

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12466**

**PARKING.BRUSSELS**

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

Rue Jules Lahaye.

---

AVIS

**Situation PRAS**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

**Situation PRDD**

Attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine, zone prioritaire de verdoisement, le long d'une continuité verte, le long de lignes de transport en commun de haute capacité existante, de du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

**Inventaire état du sol**

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3: parcelles polluées sans risques;

**Objet de la demande**

Attendu que le projet vise à réaménager le parking existant composé de 154 box en parking couvert classique de 199 emplacements et supprimer l'atelier de menuiserie pour aménager des caves pour les logements liés au parking souterrain ;

**Rapport d'incidence**

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- **28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :**
  - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement;
  - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 03/06/2025;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

**Avis d'instances**

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- **Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette ;**
- **Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale;**
- **Bruxelles-Mobilité ;**
- **Access&Go;**

Considérant que le SIAMU n'a pas remis son avis avant la tenue de la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de respecter cet avis le cas échéant ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité reçu par le fonctionnaire délégué en date du 18/06/2025;

Vu l'avis d'Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 30/07/2025 qui considère que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

### **Mesures particulières de publicité**

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
  - **art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;**
  - **art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme.**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique à la commune de Jette et à la Ville de Bruxelles du 01/09/2025 au 30/09/2025 et que 15 réactions ont été introduites sur les territoires de la Ville de Bruxelles et de la commune de Jette (dont une pétition de 115 signatures) ; que ces réactions portent principalement sur :

- le transfert inacceptable et injustifié du trafic sur Laeken ;
- accès unique du parking via le quartier Hippodrome et non plus via le quartier Essegem ;
- rapport d'incidences incomplet et lacunaire ;
- parking destiné à qui ?
- types d'abonnement prévus ?
- qui sera le gestionnaire du parking ?
- impact du chantier sur le voisinage ;
- quartier hippodrome : zone de rencontre prioritaire aux piétons ;
- nuisances et problèmes de sécurité existants pas résolus ;
- pourquoi construire un parking avant de résoudre les problèmes de voiries avoisinantes (égout, rétrocession à la Ville de Bruxelles, etc.) ;
- capacité de stationnement insuffisant : existant = 272 place en voirie et dans le parking ; projet = 199 places ;
- nombre de bornes électriques insuffisantes (20) + nécessité de charges rapides ;

### **En ce qui concerne la demande**

Considérant que le projet vise à une utilisation plus rationnelle du parking existant ; qu'il s'inscrit également dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte ; qu'un concours a été remporté par le Studio Paola Vigano pour le réaménagement complet des espaces publics (permis délivré le 23/03/2023 : ref. 10/PFD/1854067) ;

Considérant que le projet de réaménagement des espaces publics prévoit de supprimer toute traversée de véhicules de l'ensemble de logements sociaux du site et de déplacer les entrées et sorties de véhicules vers la façade est du parking, sur la nouvelle voirie (rue Eliane Vogel-Polsky – Projet Hippodrome) coté Laeken ;

Considérant que le projet de réaménagement des espaces publics prévoit de supprimer 45 places de parking standards en voirie et d'en conserver 144 (sur les 189 places existantes) ; que le permis maintien 11 emplacements pour PMR et 6 emplacements pour le service technique de Lojega ;

Considérant qu'une demande de permis modificatif du permis 10/PFD/1854067 est en cours d'instruction ; que cette demande prévoit la suppression des 144 places standards restantes, le maintien de 13 emplacements réservés pour PMR et de 6 emplacements réservés pour les services techniques de Lojega ;

Considérant que la création de nouvelles entrées et sorties du parking, concerné par la présente demande, a été autorisé par le permis précédent (ref. 10/PFD/1854067) ; que ces ouvertures ont été mise en œuvre mais obstruées temporairement pour raison de sécurité ; que le talus prévu dans le permis précédent a également été mis en œuvre et que les anciennes entrées/sorties du parking sont donc obstruées définitivement ;

Considérant que le parking est actuellement divisé en boxs et occupé par les locataires des logements sociaux du site, géré par la SIPP Lojega ;

Considérant que beaucoup de boxs sont occupés comme lieux de stockage ; qu'il a été constaté qu'actuellement, seul une quarantaine de boxs sont effectivement occupés par de véhicules qui entrent et sortent régulièrement ;

Considérant que le site a actuellement les caractéristiques suivantes :

- 154 boxs de parking ;
- Un atelier de menuiserie de 166 m<sup>2</sup> avec stockages divers attenants sur 826 m<sup>2</sup> ;
- Une zone déchèterie extérieure ;
- Trois accès véhicules pour la partie réservée aux boxs avec porte piétonne à proximité de chaque porte sectionnelle pour véhicule ;
- Un accès véhicule et porte piétonne attenante pour la partie atelier de menuiserie et stockage ;
- Deux cages d'escalier permettant l'évacuation de secours ou accès depuis le jardin sur la dalle supérieure;
- Une sortie de secours via sas depuis l'atelier de menuiserie vers le parking ;

Considérant que la présente demande ne tient pas compte des emplacements de parking en voirie qui ont fait l'objet d'une demande de permis pour le réaménagement complet des espaces publics du site ;

Considérant que le réaménagement du parking existant prévoit la suppression des boxs pour retrouver un parking ouvert (199 emplacements de parking prévus au lieu des 154 box actuels) ;

Considérant qu'un parking ouvert, dans ce cas précis, ne veut pas dire à l'air libre ; que la structure existante, dalle comprises, est maintenue ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'atelier de menuiserie occupé par Lojega et d'aménagement de 135 caves pour les locataires de Lojega ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer les entrées et sorties véhicules vers la voirie latérale pour permettre le réaménagement paysager de cette zone le long du chemin de fer conformément au permis d'urbanisme délivré pour le réaménagement paysager de la zone - 10/PFD/1854067;

Considérant que pour ce faire des ouvertures sont créés dans la façade existante ; que 3 portes pour piétons sont aménagées et deux grandes ouvertures pour les entrées et sorties des véhicules ;

Considérant que ces nouvelles ouvertures s'inscrivent dans la logique d'aménagement du parking et permettent d'animer quelque peu la façade existante ;

Considérant que les édicules de sortie de secours existants sont maintenus et rénovés ; que deux nouveaux escaliers extérieurs sont prévus afin d'assurer l'accès et la sécurité des usagers ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un parking vélo avec des emplacements pour 77 vélos et 14 vélos-cargos ; que les emplacements vélo et vélo-cargo seront proposés à la location ;

Considérant qu'il n'y a aucun parking vélo actuellement dans l'enceinte du parking, cela constitue une nette amélioration par rapport à l'existant ; que cela apportera une plus-value plus que bienvenue pour la mobilité douce ;

Considérant que le parking actuel n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite ; que le projet prévoit une porte d'accès avec circulation sur l'espace extérieur complètement accessible et le placement de 6 places réservées aux PMR ;

Considérant que la gestion future du parking, qui appartient à Lojega, est confiée à Parking.brussels ; que l'objectif de l'aménagement du parking est de créer un parking pour les abonnés de parking.brussels et l'ensemble des caves et une partie des futurs stationnements seront réservés aux résidents des logements sociaux de Lojega, situés sur le site, avec des tarifs avantageux ;

Considérant que Parking.brussels, via une entreprise externe, mettra en location les emplacements non utilisés par Lojega pour les autres résidents ou utilisateurs de la zone ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté de limiter le parking en aérien dans la zone ; que l'ensemble des emplacements de parking standards (189 places) sont reportées dans le parking couverts existants (199 places) ; que l'ensemble de ses places (en voirie et couverts) sont des places sur terrain privé à destination initiale des habitants de Lojega ;

Considérant que les accès seront sécurisés par badges, speed-gate pour le véhicules et portes contrôlées pour les accès piétons ;

Considérant que le parking est équipé d'une ventilation mécanique de 40.000m<sup>3</sup>/h (4 ventilateurs de 10.000m<sup>3</sup>/h), d'une installation de sprinklage et d'une détection incendie généralisée ; que 20 bornes de recharges électriques pour véhicule sont prévues ;

Considérant que le parking est sprinklé (uniquement zone parking, pas les caves ni locaux techniques annexes) ;

Considérant qu'un groupe de secours est installé pour permettre le fonctionnement des circuits vitaux en cas de coupure de courant (principalement sprinklage) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'installation d'un ascenseur ; que celui-ci permettrait à tous les usagers du parking de rejoindre les abords situés au-dessus de la dalle sans devoir faire le tour du parking ; qu'il serait donc nécessaire d'étudier la possibilité d'installer un ascenseur dans le parking ;

Considérant qu'il est ressorti de l'enquête publique que le rapport d'incidences était lacunaire notamment sur le volet de la mobilité ; qu'en effet celui-ci ne s'est centré principalement que sur un périmètre restreint et sur le territoire de la commune de Jette ;

Considérant que les extracteurs d'air du parking peuvent engendrer des nuisances sonores ;

Considérant qu'il serait nécessaire d'étendre l'étude sur la mobilité au territoire de la Ville de Bruxelles et de fournir d'avantage d'informations dont :

- La description de l'utilisation du parking (locataires Lojega, riverains de Jette et de Bruxelles-Ville,...) et de sa gestion
- La description et évaluation détaillée des incidences du nouvel accès du parking sur la mobilité du quartier Hippodrome au regard de la situation existante. Le flux de circulation en situation projetée sur le trafic existant dans ce quartier sera précisé. Cette évaluation se basera notamment sur le nombre de déplacement à l'origine ou à destination du site sur la journée en semaine (heure de pointe du matin, heure de pointe du soir) et le weekend en fonction du type d'utilisateur.
- La prise en compte du statut particulier de certaines voiries (cf. : des voiries locales avec statut de zone de rencontre et des aménagements de plain pieds. Est-ce compatible avec l'augmentation de trafic ?)
- Détailler le nombre actuel de véhicules en stationnement sauvage sur le site Essegem suite à la suppression des emplacements ;
- Détailler le nombre d'emplacements de stationnement sur Hippodrome en voirie ainsi que leur taux d'occupation en voirie ;
- Détailler le nombre d'emplacements de stationnement hors voirie sur le site Hippodrome ainsi que leur taux d'occupation ;
- Justifier le nombre de places créées dans le parking (et l'augmentation du nombre de places proposée par rapport au parking actuel);
- Justifier la nécessité d'un abonnement payant pour le stationnement vélo et étudier la possibilité de le rendre gratuit aux habitants du quartier (Jette+Bruxelles) ;
- Réaliser des comptages de circulation sur le site Hippodrome afin de connaître le flux actuel (sans le nouveau parking) ;
- Si ces données sont disponibles, ajouter les comptages de trafic du site Essegem avant travaux, trafic lié aux parkings en et hors voirie du site ;
- Estimer le flux de circulation attendu sur le site Hippodrome tenant compte de l'usage du nouveau parking en pleine activité (dans le cas où les 199 emplacements seraient utilisés avec entrées/sorties quotidiennes),
- Estimer le flux de circulation attendu sur le site Hippodrome tenant compte des divers facteurs repris ci-avant afin d'avoir une estimation complète et évaluer sa compatibilité avec le quartier résidentiel et l'aménagement de rues étroites de plein pied, en intérieur d'îlot, avec des enfants jouant dans les rues ;

## Conclusions

Considérant que le parking est existant ; que sa rénovation est nécessaire et permettra de compenser la perte de stationnement en voirie et d'offrir des places de stationnement sécurisées pour les riverains ;

Considérant néanmoins que des informations importantes sur la mobilité sont à fournir afin de pouvoir déterminer si la proposition actuelle est la plus juste ;

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

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Détailler d'avantage le rapport d'incidences en ce qui concerne le volet mobilité (détail voir supra) ;
- Étudier la possibilité d'installer un ascenseur ;
- Respecter l'avis du SIAMU le cas échéant ;
- Installer des silencieux sur les extracteurs d'air du parking afin de garantir un niveau de puissance acoustique en sortie LWA limité à 55 dBA pour chaque ouverture ;
- Sécuriser le cheminement des cyclistes et piétons dans le parking.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12552**

**Coral Reef : créer un habitat groupé composé de 22 unités réparties en 3 bâtiments ;**

Chaussée de Jette 469 – 475, 1090 Jette

---

AVIS

**1. Situation PRAS**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

**2. Situation PRDD**

Attendu que le bien se situe en zone prioritaire de verdoisement du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

**3. Situation PPAS**

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA N° 8.04 QUARTIER ALBERT arrêté par arrêté du Gouvernement du 21/01/1999 ;  
Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 : Espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;

