant que la demande prévoit également l'isolation de la façade arrière avec 16cm de EPS ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en bois en façade arrière par des châssis en PVC ;
- Conclusion
- Considérant que le duplex et le souplex ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact des terrasses par rapport aux habitations environnantes ;

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

- Limiter les terrasses à la largeur de l'annexe ;
- Agrandir la chambre au sous-sol afin d'améliorer les conditions de confort du logement et descendre le niveau de l'allège des fenêtres afin d'avoir un accès direct vers le jardin ;
- Créer un studio en ouvrant le mur entre le séjour et la chambre sous les combles ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) sont accordées et la dérogation à l'article 4 (hauteur sous-plafond) du Titre II du RRU est refusée 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12492

HOME INVEST BELGIUM S.A. : *l'aménagement des abords d'un immeuble (végétalisation, emplacements vélos, gestion des déchets), l'isolation par l'extérieur du 7e étage et des modifications volumétriques en toiture (ajout d'un volume technique, suppression des cheminées);*

Avenue Charles Woeste 294 - 306.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, galerie commerçante, liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement des abords d'un immeuble (végétalisation, emplacements vélos, gestion des déchets), l'isolation par l'extérieur du 7e étage et des modifications volumétriques en toiture (ajout d'un volume technique, suppression des cheminées)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 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 que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine Régional ;
- Considérant que d'après les orthophotoplans, la zone de recul est imperméabilisée (pavée) dans sa totalité depuis au moins 1996 ;
- Considérant que les plans du permis d'urbanisme J.5295 présentent une zone de recul aménagée en espace vert ;
- Considérant que l'immeuble est en cours de rénovation ;
- Considérant que les rez-de-chaussée ont une affectation commerciale tandis que les étages sont affectés aux logements ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le procès-verbal d'infraction n°2/2018 concernant l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules dans la zone de recul daté du 07/03/2018;
- Considérant le permis d'urbanisme J.5295 relatif à la construction d'un complexe commercial et de logements daté du 23/01/1979 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9804 relatif à la rénovation des façades et le remplacement des châssis et du revêtement extérieur d'un immeuble à appartements avec des commerces au rez-de-chaussée daté du 31/12/2014;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10744 concernant la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul d'un immeuble de rapport suite au procès-verbal d'infraction 2/2018 délivré le 22/10/2019 ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;
- Implantation
- Considérant que le bien est un immeuble de 3 façades s'implantant à l'angle de l'avenue Charles Woeste et de la rue Auguste Hainaut ;
- Considérant que l'immeuble dispose d'une zone de recul de 5m à front de voirie ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que le bien est un immeuble de type R+7+ toiture plate dont le dernier niveau est en retrait par rapport à l'alignement ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un local technique au 6^e étage ;
- Considérant que le local a une dimension d'environ 8m60 sur 8m19 ;
- Considérant que ce local abrite les unités extérieures de la pompe à chaleur ;
- Considérant que ce nouveau volume est également en retrait des façades latérales ; que dès lors celui-ci sera très peu voire non visible depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition des sorties de cheminées ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un local à vélos extérieur situé dans la cour arrière de l'immeuble au sous-sol ;
- Considérant que ce local vélos est couvert d'une toiture végétalisée et qu'il a une dimension de 2m50 sur 10m ;
- Considérant que ce local dépasse de 13m20 le voisin de gauche n°286 ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant cependant que le mur mitoyen existant a une hauteur de 3m20 et que le local vélos a une hauteur de 2m60 ;
- Considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ; que ce local sera peu visible et n'impacte pas les habitations environnantes ;
- Considérant que les dérogations sont justifiées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour les compteurs à gaz commun au sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression de 13 caves, un local de stockage et un local poubelles afin d'y aménager un local pour 48 vélos ;
- Considérant que les 13 caves sont réaménagées à d'autres endroits au sous-sol ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un bardage métallique de ton grège sur le pourtour du local technique ;
- Considérant que les façades du rez-de-chaussée au 6^e étage restent inchangées ; considérant que le 7^e étage est recouvert d'un crépi sur isolant de ton grège ;
- Considérant que les revêtements s'intègrent dans le bâti existant et ne nuisent pas à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant qu'il apparaît qu'un bancontact extérieur a été aménagé au rez-de-chaussée en façade avant ; que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit le réaménagement de la zone de recul et d'une partie de la zone latérale ;
- Considérant que la demande prévoit une partie piétonne en béton désactivé et de bacs plantés ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de bancs en bois et d'arceaux à vélos ;
- Considérant que la demande prévoit la plantation de 10 arbres (sorbier, bouleau, cornouiller, fusain, gingki biloba, pommier, aubépine, cerisier à grappes et 2 charmes) ;
- Considérant que la demande répond partiellement à l'article 11 du Titre I du RRU ; que l'entièreté de la zone n'est pas végétalisée mais que l'aménagement prévu améliore la situation existante ;
- Considérant que les aménagements proposés répondent aux besoins des lieux ; que les demandes prévoient des espaces d'attente devant les commerces ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de 6 containers à poubelles enterrés dans la cour arrière de l'immeuble ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques et à moderniser les éléments techniques ;