**4. Inventaire état du sol**

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques ;

**5. Objet de la demande**

Attendu que le projet vise à créer un habitat groupé composé de 22 unités réparties en 3 bâtiments. ;

**6. Rapport d'incidence**

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 21/08/2025 ;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

**7. Avis d'instances**

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/09/2025, réf : C.1987.2607/15 ;

Considérant que l'avis d'Access&Go n'a pas été réceptionné par le fonctionnaire délégué avant la tenue de la commission de concertation ; qu'il il y aura lieu de s'y conformer le cas échéant ;

## **8. Mesures particulières de publicité**

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- art.188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations suivantes, visées à l'article 126§11 :
  - dérogations aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
  - dérogations aux art. 2.2.1 (zone de bâtiment principale), 2.2.2 (zones d'arrière-bâtiments / toiture), 2.2.3 (zone de cours et jardin avec annexes limitées) et 2.2.4 (zone de cours et jardin) du PPAS n° 08-04 « Quartier Albert » ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/10/2025 au 13/11/2025 et que 7 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- hauteur du bâtiment central et bâtiment arrière : risque de vis-à-vis trop important et perte de lumière ;
- risque d'effraction sur les propriétés voisines ;
- rupture de gabarit du bâtiment par rapport à son contexte bâti ;
- nuisances potentielles engendrées par les panneaux photovoltaïques verticaux ;
- manque d'information sur le titre de propriété ;
- manque d'avis SIAMU ;
- l'étude d'ensoleillement semble incomplète ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU non justifiée ;
- dérogation article 5 du Titre I du RRU non justifiée ;
- dérogation au PPAS sur la hauteur du bâtiment à rue non justifiée ;
- emplacement des poubelles pas optimal ;
- pourquoi qu'un seul WC PMR et non deux ?
- l'entrée parking du site rentre en conflit avec l'entrée parking du 446 chaussée de jette ;
- les coursives en façade à rue créent des vues plongeantes sur les biens situés en face ;
- quid respect occupation de la salle polyvalente (horaire, capacité etc.)
- de quel manière le jardin est 100% perméable (chemin, terrasses, etc)?
- quid rehausse partielle du mitoyen droit sur une hauteur de 1,17m ?
- nuisances sonores futures des vélos et des enfants qui jouent ;
- création de deux haut murs mitoyens aveugles pour le bâtiment à rue ;
- manque de coupes transversales montrant les volumes voisins ;
- manque de places de parking : 6 pour 22 unités ;
- problème d'ensoleillement sur les biens situés en face ;
- nuisances lors du chantier ;
- manque d'équipement public (crèche, etc.) ou d'espace vert dans le quartier ;
- îlot de chaleur accru : compensation par la commune dans le quartier ?

## **9. Descriptif objet de la demande**

Considérant que le projet d'habitat groupé est un ensemble de 22 logements répartis en 3 bâtiments, autour d'un très grand jardin avec des espaces communs ; que le projet se veut ouvert sur le quartier ;

#### **10. En ce qui concerne l'historique de la parcelle**

Considérant qu'historiquement (depuis au moins 1930) la parcelle concernée était divisée en 3 parcelles entièrement bâties ; que dans les années 2000, l'entièreté des 3 parcelles est démolie et sert de dépôt de voitures et stockage à l'air libre ; que la parcelle est laissée en terrain vague depuis 2014 (source Brugis) ;

Considérant que sur ce site, deux permis d'urbanisme ont été délivrés mais n'ont pas été exécutés ;

Considérant que le permis d'urbanisme 10/PU/499392 a été octroyé le 23/08/2016 pour la construction d'un immeuble à appartements de 25 unités, un espace commercial et 35 emplacements de stationnement ;

Considérant que le permis d'urbanisme 10/PU/1710304 a été octroyé le 01/09/2022 pour la construction de 2 immeubles de logement (19 appartements) et un parking en sous-sol ;

#### **11. En ce qui concerne la situation existante et les démolitions**

Considérant que la parcelle est un terrain en friche assez profond (80m) avec une superficie de 1.849 m<sup>2</sup> ; qu'aucune démolition n'est dès lors prévue ;

Considérant que les parcelles voisines sont densément bâties, et imperméabilisés à 100% ; qu'elles présentent des hauts murs mitoyens, qui enclavent la parcelle ;

Considérant que de l'autre côté de la rue se trouvent des immeubles à appartements dont le gabarit maximal est du R+4 + toiture à versant habitée (assimilé à du R+5) ;

#### **12. En ce qui concerne la situation projetée**

Considérant que le projet prévoit 22 logements répartis en 3 immeubles comme suit : 5 studios, 3 appartements 1 chambre, 8 appartements 2 chambres et 6 appartements 3 chambres ;

Considérant que les 3 immeubles proposés représentent 2580m<sup>2</sup> de logements hors-sols ;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;

Considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet a une capacité d'accueil de 64 habitants ;

Considérant que le projet prévoit 2 espaces communs dont un à rue et un en fond de parcelle ;

Considérant que le bâtiment à rue s'implante logiquement à l'alignement de la rue ;

Considérant que le bâtiment central se colle sur le grand et haut mur mitoyen de droite ; que cela permet d'avoir un grand jardin commun ;

Considérant qu'un plus petit bâtiment (de 4 logements) se positionne en fond de parcelle, et est sculpté pour offrir un raccord harmonieux aux mitoyens existants et ne pas impacter les parcelles voisines ;

Considérant que des rehaussements de mitoyens sont prévues pour le bâtiment à rue (6,25m à droite et 9,56m à gauche) et qu'une rehausse partielle concerne le bâtiment central, avec une rehausse du mitoyen droit, sur une hauteur de 1,17 m ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement montre que le projet a un impact limité et ponctuel sur les bâtiments voisins de gauche ;

#### **Immeuble à rue (Obelix) :**

Considérant que l'immeuble à rue est un R+3 (R+2 avec un étage en recul côté rue) ;

Considérant que le rez de cet immeuble comprend un studio, un grand espace polyvalent et l'accès au site (et accès pompiers) avec 5 emplacements couverts et des espaces dédiés aux vélos ;

Considérant que l'espace polyvalent est traversant et possède un accès depuis la rue pour permettre une ouverture généreuse sur le quartier (organiser des réunions, point dépôt de paniers de légumes, cours divers, etc) ;

Considérant qu'un sous-sol partiel est créé ; qu'il reprend les caves et locaux techniques de l'ensemble des logements prévus sur le site ;

Considérant qu'aux étages, une coursive confortable dessert à chaque fois 3 logements ; qu'on ne passe jamais que devant le logement 1CH, où une cuisine est prévue, afin de conserver une bonne intimité pour ce logement ; que ce dernier se développe principalement côté jardin ;

Considérant que le dernier étage est en retrait de 2,5m de l'alignement ; que la coursive fait office de terrasse aussi pour ces logements ;

Considérant que des terrasses suspendues se développent en façade arrière, sauf dans la partie gauche, où des terrasses en creux ont été prévues pour limiter les vis-à-vis avec la parcelle voisine ;

#### **Immeuble central (Asterix) :**

Considérant que la forme et l'implantation du bâtiment central permettent de disposer d'un grand jardin continu ; que son gabarit en R+2 se raccorde aux hauteurs de mitoyens existants importants ;

Considérant qu'il comprend 4 studios au rez, chacun avec leur petit espace extérieur privatisé et qu'aux étages, se trouvent à chaque fois 2 appartements avec une double orientation ;

Considérant que les halls communs sont confortables et agrémentés de lumière naturelle ;

#### **Immeuble arrière (Idefix) :**

Considérant qu'on retrouve au rez du bâtiment arrière, un espace polyvalent et un grand logement 3ch + bureau ; qu'au premier étage se trouve 2 appartements ; qu'un dernier logement se situe au R+2 ; que ce dernier possède une terrasse côté droit ;

Considérant que la hauteur du grand mitoyen a plus de 1,9m de hauteur par rapport au projet ce qui est conforme au code civil ;

Considérant que les halls communs sont ici aussi confortables et agrémentés de lumière naturelle ;

### **13. En ce qui concerne l'esthétique des constructions**

Considérant que les façades sont traitées sobrement ; que des ouvertures généreuses sont créées pour apporter de la lumière naturelle dans les logements ;

Considérant que les coursives du bâtiment à rue sont visibles depuis l'espace public et animeront la façade ; Qu'elles créent aussi un lien supplémentaire avec l'espace public (relations, contrôle social) ;

Considérant que le parement proposé des façades est une brique issue d'une filière de récupération ; que le réemploi de briques de qualité apporte une très intéressante solution pour le parement ; que le projet de façade s'intègre harmonieusement à son contexte bâti ;

Considérant que les châssis sont en bois peint (sauf les portes d'entrée en aluminium) ; que les garde-corps et la grande grille d'entrée sont en acier thermolaqué de même teinte ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le même traitement est appliqué ;

Considérant que les balcons suspendus et leurs garde-corps sont aussi en acier thermolaqué ;

Considérant que les murs mitoyens sont finis avec un enduit ;

### **14. En ce qui concerne les aménagements intérieurs**

Considérant au regard des plans que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;

Considérant que les logements sollicités sont conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment semble acceptable ; que l'avis d'Access&Go sur l'analyse du projet au regard du RRU en ce qui concerne l'accessibilité n'a pas encore été remis ; qu'il y aura lieu de s'y conformer le cas échéant ;

## **15. En ce qui concerne les aménagements extérieurs**

Considérant que le projet prévoit de maximiser les espaces verts ; que la superficie du terrain est de 1849 m<sup>2</sup> dont 1020 m<sup>2</sup> est en jardins en pleine terre, soit environ 55% de la parcelle ; Considérant que ces espaces verts sont bénéfiques tant sur l'aspect humain que sur le maintien de la biodiversité et de la lutte contre les îlots de chaleur ;

Considérant que tous les aménagements, et chemins sont perméables ; que la zone d'accès pompiers est aussi perméable et verdurisée ;

Considérant que des zones d'infiltration (noues paysagères) sont implantées (implantation à min. 5 m des bâtiments et mitoyens) ; que ces zones humides apporteront outre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, une certaine biodiversité ;

Considérant que toutes les essences du jardin sont indigènes ; que le long du mitoyen gauche, orienté pratiquement plein Sud seront implantés des arbres fruitiers en palissade, et une zone potagère ;

Considérant qu'un soin particulier sera aussi apporté aux abris pour les oiseaux, par la mise en place de plantes grimpantes sur les hauts murs, servant de refuges, et l'intégration de nids ; qu'en collaboration avec Natagora, les demandeurs définiront le type de nichoirs à mettre en place et leur emplacement (Martinets, moineaux, mésanges, &) ; qu'ils sont suivant le cas simplement apposé, ou parfois intégrés dans le complexe de façade ;

Considérant que les toitures plates sont recouvertes de toitures vertes extensives ; qu'elles servent de rétention d'eau et apportent aussi de la biodiversité ;

Considérant qu'en toiture, on retrouve les éléments extérieurs des PAC individuelles ; qu'elles sont disposées pour ne pas créer de nuisances ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus, en combinaison avec la toiture verte extensive ;

## **16. En ce qui concerne la mobilité et les parkings**

Considérant que cinq emplacements pour voitures sont proposés ; que cela répond aux très faibles besoins du groupe de cohabitants, qui privilégie très largement la mobilité douce ;

Considérant dès lors que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre VIII article 6 (nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement) en ce que qu'il faudrait 22 emplacements pour véhicules à moteur au lieu des 5 proposés ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun ; qu'il y a une station de voiture partagée à proximité ; qu'il est prévu de faire un partage de voitures au sein du projet de cohabitation ;

Considérant que cette proposition est adaptée à son contexte et aux besoins des demandeurs ; que cela n'apportera pas une pression supplémentaire sur la circulation et le stationnement dans la rue ;

Considérant que le projet propose 66 emplacements de vélos couverts, dont 6 emplacements pour des vélos cargo ; que cela représente un peu plus d'un emplacement vélo par oreiller ;

Considérant qu'en plus de ces emplacements couverts, sont intégrés des emplacements non-couverts pour les invités (19 emplacements supplémentaires), soit près de 90 emplacements en tout ;

Considérant que le positionnement des emplacements pour vélos et l'accès aisément favorisera cette mobilité douce ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est justifiée et acceptable ;

Considérant néanmoins que la plupart des emplacements pour vélos couverts sont situés sous des terrasses ; que seuls quelques vélos sont situés sous le grand porche d'entrée ; qu'il serait plus judicieux de retrouver davantage de vélos dans des abris couverts autres que des terrasses ; qu'au moins un local pour vélos serait à prévoir dans un des volumes fermés du projet ;

Considérant que des vélos suspendus, situés sous le porche d'entrée, se trouvent devant une porte de la salle polyvalente ; qu'il y a lieu de soit supprimer la porte soit déplacer les vélos ;

## **17. En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales**

Considérant que les eaux de pluie sont récupérées et ré-utilisées pour les toilettes des logements, le nettoyage et l'arrosage du jardin ; qu'une solution « zéro rejet d'eau à l'égout » est proposée ;

Considérant que le projet met en place une temporisation d'écoulement des eaux en toitures ; que le trop-plein des citernes d'eau de pluie sera infiltré dans le sol ;

Considérant que les toitures plates sont recouvertes de toitures vertes extensives ; qu'elles servent de rétention d'eau et apportent aussi de la biodiversité ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus, en combinaison avec la toiture verte extensive ;

Considérant que des panneaux solaires photovoltaïques sont envisagés, sous réserve d'un accord avec les voisins, sur le pignon droit, qui est orienté plein Sud ; que vu les réactions lors de l'enquête publique, il serait judicieux de ne pas les prévoir ;

## **18. En ce qui concerne les dérogations**

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal - hauteur de façade) du PPAS en ce qu'il est prescrit que la hauteur maximale de la façade avant doit être de 10m ; alors que la hauteur moyenne de la façade principale à rue (prise en son centre) est 11,18m ;

Considérant que la dérogation pour la façade principale à rue est de 1,18m et est donc minime ;

Considérant que la hauteur totale du volume (3eme étage en recul compris) est d'environ 14,73m ; que le dernier étage présente un recul de 2,5m ;

Considérant que les bâtiments faisant face au projet présentent des hauteurs supérieures à la moyenne de la rue ; que la hauteur de façade de ces bâtiments (13,36m) et la hauteur du faîte de toiture (17,57m) dérogent davantage à la prescription 2.2.1 du PPAS ; que la construction de ces immeubles est postérieure au PPAS (environ 2010) ;

Considérant que le gabarit proposé correspond à plusieurs gabarits présents à proximité dans la rue ; que, de plus, les matériaux choisis ont un caractère sobre et de ce fait contribuent à intégrer le volume bâti dans son contexte ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal - hauteur de façade) du PPAS est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal - profondeur) du PPAS en ce qu'il est prescrit que la profondeur du bâtiment doit être de 12m ; alors que la profondeur du bâtiment est variable et va de 12,86m à 13,30m ;

Considérant que la dérogation porte donc sur une différence allant de 0,86m à 1,30m ; que, compte tenu des constructions voisines et des profonds murs mitoyens, cette dérogation est minime ;

Considérant qu'une attention a été portée à ne pas placer de balcons côté gauche, mais bien des terrasses en creux, pour limiter les vis-à-vis avec les voisins ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal - profondeur) du PPAS est minime et acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal – Types de Toitures) du PPAS en ce qu'il est prescrit qu'un étage en recul est autorisé sur la toiture plate avec un recul de 4m au moins sur le nu de la façade avant et de 3m au moins sur le nu de la façade arrière ; alors le projet ne prévoit pas de recul en façade arrière et prévoit un recul de 2,5m en façade à rue ;

Considérant que le recul cumulé devrait atteindre minimum 7m ; que pour une profondeur maximale de bâtiment principal de 12m cela reviendrait à créer un étage de 5m de profondeur ; que cette largeur est jugée insuffisante pour créer du logement qualitatif ;

Considérant que le projet prévoit un étage en recul de 10,50m comprenant 3 logements qualitatifs ; que la volumétrie s'intègre dans son contexte bâti ; que le dernier permis délivré autorisait un gabarit similaire ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.2. (Zone d'arrière-bâtiments - Forme de toitures) du PPAS en ce que des toitures à versants sont prescrites par le PPAS ; alors que le projet propose des toitures plates ;

Considérant que les toitures plates s'intègrent dans leur contexte bâti ; qu'elles permettent d'être végétalisées ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.2.2 (Zone d'arrière-bâtiments - Forme de toitures) du PPAS est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.2.3 (Zone de Cours & Jardin avec construction d'annexes limitée) du PPAS en ce que la hauteur maximale des volumes doit être de 4,20m avec des toitures à versants ; alors que la hauteur des deux volumes prévus est de 9,5m environ et à toiture plate ;

Considérant que les constructions voisines présentent, en moyenne, des gabarits similaires ; qu'en effet, à proximité du projet, l'on retrouve des hauteurs de volumes allant de 7,2m à 12,35m soit une moyenne de 9,77m ; que la hauteur la plus élevée concerne un bâtiment ancien (voisin de droite) tandis que la hauteur la plus faible concerne deux blocs récents d'habitations (voisin de gauche) ; que les gabarits proposés par le projet sont donc cohérents avec le contexte bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.2.3 (Zone de Cours & Jardin avec construction d'annexes limitée) du PPAS est acceptable ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 2.2.4 (Zone de Cours & Jardin) du PPAS a été indiquée pour la mise à l'enquête publique ; alors que le terrain faisant l'objet de la demande n'est pas concerné par cet article ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le projet prévoit de construire au-delà des 3/4 de la parcelle ;

Considérant que bien que le PPAS en vigueur autorise de construction sur la totalité de la parcelle ; que le projet densifie fortement l'ilot et va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui prescrit que les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite minérale, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit 55% de parcelle perméable ; que cette surface perméable est divisée et composée de plusieurs chemins d'accès et de zone de stationnements pour vélos ; que pour le nombre d'habitants prévus il y aurait lieu de créer un grand espace vert d'un seul tenant avec une zone libre de construction permettant aux habitants de se l'approprier ; que ce grand espace permettrait davantage à limiter les îlots de chaleur en milieu urbain ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de supprimer le bâtiment situé en fond de parcelle afin de retrouver un grand espace vert d'un seul tenant ;

Considérant néanmoins qu'une proposition d'agrandissement du volume centrale peut être faite sous réserve du bon aménagement des lieux et du respect du voisinage ; cette augmentation volumétrique permettrait de récupérer, en partie, les logements supprimés en fond de parcelles ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 (Hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) en ce que la façade avant du bâtiment principal est plus haute que le voisin de droite le plus haut ;

Considérant que la rehausse de mitoyen prévue avec le voisin de droite est de 2,70m ; qu'il n'y a pas de construction à front de rue sur le mitoyen de gauche ; que la rehausse prévue en façade est d'environ 6m ;

Considérant que, compte tenu des justificatifs décrits supra concernant la dérogation à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal – hauteur) de façade au PPAS, la dérogation à l'article 5 (Hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (Toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la hauteur du bâtiment à rue dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la rehausse du mitoyen avec le voisin de droite est de 6,25m ; que la rehausse du mitoyen de gauche est lui de 9,56m ;

Considérant qu'un retrait du volume est prévu au 3<sup>ème</sup> étage afin de rendre cet étage moins visible depuis l'espace public ; que le dernier permis délivré (10/PU/1710304) autorise un volume similaire ;

Considérant que, compte tenu des justificatifs décrits supra concernant la dérogation à l'article 2.2.1 (Zone de Bâtiment principal – hauteur) de façade au PPAS, la dérogation à l'article 6 (Toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU est acceptable ;

## **19. Conclusions**

Considérant qu'il s'agit d'une initiative privée et citoyenne, en autopromotion donc, sans aucun but lucratif, visant à créer des logements de qualité, créer du lien et de la solidarité, et réaliser un projet qui soit durable sur de très nombreux aspects (économies d'énergie, circularité, gestion des eaux, mobilité, liens sociaux, solidarité, gestion des espaces verts, etc) ;

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

## **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Supprimer le bâtiment situé en fond de parcelle afin de retrouver un grand espace vert d'un seul tenant ;
- Étudier la possibilité d'agrandir sensiblement le volume centrale ;
- Ne pas prévoir de panneaux photovoltaïque verticaux sur le mitoyen de droite ;
- Prévoir davantage de vélos dans des abris couverts autre que des terrasses ; qu'au moins un local pour vélo serait à prévoir dans un des volumes fermés du projet ;
- Supprimer la porte latérale du local commun à rue ou déplacer les vélos se trouvant devant ;

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 21/11/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12516**

**Tom Van Mulders:** *de renovatie van een eengezinswoning : de wijziging van de inkomdeur, van de garagepoort, van de ramen, de isolatie van de gevels en van het dak, de wijziging van de gevelbekleding van de voorgevel, het herbouwen van een veranda, de wijziging van een raamopening en van de buitentrap langs de achtergevel;*

Joseph Ottengarde 8, 1090 Jette

---

ADVIES

- Algemeen
  - aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
  - gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) « N° 2.00 Heymboschwijk » goedgekeurd door K.B. op 24/07/1954 : gesloten bouwstroom gelegen is;
  - gelet op het feit dat het goed binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning (VV) 19 afgeleverd op 03/06/1965 gelegen is;
  - overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning : de wijziging van de inkomdeur, van de garagepoort, van de ramen, de isolatie van de gevels en van het dak, de wijziging van de gevelbekleding van de voorgevel, het herbouwen van een veranda, de wijziging van een raamopening en van het buitentrap langs de achtergevel nastreeft;
  - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/10/2025 tot 13/11/2025 in verband met:
    - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de materialen ;
    - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
    - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de materialen;
  - overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
  - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.4097 afgeleverd op 21/04/1966 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
  - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.10100 afgeleverd op 01/03/2016 voor de regularisatie van het vellen van een hoogstammige boom ;
  - Overwegende dat het goed het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning (klasse 3) afgeleverd op 20/03/2007 voor een mazouttank van 5.000 L ;
- Veranda
  - Overwegende dat de aanvraag het afbreken en de heropbouw van de bestaande veranda en de buitentrap voorziet ; dat de afmetingen van de nieuwe veranda identiek blijven ; dat

- de nieuwe trap breder wordt gebouwd ; dat de trap op +/- 3,25 m ten opzichte van de perceelsgrens wordt geplaatst;
- Overwegende dat de wijzigingen geen invloed hebben op de zoninstraling van het naastliggende perceel;
  - Wijzigingen aan de achtergevel
  - Overwegende dat de aanvraag het afbreken van de glasbouwstenenstrook op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet; dat de raamopening wordt aangepast om een groter raam te kunnen plaatsen; dat het nieuwe raam de natuurlijke verlichting en de ventilatie van de badkamer verbetert;
  - Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de aluminium ramen (natuurlijke kleur) door nieuwe aluminium ramen (zwartgrijs – RAL 7021) voorziet; dat het nieuwe buitenschrijnwerk een samenhangend geheel met de nieuwe veranda zal vormen ;
  - Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van isolatieplaten (dikte +/- 12cm) op de achtergevel voorziet;
  - Overwegende dat het dak al geïsoleerd werd ;
  - Overwegende dat de bestaande kroonlijst langs de achtergevel niet volledig wordt geïsoleerd; dat het gebrek van isolatie rondom de kroonlijst koudebruggen en condensatieproblemen zou kunnen veroorzaken ; dat het detail van de isolatie rondom de kroonlijst moet aangepast worden om aan de EPB-eisen te voldoen ;
  - Wijzigingen aan de voorgevel
  - Overwegende de legende van de laatste vergunde toestand; dat de gevel was samengesteld door :
    - Kroonlijst : glad beton ;
    - Gevelbekleding van de verdiepingen : Zwarte en witte gevelsteen;
    - Ramen : aluminium (kleur niet vermeld) ;
    - Garagepoort en inkomdeur : het materiaal en de kleur worden niet vermeld ;
  - Overwegende dat de bestaande gevel samengesteld is door:
    - Kroonlijst : vezelcementplaten (licht grijs) ;
    - Gevelbekleding van de verdiepingen : zwarte en witte gevelsteen – ongewijzigd ;
    - Ramen : aluminium (natuurlijke kleur) ;
    - Gevelbekleding van het gelijkvloers : breukstenen;
    - Garagepoort en inkomdeur : aluminium (donkergrijs) ;
  - Overwegende dat de aanvraag de nieuwe materialen voorziet :
    - Kroonlijst : vezelcementplaten (licht grijs) – ongewijzigd ;
    - Gevelbekleding van de verdiepingen : steenstrips op isolatie (ETICS) gebroken wit en donkerbruin ;
    - Ramen : aluminium (zwartgrijs – RAL 7021) ;
    - Gevelbekleding gelijkvloers : thermische geïsoleerde gevelbekleding in aluminium (zwartgrijs – RAL 7021) ;
    - Garagepoort en inkomdeur : aluminium (zwartgrijs – RAL 7021);
  - Overwegende dat de aanvraag de verdeling en het patroon van de bestaande garagepoort en inkomdeur behoudt; dat het voorstel op een niet-vergunde toestand wordt gebaseerd ; dat de overheid zich niet mag laten beïnvloeden door het gewicht van het voldongen feit;
  - Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de verdeling van de ramen voorziet; dat de aanvraag het plaatsen van geïsoleerde panelen ter hoogte van de muren op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping voorziet; dat de aanvraag het plaatsen van een aluminium borstwering op de ramen voorziet ;
  - Overwegende dat de proporties van de ramen niet meer overeenkomen met de vergunde toestand ; dat de nieuwe indeling van de ramen een monotone indruk geven die afbreuk doet aan de modernistische stijl van de gevel; dat het voorstel niet past met de stijl van de voorgevel ; dat de indeling van de bestaande ramen moet behouden worden;