- Considérant que la demande prévoit l'isolation des façades par injection dans la coulisse ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation du dernier étage par l'extérieur ;
- Conclusion
- Considérant l'avis favorable sous conditions du SIAMU daté du 11/08/2025 ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort des logements et les qualités végétales et paysagères de la zone de recul ;

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

- Prévoir une sous fondation drainante sous le béton poreux ;
- Introduire une déclaration ou un permis d'environnement pour les installations HVAC ;
- Régulariser le placement du bancontact au rez-de-chaussée en façade avant ;

Les dérogations aux art.4, 6 et 11 du titre I du RRU (profondeur construction, hauteur-toiture, aménagement de la zone de recul) 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 19/09/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12505

Monsieur Dariusz Osinski: *la régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10573 : des modifications intérieures, l'isolation de la façade avant par l'extérieur, la modification de la corniche, le placement d'une descente d'eau pluviale, l'agrandissement de la lucarne dans le versant arrière, la non-réalisation du patio et de la toiture végétalisée dans un immeuble comprenant un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un triplex quatre chambres aux étages;*
Chaussée de Wemmel 243.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10573 : des modifications intérieures, l'isolation de la façade avant par l'extérieur, la modification de la corniche, le placement d'une descente d'eau pluviale, l'agrandissement de la lucarne dans le versant arrière, la non-réalisation du patio et de la toiture végétalisée dans un immeuble comprenant un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un triplex quatre chambres aux étages* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant la situation infractionnelle du bien depuis 2018 ;
- Considérant que le bien est toujours divisé en 3 unités de logement et qu'aucuns aménagements intérieurs n'a été réalisé conformément aux plans du permis d'urbanisme délivré J.10573 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.12318 concernant le régularisation suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10573: des modifications intérieures, l'isolation de la façade avant par l'extérieur, la modification de la corniche, l'agrandissement de la lucarne dans le versant arrière, la non-réalisation du patio et de la toiture végétalisée dans un immeuble comprenant un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un triplex quatre chambres aux étages déclaré caduque en date du 16/04/2025 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10573 concernant :
 - objet de la demande initiale: la régularisation d'une annexe en façade arrière, la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et la construction de deux lucarnes
 - objet de la demande modifiée: la régularisation d'une annexe en façade arrière, la création d'un patio, la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et la construction de deux lucarnes
 - 2° objet de la demande modifiée: la régularisation d'une annexe en façade arrière, la création d'un patio, la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements et la construction d'une lucarne délivré le 28/08/2019 ;