- Overwegende dat het gebouw in de zone "J" van de BBP ligt; dat de BBP aangeeft "alle delen van het gebouw zichtbaar van de openbare weg (gevels, scheidingsluren, schoorstenen, enz.) uit niet verglaasde gevelstenen, van rood tot lederkleur ; versieringen uit een ander materiaal worden toegelaten" ; dat de witte gevelsteen afwijkt van de toegelaten gevelmaterialen; dat de nieuwe gevelbekleding lijkt op de bestaande gevelbekleding ; dat de afwijking miniem is ;
- Overwegende dat de aanvraag donkerbruine gevelstenen boven alle ramen voorziet; dat het beter zou zijn om het bestaande metselverband en de bestaande gevelcompositie te behouden en witte gevelstenen boven alle ramen te voorzien ;
- Besluit
- Overwegende dat de werkzaamheden zijn bedoeld om de energetische prestaties van het gebouw te verbeteren;
- Overwegende dat de aanvraag het stedenbouwkundige karakter van het de voorgevel veranderd ;

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

- **de verbinding tussen de dakisolatie en van de isolatie van de achtergevel aanpassen om aan de EPB-eisen te voldoen ;**
- **de verdeling van de vergunde ramen behouden en indien gewenst een indeling toevoegen in de grote ramen ;**
- **witte gevelsteen boven alle ramen voorzien ;**
- **een ander voorstel voorzien voor de voordeur in harmonie met de garagepoort ;**

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling en van het BBP voor wat de materialen van de voorgevel betreft worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12423**

**Association des copropriétaires Leon Theodor 51-53 A.C.P. : réalisation d'un crépi sur isolant sur les deux pignons mitoyens;**

Rue Léon Theodor 51-53-55, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise la *réalisation d'un crépi sur isolant sur les deux pignons mitoyens* ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
  - art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- Historique
- Considérant l'AG 160-2001 autorisée en 20001 pour la modification de la façade arrière de l'immeuble ;
- Considérant l'AG 150-2006 autorisée en 2006 pour l'ouverture d'un institut de beauté ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8170 délivré le 05/09/2006 pour le changement d'utilisation d'un snack en équipement ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.10123 refusée en date du 22/10/2019 pour la transformation du commerce au rez-de-chaussée gauche en logement ;
- Considérant l'AG 87-2018 autorisée en 2018 pour l'ouverture d'un institut de l'beauté ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.12190 introduite en date du 23/01/2024 pour l'insolation des pignons latéraux d'un immeuble à appartements ; que la demande a été déclarée caduque en date du 07/10/2024 ;
- Isolation des pignons
- Considérant le revêtement des murs pignons est en mauvais état ou inexistant ;
- Considérant que la demande vise la pose d'un isolant d'une épaisseur de 12 cm sur les deux pignons ;
- Considérant que la teinte indiquée pour le crépis est « pierre de France » ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que les pignons sont imposants ; qu'il y a lieu de veiller à ce que la teinte exacte choisie s'accorde avant le style de la façade avant ;
- Considérant que l'architecte a précisé en séance que la couleur des pignons serait du RAL 1013 ; qu'il y a lieu d'adapter la légende des plans transmis ;
- Modifications en façade avant

- Considérant qu'il a été constaté en séance que la porte d'entrée a été remplacée sans qu'un permis n'ai été délivré ; que la régularisation du remplacement de la portée d'entrée n'est pas concernée par la demande ; que la représentation de l'élévation de façade dans la demande de permis actuelle pourrait prêter à confusion ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer celle-ci des plans ;
- Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme devrait être introduite pour régulariser la situation existante ou faire une proposition pour une nouvelle porte d'entrée, en adéquation avec le style de la façade ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante ;
- Considérant que la proposition s'intègre dans le cadre 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 :**

- retirer le dessin de la façade à front de rue de la demande actuelle;
- préciser la teinte RAL 1013 dans la légende ;

**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 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12456**

**Monsieur Vasile Ziboc:** *la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale : la transformation du rez-de-chaussée, la rehausse de la toiture, la construction d'une lucarne dans le versant arrière avec l'aménagement d'une terrasse, la modification de la façade avant ainsi que l'aménagement de la zone de recul;*

Rue Léopold I 375, 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 transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale : la transformation du rez-de-chaussée, la rehausse de la toiture, la construction d'une lucarne dans le versant arrière avec l'aménagement d'une terrasse, la modification de la façade avant ainsi que l'aménagement de la zone de recul* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 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) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - le gabarit imposant ;
  - le dépassement du faîte du toit par rapport à l'immeuble voisin ;
  - la réhausse en façade arrière et l'effet de cloisonnement ;
  - le souhait de préserver l'ensoleillement naturel et l'intimité des habitations voisines ;
  - les vues plongeantes depuis la terrasse ;
  - le manque de cohésion avec l'ensemble de maisons de la portion de rue ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.5113 délivré en date du 26/11/1976 pour la modification de la façade avant et la transformation de la fenêtre et de la porte d'entrée en une vitrine ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.10193 introduite le 23/05/2016 pour la transformation du rez-de-chaussée commercial afin d'agrandir la maison unifamiliale et la transformation de la façade ; que la demande a été classée sans suite le 16/02/2017 ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.12080 introduite le 29/06/2023 ; que la demande a été classée sans suite le 22/07/2024 ;
- Considérant que la situation légale du bien est une maison de commerce ; que la demande vise à supprimer la partie commerciale ;
- Zone de recul
- Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 9 maisons de même style architectural ;

- Considérant que la zone de recul a été transformée lors de l'aménagement du commerce ; qu'il s'agit de la seule zone de recul de l'ensemble des maisons qui est entièrement dallée ; que les grilles ont été retirées ; que le commerce n'est plus exploité ; qu'il est judicieux de revoir l'aménagement de la zone de recul ;
- Considérant que la demande prévoit une zone de gazon, une allée en pavés de ciment gris et une zone de plantations ; que cela améliore la perméabilité de la zone de la recul ;
- Considérant que la demande dispose d'une cave ; que la cave dispose d'un accès vers l'extérieur depuis la cour à l'arrière ; que la demande prévoit de combler celui-ci ; que la demande prévoit de placer un escalier dans la zone de recul, sur la gauche ;
- Considérant que les zones de recul des habitations voisines sont verdurisées et aménagées en jardinets ; que l'aménagement d'un escalier extérieur créerait un précédent ; que l'aménagement proposé nuit à l'harmonie de l'ensemble de maisons ;
- Considérant qu'il serait judicieux de placer une grille en fer forgé sur le pourtour de la zone de recul afin d'assurer la continuité de l'aménagement des zones de recul des habitations voisines ;
- Rehaussement de la maison
  - considérant que la demande prévoit la démolition de la toiture actuelle et le rehaussement de la maison d'un étage complet avec une toiture en pente ;
  - considérant que la maison située à gauche (n°377) dispose d'un étage supplémentaire part rapport aux maisons qui forment l'ensemble de cette partie de la rue ; que le rehaussement de cette maison (n°377) a créé un précédent ; que la maison concernée par la demande se situe dans une « dent creuse »;
  - considérant que la demande prévoit d'aligner la nouvelle corniche de la façade avant à celle de la maison voisine de gauche (n°377) ; que le faîte de la toiture en pente dépasse la toiture plate de l'immeuble voisin de droite (n°373) ;
  - considérant dès lors que la rehausse est en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ; que celles-ci ne sont pas minime ni justifiable ;
  - considérant que la nouvelle volumétrie proposée est imposante ; qu'il serait plus judicieux de réduire la réhausse de la toiture ;
  - considérant qu'il y a lieu de maintenir la hauteur du faîte existant ;
  - considérant que les maisons qui composent l'ensembles disposent de lucarnes plus larges que celle de la maison concernée par la demande ; qu'un agrandissement de la lucarne existante est envisageable ;
- Composition de la façade avant
  - considérant que les façades voisines ne sont pas représentées dans les élévations ; ce qui ne facilite pas l'analyse de la demande et ne permet pas d'évaluer correctement l'intégration de la proposition dans le contexte bâti ;
  - considérant que la demande prévoit le remplacement de la vitrine par une fenêtre et une porte s'inspirant de la typologie des façades avoisinantes ;
  - considérant que la porte d'entrée proposée n'est pas alignée aux fenêtres des étages supérieurs ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une porte identique à la porte d'origine (voir photo dans le permis d'urbanisme J.5113) ;
  - considérant la façade avant et la coupe représentées en situation projetée ; que le seuil de la fenêtre au rez-de-chaussée ne correspond pas entre les deux dessins; que la façade représente une porte-fenêtre en PVC blanc avec un garde-corps noir ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une fenêtre identique à la fenêtre d'origine (voir photo dans le permis d'urbanisme J.5113) ;
  - considérant que la demande prévoit une nouvelle fenêtre au 2<sup>ème</sup> étage ; que celle-ci s'aligne à celle du 1<sup>er</sup> étage ; que les proportions ne s'accordent pas à la typologie des fenêtres bruxelloises, habituellement plus étroites et/ou dont le seuil de fenêtre est placé plus haut ;

- considérant que la demande prévoit des briques peintes en blanc cassé sur toute la façade ; qu'aucune des façades des maisons voisines ne sont peintes ; qu'il y a lieu de préserver les briques apparentes avec des encadrement de fenêtres en pierre de ton blanc ou des bandeaux peints afin de maintenir l'harmonie de l'ensemble architectural ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blanc ; que les baies sont cintrées ; qu'il serait plus judicieux de prévoir des menuiseries en bois pour préserver le cachet de la façade avant ;
- considérant que les corniches des maisons voisines sont en bois ; que la corniche en PVC de la maison nuit à la composition de l'ensemble ; qu'il y a lieu de remplacer la corniche existante par une corniche correspondant à la situation d'origine ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la composition et le choix des nouveaux matériaux de la façade avant, sur base de la situation d'origine ; qu'en cas d'impossibilité de retrouver une brique identique à celle des étages, d'autres matériaux de parement comme de la pierre bleue pour le soubassement et des briques peintes en blanc pour le rez-de-chaussée peuvent être proposés ;
- Modifications en façade arrière
  - Considérant que la demande prévoit la démolition du WC extérieur et de la remise ;
  - Considérant que la demande prévoit la reconstruction d'une extension pour aménager une cuisine ;
  - Considérant que la demande prévoit d'isoler et de rehausser de 30 cm le volume de la cuisine actuelle ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (hauteur de la construction) du titre I du RRU ; que la réhausse est minime et la dérogation pourrait être acceptée ;
  - Considérant que la demande prévoit de rehausser la façade arrière ; que la nouvelle corniche sera alignée à celle du voisin de droite (n°377) ;
  - Considérant que la demande prévoit de construire une lucarne inversée dans le pan de la toiture ; que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse ; que la maison est située proche d'un coin ; que la parcelle est peu profonde ; qu'il y a lieu de limiter les vues plongeantes vers les espaces extérieurs voisins ; que l'aménagement d'un terrasse au 2<sup>e</sup> étage ne peut pas être accordée ;
  - Considérant que la construction de ce volume supplémentaire déroge également au titre I du RRU ; que les dérogations ne sont pas minimes et ne peuvent pas être accordées ;
  - Considérant qu'en cas de réhausse, il y a lieu de se limiter à la hauteur du bâtiment voisin de droite (n°377) ou de prévoir une lucarne ;
- Réaménagement de la cour
  - Considérant que la demande prévoit de supprimer les pavements en ciment gris et d'aménager la zone en jardin ; que cela améliore la perméabilité de la parcelle ;
  - Considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse couverte sous le volume de l'ancienne cuisine ; que la proposition améliore la situation existante ;
- Aménagements intérieurs
  - Considérant que la demande prévoit de supprimer l'espace commercial et d'y aménager les pièces de séjour ;
  - Considérant que la demande prévoit d'aménager deux chambres à la place des pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage ; que la cuisine sera transformée en salle de bain ;
  - Considérant que la réhausse au 2<sup>e</sup> étage permet d'aménager des chambres plus spacieuses et plus lumineuses ; qu'il y a toutefois lieu de revoir le gabarit de la réhausse afin de réduire les dérogations au RRU ;
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace polyvalent sous les combles ; que l'ajout d'un niveau supplémentaire semble surdimensionné par rapport à la superficie existante de la maison ;

#### PEB / Ventilation / Hygiène

- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière par l'extérieur, d'une épaisseur de +/- 22 cm ; que la dérogation au titre I du RRU est minime et acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade avant par l'intérieur ;
- Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;
- Conclusion
- Considérant que le projet vise à améliorer le confort des habitants ;
- Considérant que la réhausse proposée ne s'intègre pas dans le contexte environnant bâti ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12305**

**JB INVEST S.R.L.**

*: la régularisation de l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble comprenant 3 unités de logement, du remplacement des châssis en façade avant, du volume ajouté en façade arrière au rez-de-chaussée (ainsi que de la fermeture de la cour), de la modification volumétrique de toutes les extensions du côté arrière droit pour chaque étage, ainsi que des aménagements intérieurs (comprenant e.a. des travaux structurels) et la construction d'une lucarne en façade arrière;*

Rue des Augustines 82.

---

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 l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble comprenant 3 unités de logement, du remplacement des châssis en façade avant, du volume ajouté en façade arrière au rez-de-chaussée (ainsi que de la fermeture de la cour), de la modification volumétrique de toutes les extensions du côté arrière droit pour chaque étage, ainsi que des aménagements intérieurs (comprenant e.a. des travaux structurels) et la construction d'une lucarne en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 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'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - l'impact de la lucarne sur l'ensoleillement et la qualité du jardin ;
  - l'augmentation du nombre de logements et les nuisances associées ;
  - les vues plongeantes déjà existantes et supplémentaires ;
  - la disproportion des volumes bâtis ;
  - la densification du quartier ;

Généralités

- considérant que l'immeuble composé de trois unités de logement est situé dans le quartier statistique Essegem, l'un des secteurs les plus dense du territoire jettois ;
- considérant que la densité urbaine du quartier Essegem impose une vigilance accrue face à tout projet de densification supplémentaire, afin d'éviter une surcharge résidentielle déconnectée de la capacité infra-structurelle et qualitative du secteur ;
- considérant que le projet porte sur la régularisation d'aménagements réalisés et l'autorisation de la construction d'une lucarne en façade arrière ;
- considérant que les plans fournis présentent des imprécisions majeures : les profils mitoyens représentés ne correspondent pas aux profils bâtis réels (mais aux murs mitoyens) servant de base aux mesures de conformité au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que les données aériennes (Brugis) confirment que des travaux ont été réalisés en 2022 et 2024 sans autorisation préalable ;
- considérant que d'après le dernier renseignement urbanistique datant du 02/06/2021 ainsi que les plans et photos qui y sont liées, la façade arrière a été entièrement refaite, que le volume du rez-de-chaussée a été agrandi sans autorisation préalable ;
- considérant que l'article 4 du Titre I du RRU fixe une profondeur maximale pour les constructions mitoyennes ; que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de 4,1 mètres la ligne mitoyenne du bâtiment n°80, lequel présente le profil le moins profond ;
- considérant cependant que cette annexe est présente sur les photos aériennes depuis au moins 1971 ;
- considérant par contre, qu'au vu des photos liées au renseignement urbanistique de 2021, la partie droite du bâtiment a été fermé dans la prolongation de l'annexe existante ;
- considérant dès lors que cette dérogation est minime et justifiable ;
- considérant que l'article 6 du Titre I du RRU encadre la hauteur des toitures mitoyennes ; que la toiture de cette annexe du rez-de-chaussée dépasse de 4,99 mètres en hauteur, en prenant le niveau du jardin comme référence ;
- considérant que cette dérogation est minime et justifiable ;
- considérant que les annexes des 1er et 2ème étages présentent cumulativement des dépassements en hauteur et profondeur par rapport aux deux profils mitoyens adjacents ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade arrière ; que même si celle-ci respecte les prescriptions du RRU, celle-ci génère des nuisances et implique une perte d'ensoleillement et de luminosité au niveau du jardin de l'immeuble voisin ;
- considérant qu'il s'agit de l'immeuble le plus haut de la rue, que la construction de cette lucarne implique donc une rehausse de l'immeuble ; que celle-ci ne se justifie pas et n'est pas de bon aménagement ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que l'article 3 du Titre II du RRU établit des superficies minimales pour chaque type de pièce ;
- considérant que la demande prévoit le réaménagement des trois appartements existants ; que ces réaménagements prévoient des cuisines plus petites et en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU : 7,33 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, 6,86 m<sup>2</sup> au 1er étage, et 6,72 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le réaménagement de l'espace cuisine du rez-de-chaussée a entraîné la création d'un couloir de 56 cm menant à la salle de bain et à la chaudière/WC ; que cet espace ne permet pas un accès aisément à la salle de bain ;
- considérant qu'aucun sas (avec deux portes) ne sépare le WC des locaux habitables ; que la demande est dès lors en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- considérant que les pièces de vie subissent également des modifications : living de 15,58 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et living de 14,27 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant dès lors que ces espaces sont dès lors en dérogations à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
- considérant que l'article 10 du Titre II du RRU prescrit des superficies minimales de fenêtres ou baies pour l'éclairage naturel direct des pièces ;
- considérant que l'appartement rez-de-chaussée dispose d'un living et d'une salle à manger cumulés de 3,13 m<sup>2</sup> d'éclairage direct au lieu des 5,25 m<sup>2</sup> requis ;
- considérant que ce déficit de 2,12 m<sup>2</sup> signifie que l'espace de vie principale de ce logement recevra peu de lumière naturelle directe ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer la luminosité du logement du rez-de-chaussée en prévoyant un lanterneau au niveau de la toiture plate de l'annexe arrière ;
- considérant que l'appartement 1<sup>er</sup> étage accumule deux déficits en éclairage : une chambre de 2,1 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup> et un living de 2,67 m<sup>2</sup> au lieu de 3,1 m<sup>2</sup> ;

- considérant que l'appartement 2<sup>ème</sup> étage présente une chambre de 2,1 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup> requis, perpétuant le même schéma de sous-éclairage ;
- considérant que la cuisine du studio sous toiture est implantée sous la pente de toiture ;
- considérant que cette implantation compromet fortement la praticabilité fonctionnelle de cet espace ; qu'il est impossible d'y être debout confortablement ;
- considérant que le projet aurait mérité un duplex reliant le 2<sup>ème</sup> étage aux combles ;
- considérant qu'un tel aménagement aurait offert une meilleure distribution volumétrique, aurait réduit les dérogations ;
- considérant que l'article 17 du Titre II du RRU impose un local commun pour le stationnement des vélos et voitures d'enfant dans les constructions ou extensions nouvelles ;
- considérant que le projet porte le nombre d'unités de trois à quatre logements ;
- considérant que cette augmentation génère mécaniquement une demande additionnelle en stationnement vélo pour les nouveaux résidents ;
- considérant que le dossier ne prévoit aucun local dédié aux vélos ;
- considérant que cette absence constitue une dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU ;

#### Façades

- considérant que le reportage photographique introduit ne permet pas de vérifier la conformité des châssis par rapport à l'élévation avant, le volet étant fermé sur les photos ;
- considérant que les châssis originaux en bois de couleur bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans demande d'autorisation préalable ;
- considérant que cette substitution modifie l'aspect de la façade avant, visible depuis l'espace public ;
- considérant que les châssis doivent retrouver leurs caractéristiques initiales : matériau bois, couleur bois, division et cintrage conformes aux éléments originels ;

#### Conclusion

- considérant que le quartier Essegem figure parmi les secteurs les plus dense du territoire jettois ;
- considérant que le projet ajoute un quatrième logement sans apporter d'amélioration substantielle aux espaces collectifs existants ;
- considérant que la demande vise à densifier le bien ; qu'elle prévoit également le réaménagement de tous les appartements en diminuant la qualité de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant le nombre important de dérogation induite par ces modifications ;

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

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ainsi que les dérogations au Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12296**

**Monsieur Karim El Habachi:**

**objet de la demande initiale** : la démolition de la verrière, la construction d'une annexe (piscine intérieure), le percement de baies, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et le crépissage des 4 façades d'une maison unifamiliale;

**objet de la demande modifiée** : la démolition de la verrière d'une maison unifamiliale, la construction d'une annexe (piscine intérieure) et d'une véranda, le percement de baies et des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) ;

Drève de Dieleghem 83 - Champ du Tilleul 2.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.03 du quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.65 délivré le 03/05/1985 ;
- considérant que la demande vise à :
  - *objet de la demande initiale* : la démolition de la verrière, la construction d'une annexe (piscine intérieure), le percement de baies, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et le crépissage des 4 façades d'une maison unifamiliale ;
  - *objet de la demande modifiée* : la démolition de la verrière d'une maison unifamiliale, la construction d'une annexe (piscine intérieure) et d'une véranda, le percement de baies et des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le projet porte sur des travaux d'extension et de rénovation d'une villa unifamiliale de quatre façades implantée en intérieur d'îlot, datant de 1985 et édifiée en briques rouges avec châssis bois ;
- considérant que le bien est situé dans la zone de protection du parc Titeca, site classé ;
- considérant que le bien est soumis aux prescriptions du permis de lotir L65 en matière de gabarit, d'implantation et d'esthétique ;
- considérant que le projet a été présenté en première lecture en commission de concertation en date du 28/03/2025 où il a reçu un avis unanime défavorable ;
- considérant que le projet modifié comprend : la démolition de la verrière reliant les deux villas mitoyennes, la construction d'une annexe (piscine intérieure), l'aménagement

d'une véranda, le percement de baies, des modifications intérieures et la plantation d'une haie mitoyenne ;

#### Implantation

- considérant que la démolition de la verrière commune avait déjà été autorisée par l'AG.126-2022, sous condition d'aménagement d'une zone verdurisée et de ragréage des façades ;
- considérant que cette démolition rétablit une séparation claire et physique entre les deux parcelles de propriétaires différents ;
- considérant que l'aménagement d'une haie mitoyenne consolide cette séparation et protège l'intimité des occupants des deux propriétés ;

#### Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe accueillant une piscine intérieure de 29,53 m<sup>2</sup> accolée à la façade arrière (nord) ;
- considérant que la véranda de 43,04 m<sup>2</sup> s'implante sur la terrasse existante en façade arrière, accolée à la nouvelle annexe ;
- considérant que cette annexe dépasse la véranda de 3 mètres en profondeur, créant une configuration en deux volumes distincts ;
- considérant que la villa étant une construction de quatre façades en intérieur d'îlot, aucune dérogation au RRU n'est requise pour la profondeur d'implantation ;
- considérant que dans la demande modifiée actuelle, l'annexe piscine a été repositionnée de telle sorte qu'elle respecte désormais la prescription du permis de lotir L65 exigeant une implantation à 5 mètres des limites mitoyennes ;
- considérant que ce repositionnement élimine la dérogation initiale concernant l'implantation et constitue une amélioration majeure par rapport au projet initial ;
- considérant que la véranda de 43,04 m<sup>2</sup> réduit la terrasse existante à 13,58 m<sup>2</sup> disponible côté nord-ouest du bâtiment ;
- considérant que cette terrasse résiduelle devient très exiguë par rapport au nouveau gabarit de la véranda ;
- considérant que cet espace résiduel fournit peu d'usage fonctionnel, particulièrement pour la dimension de la villa ;
- considérant que la véranda en aluminium offre un parti architectural moderne et transparent favorisant l'apport lumineux ;
- considérant cependant que cette véranda ne permet plus de ventilation naturelle du séjour puisque les châssis de la façade arrière sont maintenus ;
- considérant que l'annexe piscine est dotée d'une toiture plate ;
- considérant que le permis de lotir L65 n'autorise pas en principe l'utilisation de toitures plates pour les extensions ;
- considérant que le projet est donc dérogatoire aux prescriptions du permis de lotir L65 en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant cependant que l'usage de toitures plates sont tolérées sous condition d'une intégration architecturale satisfaisante dans le bâti existant ;
- considérant que la véranda adjacente dispose d'une toiture en pente ;
- considérant que la juxtaposition d'une toiture plate (annexe) et d'une toiture en pente (véranda) crée une discontinuité géométrique ;
- considérant que les deux toitures présentent des hauteurs différentes, la véranda étant plus élevée que l'annexe ;
- considérant que la liaison volumétrique entre ces deux éléments génère une configuration architecturale incohérente ;
- considérant que l'intégration de la toiture plate de l'annexe dans le bâti existant n'est donc pas encore satisfaisante ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que le bureau situé en façade arrière perd son apport lumineux direct du fait que l'annexe de la piscine est construite à l'emplacement de sa seule fenêtre ;
- considérant que l'espace du bureau devient inutilisable en tant que bureau ; qu'aucune ventilation ou aération de cet espace n'est possible dans la nouvelle configuration ;
- considérant que le projet ne prévoit actuellement aucune solution de réaménagement de ce bureau ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel ;
- considérant que le rapport initial de la commission avait soulevé que le remplacement des fenêtres par des portes-fenêtres en façade arrière améliore l'apport lumineux du séjour et facilite l'accès à la terrasse ;
- considérant que cette intervention reste pertinente et constitue une amélioration du confort intérieur ;