- Considérant le courrier daté du 07/03/2023 notifiant au propriétaire que les travaux n'avaient pas été exécutés conformément au permis d'urbanisme délivré ;
- Considérant le permis d'urbanisme 659 concernant la construction de deux maisons délivré le 16/06/1888 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne de type R+2+toiture à versant ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le patio du rez-de-chaussée n'a pas été créé ;
- Considérant que l'extension dépasse de 12.3m le voisin de gauche (n°245 chaussée de Wemmel) et l'importance des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la lucarne a été légèrement agrandie par rapport à la situation de droit du PU J.10573 ;
- Considérant que la lucarne est recouverte d'un bardage en bois et qu'elle a une dimension de 420 sur 2m22 ;
- Considérant que la lucarne est conforme au Titre I du RRU ;
- Considérant que celle-ci n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que les logements n'ont pas été aménagés conformément au permis d'urbanisme J.10573 ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien de deux unités de logement tel qu'autorisé dans le PU J.10573 ;
- Considérant que la demande prévoit des modifications ;
- Considérant que la demande prévoit un appartement une chambre au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le logement du rez-de-chaussée a une superficie de 88,57m² ;
- Considérant que le maintien de l'extension n'est pas justifié ; que le bien est de dimension telle qu'il y a lieu d'offrir des logements de grande dimension ;
- Considérant le peu d'apport lumineux en partie centrale du bâtiment ;
- Considérant que le bureau a une hauteur sous-plafond de 2m29 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la dérogation n'est pas justifiée ;
- Considérant que la création d'un patio permet de répondre au Titre II du RRU ;
- considérant que les transformations du rez-de-chaussée n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de répondre au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les plans du PU J.10573 ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages ; tel que dans les plans du PU J.10573 ;
- Façades
- Considérant que la façade avant a été recouverte d'un enduit gris sur un isolant EPS d'une épaisseur de 3cm ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ; que la façade n'est plus dans l'alignement des façades mitoyennes ;
- Considérant que la pose d'un isolant de 3cm en EPS ne permet pas de répondre aux normes énergétiques en vigueur ;
- Considérant que les décors, la corniche d'origine, les caissons moulurés en bois et le cintrage des baies ont été supprimés ;
- Considérant que la corniche moulurée en bois blanc a été remplacée par une corniche en zinc ;
- Considérant que les châssis en bois du rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis en PVC blanc identiques aux étages ;
- Considérant que la hauteur de l'imposte ne correspond pas aux divisions d'origine ;

- Considérant que la corniche est fine et ne s'intègre pas dans le bâti existant ; qu'une descente d'eau pluviale a également été placée
- Considérant que la façade est complètement dénaturée ;
- Considérant que toutes les caractéristiques esthétiques du bien ont été supprimées et nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la suppression de toutes les petites extensions présentent en zone de jardin ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la toiture plate du 1^{er} étage n'est pas végétalisée comme cela a été imposé dans le PU J.10573 ;
- Considérant la note explicative jointe à la présente demande ; considérant que le demandeur justifie cela par rapport à des problèmes structurels, la présence de panneaux photovoltaïques et une rehausse de murs acrotères ;
- Considérant que l'absence de toiture végétalisée n'est pas justifiée ;
- Considérant que l'extension infractionnelle dépasse de 12.3m le voisin de gauche (n°245 chaussée de Wemmel) ;
- Considérant les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et l'impact que celle-ci a sur les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales ;
- Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec le placement d'une toiture végétalisée ;
- Considérant qu'il y a lieu de végétaliser l'entièreté de la toiture plate au 1^{er} étage comme imposé dans le permis d'urbanisme J.10573 ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les logements en situation de fait sont dérogatoires aux titres I et II du RRU ;
- Considérant l'état d'insalubrité de la zone de cours et jardin ;
- Considérant que le propriétaire ne s'est pas mis en ordre depuis 2018 ;
- Considérant le nombre de permis d'urbanisme introduits, la longueur de la procédure et l'absence de mise en conformité par le propriétaire ainsi que la poursuite de travaux sans autorisation ;
- Considérant que les membres de la commission de concertation demandent qu'un procès-verbal d'infraction soit dressé ;

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

La dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....
.....
.....

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