#### Façades

- considérant que la villa existante est entièrement construite en briques rouges avec châssis bois et linteaux bois apparents ;
- considérant que l'annexe piscine est projetée en brique grise, créant une rupture chromatique majeure entre l'élément existant (brique rouge) et l'élément nouveau (brique grise) ;
- considérant que le permis de lotir L65 impose que « toutes les façades et parties extérieures des constructions soient harmonisées afin de contribuer à une homogénéité esthétique du quartier » ;
- considérant cependant que le matériau utilisé est identique, que cette rupture permet de visualiser clairement la nouvelle intervention ;

#### Conclusion

- considérant que le projet conserve désormais les matériaux et l'esthétique générale de la villa existante en façade avant et latérales (brique rouge, châssis bois, tuiles rouges, corniche zinc) ;
- considérant que ces modifications réorientent le projet vers un respect plus rigoureux des prescriptions du permis de lotir L65 ;
- considérant que le projet pourrait être amélioré par l'harmonisation de la jonction entre la toiture en pente de la véranda et la toiture plate de l'annexe ;
- considérant que cette harmonisation peut être obtenue par une unification géométrique en adoptant une toiture plate pour l'ensemble des nouvelles constructions ;

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

- harmoniser les deux volumes en prévoyant une toiture plate ;
- limiter la dimension de la véranda afin de maintenir une ventilation naturelle du séjour ;
- prévoir une nouvelle fenêtre dans le bureau afin d'avoir une ventilation naturelle ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique et le gabarit 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'article 10 en ce qui concerne l'éclairement naturel du Titre II du RRU 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.**

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L’URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12540**

**P. VAN HECKE S.P.R.L.:** *le changement d'affectation d'un commerce et dépôt en 2 logements (un appartement 2 chambres et 3 chambres) et un atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble de 9 appartements, le percement de la toiture du rez-de-chaussée afin de créer 3 patios et la modification de la façade avant;*  
Rue Léopold Procureur 26.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation d'un commerce et dépôt en 2 logements (un appartement 2 chambres et 3 chambres) et un atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble de 9 appartements, le percement de la toiture du rez-de-chaussée afin de créer 3 patios et la modification de la façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
  - 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 à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien est un immeuble à appartements avec un commerce et un dépôt au rez-de-chaussée en situation de droit ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol aménagé en 17 garages et des caves ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1199 concernant la construction d'un immeuble avec garage (seul le garage a été construit) délivré le 20/09/1951 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1668 concernant la surélévation de la propriété sise rue Léopold Procureur 26, 28, 30 (construction de 3 étages) délivré le 12/01/1954 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1692 concernant la construction d'une fosse de graissage dans le garage sis rue Léopold Procureur 26 - 28 - 30 délivré le 26/03/1954 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.6109 concernant la transformation de la coupole délivré le 11/09/1992 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8875 concernant l'ouverture d'un commerce, d'un atelier et d'un dépôt délivré le 31/12/2010 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.11858 concernant le changement d'affectation d'un commerce en 4 logements au rez-de-chaussée d'un immeuble de 9 logements classé sans suite en date du 16/03/2023 ;
- Considérant le permis d'environnement PE.4342/2-2010 concernant l'exploitation d'un atelier de confection d'articles textile délivré le 28/07/2010 ;
- Considérant le permis d'environnement PE.4741/2-2015 concernant l'exploitation d'un parking couvert (17 emplacements) délivré le 19/01/2016 ;
- Implantation

- Considérant que le bâtiment s'implante proche de l'angle avec l'avenue Odon Warland ;
- Considérant que le bien est mitoyen avec une maison de type R+1+ toiture (n°32) et une maison de type R+2 + toiture (n°24) ;
- Considérant que la façade avant est orientée au nord-ouest ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 743m<sup>2</sup> ;
- Gabarit / Volumétrie
  - Considérant que l'immeuble est de type R+3 avec une toiture plate à front de voirie;
  - Considérant que le bien dispose de 3 logements par étage (6 appartements 2 chambres et 3 appartements 1 chambre) ;
  - Considérant que la totalité du rez-de-chaussée est bâtie en situation de droit ;
  - Considérant que la demande prévoit de dédensifier la parcelle avec un taux d'emprise au sol de 85% ;
  - Considérant cependant que le taux d'imperméabilisation reste inchangé ; que cela est justifié par la présence du garage en sous-sol ;
  - Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate extensive d'une superficie de 344,48m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que les caractéristiques techniques de la dalle existante (dalle en béton armé de 11cm d'épaisseur et système de poteaux-poutres) permettent l'installation de ce type de toiture ;
  - Considérant que la demande prévoit une végétation semi-légère intensive pour les patios ;
  - Considérant que la demande prévoit la plantation d'arbustes en pot ;
  - Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
  - Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique à front de voirie ;
  - Considérant que la demande n'implique aucune rehausse de murs mitoyens ;
- Aménagements intérieurs
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux nouveaux logements ; un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
  - Considérant que ces logements ont une superficie de 82m<sup>2</sup> et 156,5m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que la demande apporte une mixité aux logements existants ;
  - Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU et répondent largement aux normes minimales de superficie imposées par le RRU ;
  - Considérant que la demande ne surdensifie pas la parcelle ;
  - Considérant que le logement deux chambres à front de voirie se compose de la manière suivante :
    - Une chambre de 17,33m<sup>2</sup> à front de voirie;
    - Une chambre de 14,12m<sup>2</sup> à front de voirie;
    - Une salle de douche de 4,63m<sup>2</sup> ;
    - Un sanitaire séparé accessible depuis le hall de nuit ;
    - Un séjour de 40m<sup>2</sup> en façade arrière ;
  - Considérant que l'accès au logement s'effectue en partie arrière ; que l'entrée donne sur la salle à manger ;
  - Considérant que l'appartement n'a pas de hall d'entrée mais que le séjour dispose d'un espace pour du rangement ;
  - Considérant que le logement ne dispose pas de buanderie ;
  - Considérant que le logement 3 chambres en intérieur d'îlot se compose de la manière suivante :
    - Dépendance de 35,83m<sup>2</sup> aménagée en atelier ;
    - Une chambre de 19,3m<sup>2</sup> ;
    - Une chambre de 14m<sup>2</sup> ;
    - Une chambre de 13,8m<sup>2</sup> ;

- Des pièces de vie de 95,9m<sup>2</sup> ;
- Une salle de bain de 5,7m<sup>2</sup> ;
- Une salle de douche de 1,8m<sup>2</sup> ;
- Une buanderie de 3m<sup>2</sup> ;
- Un sanitaire de 2,92m<sup>2</sup> avec un sas par rapport aux pièces de vie ;
- Considérant que la dépendance dispose d'un accès distinct du logement ;
- Considérant que d'après les plans transmis, cette dépendance s'apparente à une 4<sup>e</sup> unité au rez-de-chaussée
- Considérant qu'il y a lieu de clarifier son utilisation et de prévoir son accès depuis le logement;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un atelier d'une superficie de 198m<sup>2</sup> ; que son accès est indépendant depuis le front de voirie ;
- Considérant que cet atelier est destiné à être utilisé en activité de plomberie et chauffage et principalement pour du stockage de matériaux ;
- Considérant que la demande prévoit une occupation des lieux pour 4 à 6 personnes ; que l'atelier sera utilisé pour diverses fabrications liées au métier de chauffagiste et plombier ; que l'utilisation comme atelier est donc de courte période ;
- Considérant que la demande prévoit le déplacement et l'agrandissement du local vélo existant ;
- Considérant que la demande prévoit dès lors un local vélos de 11,4m<sup>2</sup> pour 10 vélos dont 8 suspendus ainsi qu'un local vélo privatif pour le logement en intérieur d'îlot d'une dimension de 2,53m<sup>2</sup> ;
- Considérant dès lors que l'utilisation du local vélo n'est pas optimum ;
- Considérant cependant que le sous-sol dispose de 17 emplacements de parking ; que la note explicative n'indique pas si certains emplacements seront destinés aux nouveaux logements ;
- Considérant qu'il y a lieu d'agrandir le local vélo et de prévoir 1 emplacement vélo par chambre nouvellement créée une superficie de 2m<sup>2</sup> ; prévoit également deux locaux privatifs destinés aux nouveaux logements ;
- Façades
- Considérant que le bien dispose de vitrines au rez-de-chaussée en façade avant ainsi que de deux portes de garage;
- Considérant que la demande prévoit la modification des vitrines afin de créer une façade adaptée au logement ;
- Considérant que la demande prévoit un soubassement en pierre bleue surmonté de briques de parement semblables aux briques existantes ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois ; que la légende ne précise pas la couleur ;
- Considérant que les châssis aux étages sont en PVC blancs ;
- Considérant que les deux portes de garage sont maintenues ; l'une permettant d'accéder aux garages en sous-sol et l'autre permettant la livraison de matériel pour l'atelier de plomberie et chauffage ;
- Considérant que la façade avant présente en situation de fait 10 boîtes aux lettres extérieures situées de part et d'autre de la porte d'entrée ;
- Considérant que celles-ci ne sont pas dessinées en façade avant ;
- Considérant que l'aménagement de deux unités supplémentaires engendrera le placement de deux boîtes aux lettres supplémentaires ; considérant que celles-ci nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que, pour le reste, les nouvelles baies s'intègrent dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 88,5m<sup>2</sup> de surface extérieure ;
- Considérant que le logement à front de voirie dispose d'une cour de 28,4m<sup>2</sup> en façade arrière ;

- Considérant que cette cour végétalisée est séparée de l'accès piéton permettant d'accéder au logement en intérieur d'îlot par un claustra en bois ;
- Considérant que le logement en intérieur d'îlot est articulé autour d'un patio central ;
- Considérant que ce patio central est accessible par tous ; que l'atelier dispose d'une porte donnant accès à cette circulation intérieure, que cette porte se situe juste en face de l'atelier accessoire au logement situé en intérieur d'îlot ;
- Considérant que l'indépendance et l'intimité du logement en intérieur d'îlot doit être garantis ;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas avoir de vis-à-vis entre les différentes unités ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eaux pluviales ni de récupération des eaux pluviales ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture plate avec 12cm d'isolant et un substrat de 6 cm;
- Considérant que certains murs séparant les logements d'un espace extérieur ou d'un espace adjacent non chauffé ont une épaisseur de 10cm ; considérant que cette épaisseur n'est pas cohérente par rapport aux normes PEB à respecter ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de pompes à chaleur, l'une située dans la cour du logement à front de voirie et l'autre sur la toiture plate en fond de parcelle;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter leur impact acoustique et visuel ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations sont minimes et justifiées ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante ;

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

- Adapter l'épaisseur des murs dessinés en plan afin d'être conforme aux normes PEB ;
- Clarifier les accès vers le patio en intérieur d'îlot et ne pas prévoir de vis-à-vis entre les différentes unités ;
- Fournir le plan du sol en prévoyant un local vélo supplémentaire pour les 2 nouveaux logements (prévoir au minimum 1 emplacement vélo par chambre nouvellement aménagée) ;
- Aménager une buanderie pour le logement à front de voirie ;
- Apporter des précisions par rapport à l'utilisation de la dépendance en intérieur d'îlot et prévoir son accès depuis le logement;
- Préciser la couleur des nouveaux châssis au rez-de-chaussée en façade avant et uniformiser ceux-ci par rapport aux étages ;
- Prévoir un caisson acoustique autour des pompes à chaleur ou à faible émission sonore ;

**Les dérogations aux art.4, 6, 12 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture - éléments techniques, toiture – hauteur, aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable) 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 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12549**

**Monsieur Djazia Medjahed:** *le changement d'utilisation d'un atelier de boucherie (activité productive artisanale) en atelier artisanal de préparation de fromage (activité productive artisanale);*  
Rue Léopold I 511-511A.

---

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 (Centre) approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise au *changement d'utilisation d'un atelier de boucherie (activité productive artisanale) en atelier artisanal de préparation de fromage (activité productive artisanale)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - les nuisances olfactives et sonores ;
  - l'implantation de l'atelier en zone d'habitation et en intérieur d'îlot ;
  - la nature de l'activité et les flux liés aux livraisons;
  - l'absence d'étude de marché ;
  - un historique compliqué de la parcelle ;
  - des incertitudes techniques ;
  - des lacunes dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ;
  - des divergences entre le dossier de demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ;
  - l'accès au bâtiment rendant difficile les manœuvres et engendrant des problèmes en voirie (conflits d'usage);
  - des questions par rapport au système de livraison ;
  - la présence d'éléments techniques en toiture engendrant des problèmes de résonnance;
  - la gestion de la cour en intérieur d'îlot :
  - l'absence de gestion des eaux pluviales et de toiture végétalisée ;
  - l'absence de local de stockage et de local poubelles ;
  - l'état de vétusté du bâtiment ;
- Généralités
- Considérant que la parcelle dispose d'un commerce à front de voirie et d'un atelier en fond de parcelle ;
- Considérant que le bien à front de voirie dispose d'un logement duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.3246 concernant la construction d'un immeuble de rapport délivré le 14/04/1961 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7030 concernant l'aménagement d'un atelier de conditionnement de poisson et d'un magasin délivré le 14/10/1997 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8602 concernant l'aménagement d'un salon de dégustation dans une poissonnerie/traiteur existante délivré le 10/02/2009 ;
- Considérant le permis d'environnement PE.4799/R3-2016 concernant exploitation d'installation de froid (7,8kW et 34 kg de liquides de refroidissement) délivré le 18/07/2016 (pour la boucherie dans la maison à front de rue) ;
- Implantation
- Considérant que l'atelier s'implante en intérieur d'îlot ; que la parcelle mitoyenne de gauche est affectée en commerce (Colruyt- °511B rue Léopold I) et la parcelle mitoyenne de droite est affecté en logements (immeuble à appartements- n°505-509 rue Léopold I) ;
- Considérant que le bien se situe dans le centre commerçant de la commune ;
- Considérant que la parcelle jouxte le Boulevard de Smet de Naeyer ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bâtiment dispose d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un atelier artisanal de transformation et de préparation de fromages ;
- Considérant dès lors que l'affectation reste inchangée et que seul l'utilisation des lieux est modifiée ;
- Considérant que le sous-sol est aménagé de la manière suivante :
  - 3 caves de 20,7m<sup>2</sup>, 10,6m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup> ;
  - 2 espaces de vestiaire ;
  - Une cuisine pour le personnel ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé de la manière suivante :
  - une zone d'expédition et de réception de 41,6m<sup>2</sup> ;
  - un vestiaire ;
  - un laboratoire de 2,7m<sup>2</sup> ;
  - trois chambres froides de 28,8m<sup>2</sup>, 11,4m<sup>2</sup> et 27,7m<sup>2</sup> ;
  - une salle de stockage de 19,6m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'atelier est utilisé de 8h à 18h avec un effectif de 3 employés ;
- considérant que les livraisons s'effectuent pendant les heures d'ouverture de l'atelier et plus précisément entre 8h et 9h et de 17h à 18h ;
- considérant que les aménagements prévus n'apportent pas de nuisances sonores supplémentaires ;
- Facades
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification de façade ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification ; que le bâtiment est accessible par une cour entièrement dallée ;
- Considérant que la cour a une superficie de 95,3m<sup>2</sup> ; qu'elle est desservie par une allée de 3m25 de largeur ;
- Considérant que l'atelier est aisément accessible pour des camions ou des camionnettes effectuant des livraisons ;
- Considérant qu'un local poubelles de 15,4m<sup>2</sup> est accessible depuis la cour ; qu'il est de dimension suffisante pour permettre une gestion optimale des déchets ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que le bâtiment est chauffé avec une chaudière au gaz ; que la sortie de la chaudière débouche en toiture ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un moteur par frigo en toiture ;

- Considérant qu'il y a lieu de respecter la prescription 0.6 du PRAS et d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact visuel et sonore des éléments techniques en toiture ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à maintenir une activité économique sur le site, que celui-ci est situé dans le centre commercial de Jette ;
- Considérant que cette activité est conforme aux prescriptions urbanistiques du PPAS ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Fournir un plan de toiture à l'échelle 1/20 ou 1/50 et dessiner les éléments techniques ;
- Fournir une proposition validée par un bureau d'étude en acoustique visant à respecter via des mesures structurelles et d'exploitation des normes de bruit applicables en région de Bruxelles-Capitale ;
- Respecter les conditions du permis d'environnement ;

**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 21/11/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12508**

**Mijnheer en Mevrouw Omar en Othman Shilan - Lazgin:** *de uitbreiding van een een gezinswoning, het verwijderen van de garage, het wijzigen van ramen en binnenverbouwingen;*  
Laarbeeklaan 29.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van erfdienvaarheden langs de randen van bossen en wouden, woongebieden met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4.05 van de Laarbeekwijk goedgekeurd bij B.E. van 18.10.1989 : typisch woongebied gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen het perimeter van de Verkavelingsvergunning (VV) L.76 afgeleverd op 08/01/1990 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van een een gezinswoning, het verwijderen van de garage, het wijzigen van ramen en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/10/2025 tot 13/11/2025 in verband met:
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de autobergplaatsen;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de achteruitbouwstrook;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de achteruitbouwstrook;
  - afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de autobergplaatsen;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Overwegende dat het goed een woning betreft van het type open bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers en een dak met meerdere dakvlakken;
- Overwegende dat de plannen van de wettelijke toestand onvoldoende leesbaar zijn; dat het plan gebogen lijnen vertoont, dat de oppervlaktes van de lokalen niet zijn aangegeven noch de oppervlaktes van de natuurlijke verlichting;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6248 betreffende de bouw van een villa afgeleverd op 09/11/1990;
- Inplanting
- Overwegende dat het goed ingeplant is in een wijk bestaande uit een gezinswoningen van het type open bebouwing;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag geen volumewijziging voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de afsluiting van het overdekte terras aan de achtergevel voorziet om de bestaande keuken uit te breiden;
- Overwegende dat de bestaande structuur behouden blijft; dat de aanvraag enkel de plaatsing van schrijnwerk voorziet om de overdekte ruimte af te sluiten;

- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag interne verbouwingen voorziet;
- Overwegende dat de leefruimte ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een eetkamer in het verlengde van de keuken voorziet; dat deze nieuwe ruimte een oppervlakte van 31,80 m<sup>2</sup> heeft;
- Overwegende dat de aanvraag de afbraak van een douchekamer en een afzonderlijk toilet, bereikbaar vanuit de nachthal, voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de afschaffing van de berging en de garage voorziet om er een derde slaapkamer van 18,20 m<sup>2</sup> en een bureau van 10,30 m<sup>2</sup>, bereikbaar via deze slaapkamer, in te richten;
- Overwegende dat het goed geen overdekte parkeerplaats meer heeft;
- Overwegende dat de aanvraag dus een afwijking inhoudt op het BPA en de verkavelingsvergunning;
- Overwegende dat deze reglementen één garage per woning opleggen vanaf een minimale vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de aanvraag een tekort aan parkeerplaatsen veroorzaakt;
- Overwegende dat de aanvraag het ontbreken van parkeerplaatsen niet compenseert; dat het goed niet over een fietsenlokaal beschikt;
- Overwegende dat de aanvraag een tekort aan parkeerplaatsen creëert en dat het bestaan van een garage voor dit type woning gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat de aanvraag een badkamer en twee bestaande slaapkamers behoudt waarvan de oppervlaktes niet zijn aangegeven;
- Overwegende dat de aanvraag dus de inrichting van drie slaapkamers op het gelijkvloers voorziet, met een bureau, maar dat het goed slechts over één enkel sanitair beschikt, geïntegreerd in de badkamer;
- Overwegende dat het goed een zolderverdieping heeft; dat deze is ingericht als slaapkamer met een douchekamer;
- Overwegende dat een afzonderlijk toilet, gescheiden van de badkamer op het gelijkvloers, behouden moet blijven;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag de plaatsing voorziet van bruin houten schrijnwerk, gelijkend op het oorspronkelijke schrijnwerk, voor de nieuwe ramen van de eetkamer en de keuken;
- Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de borstweringen van de ramen van de bestaande slaapkamers aan de achtergevel voorziet om toegang tot de tuin mogelijk te maken;
- Overwegende dat de natuurlijke verlichting wordt verbeterd;
- Overwegende dat de aanvraag de afschaffing van de garagepoort en de plaatsing van een vaste glazen opening in bruin hout, gelijkend op het oorspronkelijke schrijnwerk, voorziet;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een ondoorlatend terras van 54 m<sup>2</sup> voorziet;
- Overwegende dat de verhardingsgraad verhoogd wordt; dat dit niet werd aangegeven in het formulier van bijlage I;
- Overwegende dat de aanvraag het behoud van de verharding in de voortuin voorziet;
- Overwegende dat het behoud hiervan niet gerechtvaardigd is aangezien de garage wordt afgeschaft;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BBP, de verkavelingsvergunning en artikel 11 van Titel I van het GSV;
- Overwegende dat deze reglementen een groen aangelegde oppervlakte opleggen, behalve voor toegangswegen die zoveel mogelijk moeten worden beperkt;
- Overwegende dat de plannen de oppervlakte hiervan niet aangeven; maar dat, gezien de doorgestuurde foto's, deze van aanzienlijke omvang is;

- Overwegende dat bij afwezigheid van een garage iedere voortuinzone moet worden ingericht als tuintje en beplant in volle grond om conform te zijn met het GSV;
- Besluit
- Overwegende dat de afwijkingen noch minimaal noch gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat de aanvraag de kwaliteiten en de comfortvoorwaarden van deze woning vermindert;
- Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en nadelig is voor de bewoonbaarheid van de woning.

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

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de autobergplaatsenafwijking en de achteruitbouwstrookafwijking, de afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken) en afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de autobergplaatsen worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW	.....
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED	.....
LEEFMILIEU BRUSSEL	.....
GEMEENTEBESTUUR	.....
	.....
	.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12529**

**IMMO CREATIV S.R.L.** : *la construction d'un immeuble comprenant quatre logements (deux studios, un appartement une chambre et un appartement deux chambres); A l'angle rue Remy Soetens et rue Bonaventure.*

---

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 construction d'un immeuble comprenant quatre logements (deux studios, un appartement une chambre et un appartement deux chambres)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 pour cause de :
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
- considérant que 3 réclamations dont une pétition de 20 signatures ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la surdensification de la parcelle ;
  - l'absence d'un emplacement de parking par logement ;
  - des questions concernant la gestion des eaux pluviales ;
  - l'importance des saillies en façade avant ;
  - l'absence de prise en compte des précédents refus de permis d'urbanisme sur la parcelle ;
  - la rentabilité du projet au détriment du bon aménagement des lieux ;
  - l'opposition aux dérogations sollicitées ;
  - l'aspect positif de cette demande qui n'est pas semblable aux précédents permis introduits ;
  - le choix d'une architecture « banale » ;
  - des questionnements par rapport à l'impact lumineux de la construction sur les parcelles voisines ;
- Généralités
- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancienne abbaye de Dielegem (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 5 : Jette, site 4 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;
- Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.9563 concernant la construction d'un immeuble de 7 logements refusé en date du 05/09/2014 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10300 concernant la construction d'un immeuble de 3 appartements sur 2 étages refusé en date du 15/06/2018 ;
- Implantation
- Considérant que le projet s'implante à l'angle de la rue Bonaventure et de la rue Remy Soetens ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 168m<sup>2</sup> et que le bâtiment a un taux d'emprise de 75% ;
- Considérant que la parcelle est imperméabilisée à 82% ; considérant la configuration de la parcelle ; que la zone de cours et jardin est limitée ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de type R+1 avec une toiture à versants ;
- Considérant que la demande prévoit un bow-window au 1<sup>er</sup> étage ; que celui-ci a une longueur totale de 14m98 : que celui-ci dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;
- Considérant que celui-ci se situe à une hauteur de 2m50 par rapport au niveau du trottoir rue Bonaventure ;
- Considérant que le bow-window nuit à l'utilisation de l'espace public ;
- Considérant l'aspect massif de celui-ci ; considérant que sans bow-window il n'est pas possible d'aménager les 4 unités de logements ; qu'il permet dès lors uniquement de maximiser la superficie du bien ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de deux lucarnes ;
- Considérant que la lucarne située rue Remy Soetens a une longueur de 6m10 ; que celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- Considérant que la lucarne s'apparente davantage à une extension en toiture ;
- Considérant que le bow-window et les lucarnes ne s'intègrent pas dans le bâti existant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux studios, d'un appartement une chambre et d'un appartement deux chambres ;
- Considérant que la demande prévoit une superficie totale de 359,75m<sup>2</sup> répartie sur 3 niveaux ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un sous-sol de 39,35m<sup>2</sup> accessible par un escalier depuis le hall d'entrée commun ;
- Considérant que le sous-sol est aménagé de la manière suivante :
  - 4 caves de 1,90m<sup>2</sup>, 3,10m<sup>2</sup>, 4,35m<sup>2</sup>, 4,70m<sup>2</sup> ;
  - Un local poubelles ;
  - Un local technique ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU ; que les ordures ménagères ne peuvent être aisément déplacées vers la voie publique ;
- Considérant que le rez-de-chaussée a une superficie de 126,05m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ; exceptée en zone de recul ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé de la manière suivante :
  - Un hall d'entrée avec un escalier desservant le sous-sol et les étages ;
  - Un local vélos/poussettes de 18,30m<sup>2</sup> ;
  - deux emplacements de parking intérieurs ;
  - un studio de 30,10m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les emplacements ne sont pas séparés et qu'ils ont une largeur totale de 5m75 ;
- Considérant que la largeur utile de chaque emplacement est de 2m30 ; que cette largeur est insuffisante que pour permettre un accès aisément aux voitures ;

- Considérant que la demande ne prévoit pas un emplacement de parking par logement ; que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;
- Considérant que le studio est mono-orienté à l'angle des voiries ;
- Considérant que le studio dispose de l'accès à la zone de recul aménagé en jardinet ; que ce jardinet a une profondeur de 4m par rapport à l'espace public ;
- Considérant que ce logement est fort exposé sur l'espace public ; que le logement manque d'intimité ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage est aménagé de la manière suivante :
  - Un studio de 48,30m<sup>2</sup> ;
  - Un appartement une chambre de 50,05m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le studio s'apparente à un appartement une chambre ; que les espaces sont différenciés ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ; que le logement dispose d'un séjour de 22,81m<sup>2</sup> et d'une chambre de 10,4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le séjour de l'appartement une chambre a une superficie de 27,8m<sup>2</sup> ; qu'en réalité la superficie utile n'est que de 25,8m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le hall d'entrée ne permet pas l'aménagement d'un vestiaire ;
- Considérant que ces logements ne disposent pas d'espace extérieur ; que cela nuit aux conditions de confort des logements ;
- Considérant que le 2<sup>e</sup> étage est aménagé de la manière suivante :
  - Un appartement deux chambres ;
- Considérant que le logement dispose d'un séjour de 32,40m<sup>2</sup> et de deux chambres de 10,30m<sup>2</sup> et 15,25m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le logement dispose de deux balcons d'une largeur de 44cm ; qu'au vu de cette largeur, il n'est pas possible d'utiliser ces espaces ; que dès lors ceux-ci ne peuvent être considéré comme des balcons ;
- Considérant que la demande surdensifie la parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit trop de petites unités de logement et ayant de faibles superficies ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Facades
  - Considérant que la demande prévoit une façade en briques rouges avec des briques gris clair pour le bow-window et des lucarnes en bardage de fibre ciment ;
  - Considérant que la demande prévoit des tuiles plates grises pour la toiture et un isolant recouvert d'enduit de ton gris pour la façade arrière ;
  - Considérant que la demande prévoit des châssis et des garde-corps en aluminium gris ;
  - Considérant que le tuyau de descente des eaux pluviales n'est pas intégré dans l'épaisseur de la façade ; que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;
  - Considérant que l'esthétique générale et l'expression architecturale proposée de s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une zone de recul végétalisée afin de maintenir l'alignement avec les biens situées rue Remy Soetens ;
  - Considérant que l'accès au bâtiment se réalise par une pente de 8% ;
  - Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 5 du Titre IV du RRU (voie d'accès et caractéristiques de la rampe) ;
  - Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que le projet ne prévoit pas de bonnes conditions d'accès aux logements pour les personnes à mobilité réduite ;
  - Considérant que la demande prévoit 9,9m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
  - Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> dans la zone de recul ;

- Conclusion
- Considérant que la superficie de la parcelle ne permet pas l'aménagement de 4 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort ;
- considérant le caractère résidentiel et unifamilial des biens environnants ;
- considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne sont ni minimes ni justifiées ;

## AVIS UNANIME DÉFAVORABLE.

**Les dérogations aux art. 8, 10 et 13 du titre I du RRU (hauteur, éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels , éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade et maintien d'une surface perméable et les dérogations aux articles 3 et 16 du Titre II ainsi que les articles 4 et 5 du Titre IV et la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/11/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12169**

**Monsieur Abdelilah Boughanem:** *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (un appartement une chambre, un studio et un duplex deux chambres), des transformations intérieures, la régularisation d'éléments discordants par rapport à la situation de droit (construction d'une annexe au rez-de-chaussée, démolition d'une annexe dans la cour, châssis), la fermeture partielle des balcons aux étages et la construction d'une lucarne dans le versant arrière;*  
Rue Léopold I 346.

---

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) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (un appartement une chambre, un studio et un duplex deux chambres), des transformations intérieures, la régularisation d'éléments discordants par rapport à la situation de droit (construction d'une annexe au rez-de-chaussée, démolition d'une annexe dans la cour, châssis), la fermeture partielle des balcons aux étages et la construction d'une lucarne dans le versant arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 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) ;
  - 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 a été occupé en maison unifamiliale entre 1986 et 1997 ;
- Considérant que, d'après la liste des habitants par adresse, le bien a été occupé en 3 unités entre 1971 et 1986 puis de manière aléatoire (duplex, 2 unités, 3 unités) à partir de 1997 ;
- Considérant que le bien est divisé en 3 unités en situation de fait ; que la famille du demandeur utilise l'entièreté du bien ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 6532 concernant la construction d'une maison délivré le 05/02/1932 ;
- Considérant que le permis d'urbanisme 6532 présente une maison de rapport de 3 unités ;
- Considérant que seul le permis d'urbanisme délivré le 05/02/1932 ne suffit pas à définir l'utilisation licite de l'immeuble en 2025 ;
- Considérant qu'à partir du 09/02/1996 (arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 11/01/1996 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme), la transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logement s'accompagnant de travaux intérieurs nécessite l'octroi d'un permis d'urbanisme ;

- Considérant le permis d'urbanisme J.11025 concernant la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements, de la modification de l'annexe du rez-de-chaussée, du 1er et du 2e étage et de l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière refusé en date du 18/05/2021 ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante à proximité de l'angle de l'avenue Charles Woeste ;
- Considérant que la façade avant est orienté au nord-ouest ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant prévoit des modifications par rapport à la situation de fait ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'une extension de 7,75m<sup>2</sup> rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci comble une dent creuse ;
- Considérant que les photos aériennes présentes sur Brugis ne permettent pas de dater la construction de celle-ci ;
- Considérant que cette extension permet d'agrandir la superficie habitable du rez-de-chaussée ;
- Considérant que celle-ci n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
- Considérant que la lucarne s'intègre dans le bâti existant et qu'elle permet d'augmenter la superficie habitable des combles ;
- Considérant que la demande prévoit des modifications aux balcons en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit la fermeture partielle de ceux-ci pour y aménager les salles de bain pour les logements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 unités de logement ;
- Considérant que la demande prévoit un appartement une chambre au rez-de-chaussée, un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex deux chambres aux 2<sup>e</sup> étages et sous les combles ;
- Considérant que le sous-sol est aménagé de la manière suivante :
  - 3 caves ;
  - Un local vélos ;
  - Un local poubelles ;
  - Un espace pour les compteurs ;
- Considérant que le bien ne dispose pas d'emplacement de stationnement ;
- Considérant que vu la superficie du rez-de-chaussée ; il est difficile de prévoir un accès aisément pour le local vélos et le local poubelles sans porter atteinte aux conditions de confort du logement du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé de la manière suivante :
  - Un séjour et une salle à manger de 30,1m<sup>2</sup> ;
  - Une chambre de 14,1m<sup>2</sup> ;
  - Une salle de bain ;
  - Une cuisine de 8,4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition du mur porteur entre la chambre et la cuisine ;
- Considérant que la cuisine a de ce fait une largeur d'1m30 ; considérant l'étroitesse de la surface d'utilisation ;
- Considérant que la cuisine dispose d'un éclairage naturel et de l'accès à la cour ;
- Considérant qu'il est préférable d'inverser la chambre et les pièces de vie ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une porte vitrée dans la chambre ;
- Considérant que le séjour est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU; qu'il y a un déficit de 1,13m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la situation était identique dans les plans d'archives ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage est aménagé de la manière suivante :
  - Un espace non différencié de 37,03 m<sup>2</sup> ;
  - Une salle de bain ;

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de bain à la place d'une partie du balcon ;
- Considérant que l'aménagement de la salle de bain est atypique et découle du maintien d'une partie de la situation existante ;
- Considérant que le bien dispose d'un accès vers le balcon d'une superficie de 4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le 2e étage et les combles sont aménagés de la manière suivante :
  - Séjour et salle à manger de 30,1m<sup>2</sup>
  - Une cuisine de 6,53m<sup>2</sup> ;
  - Une salle de bain ;
  - Une chambre de 9m<sup>2</sup> ;
  - Une chambre de 15,4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le bien dispose d'un balcon couvert de 4m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la salle de bain ne se situe pas au même étage que les chambres ;
- Considérant que l'unique sanitaire se situe dans la salle de bain ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'accès à la salle de bain depuis le hall ;
- Considérant que le bien a une superficie totale de 229,5m<sup>2</sup> en situation existante et de 242,5m<sup>2</sup> en situation projetée ;
- Considérant que les logements ne disposent pas de hall d'entrée, d'espace avec un vestiaire ni de sanitaires séparés de la salle de bain ;
- Considérant que les espaces extérieurs doivent être partiellement fermés pour permettre l'aménagement de salles de bain ;
- Considérant cependant que l'aménagement intérieur par rapport aux plans datés de 1932 est amélioré ;
- Considérant que dans les faits, les 3 unités de logement ont toujours été présentes (Cfr photos intérieures transmises) ;
- Facades
  - Considérant que la façade a une largeur de 6m ;
  - Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la façade avant ;
  - Considérant que les châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; que la matérialité a été changée du bois vers du PVC blanc et que la porte d'entrée a été remplacée ;
  - Considérant que la division des châssis du rez-de-chaussée ne correspond pas à la situation de fait ; que l'imposte n'a pas été dessinée ;
  - Considérant que la descente d'eaux pluviales en façade avant n'a pas été dessinée ;
  - Considérant que les châssis de la situation d'origine s'intègrent mieux dans le bâti existant ; qu'il y a lieu de maintenir une cohérence avec l'aspect architectural du bâtiment ;
- Aménagements extérieurs
  - Considérant que la demande prévoit la démolition de la remise présente en situation de fait ;
  - Considérant que la demande prévoit le remplacement des pavés dans la cour et la mise en place d'un plancher en bois à joints ouverts ;
  - Considérant que la demande améliore le taux d'imperméabilisation de la parcelle par rapport à la situation de fait ;
  - Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 2000l ;
  - Considérant que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ; que la zone de cours et jardin n'est pas en pleine terre ni plantée ;
  - Considérant cependant que la cour à une superficie de 13,5m<sup>2</sup> et qu'elle a une forme triangulaire ; que sa configuration permet uniquement d'y placer une terrasse ;
  - Considérant que la dérogation est justifiée ;
  - Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate de 10m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée
  - Conclusion

- Considérant que la demande améliore la situation de fait ;

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

- Lors du prochain remplacement des châssis et de la porte d'entrée ; prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois semblables à la situation d'origine ;
- Dessiner la descente d'eaux pluviales en façade avant et corriger la division des châssis au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la corniche existante ;
- Inverser la pièce de vie et la chambre au rez-de-chaussée ;
- Inverser la salle de bain et la cuisine au 2e étage ;

**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 à l'article 10 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.**

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

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