

Réunion de la Commission de Concertation du 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12123

Rimann S.P.R.L.

objet de la demande initiale : la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements et la modification de la destination du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un spa/wellness ;

objet de la demande modifiée : la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements (deux duplex et un appartement) et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau des combles ;

Avenue Broustin 42, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que l'objet de la demande initiale vise *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements et la modification de la destination du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un spa/wellness* ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements (deux duplex et un appartement) et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau des combles* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ; que la réaction en cours d'enquête est défavorable pour l'ensemble du projet, sans préciser les motifs ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
 - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
- Demande initiale
- considérant que la demande initiale a été soumise à une enquête publique du 09/05/2024 au 23/05/2024 ; que la commission de concertation a émis en date du 31/05/2024 un **avis défavorable** sur base des motifs suivants :
 - « Généralités
 - *vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*

- *considérant que la demande vise à la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements et la modification de la destination du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un spa/wellness ;*
- *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :*
 - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
 - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
 - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;*
 - *application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;*
 - *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*
- *considérant qu'une réclamation a été introduite ;*
- *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :*
 - *la diminution de l'ensoleillement et l'accentuation du sentiment d'enclavement de la parcelle voisine dû à la réhausse du mur mitoyen ;*
 - *les horaires d'ouverture étendus et une forte affluence ;*
 - *les nuisances sonores générées par l'activité « spa » et les installations techniques ;*
 - *l'incompatibilité de l'activité « spa » avec l'habitation ;*
 - *la perte d'éléments intérieurs à caractère patrimonial (manteaux de cheminées, portes vitrées, moulures, etc.) dû à l'aménagement intérieur des logements;*
- *considérant que la demande est également soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :*
 - *dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables et non-habitables) ;*
 - *dérogation à l'art. 6 du titre II du RRU (porte d'entrée) ;*
 - *dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;*
 - *dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;*
 - *dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) ;*
 - *dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;*
- *Historique de la parcelle et du bien*
 - *Considérant le permis d'urbanisme 1503 délivré en date du 19/11/1936 pour « la construction d'une maison ayant 6 m de façade » ;*
 - *Considérant le permis d'urbanisme 8335 délivré en date du 19/11/1936 pour « le rehaussement de l'immeuble et transformation de la façade au rez-de-chaussée » ;*
 - *Considérant la demande de permis d'urbanisme J.8252 refusée en date du 08/07/2008 pour « la création d'une crèche au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale » ;*
 - *Considérant le permis d'urbanisme J.10074 délivré en date du 11/10/2016 pour « la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 appartement 2 chambres au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses » ; que l'objet de la demande initiale était « la transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e*

étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses » ;

- *Considérant que le permis d'urbanisme J.10074 est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans les délais légaux ;*
- *Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11216 refusé en date du 22/06/2021 pour « la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, 1 appartement 2 chambres au deuxième étage et 1 duplex 4 chambres au troisième étage et combles) avec extensions et isolation en façade arrière et création de terrasses » ; que la demande J.11216 a été refusée faute d'avoir transmis des plans modifiés dans les délais légaux suite à l'avis du collège du 10/11/2020 ;*

- *Aménagement d'un spa/wellness*

- *Considérant que la demande prévoit la transformation du rez-de-chaussée et de la partie arrière du sous-sol en un spa/wellness ;*
- *Considérant que cette modification de la destination du rez-de-chaussée implique la suppression d'une partie d'un logement ;*
- *Considérant la prescription générale 0.12. du PRAS concernant la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ; que cette prescription n'autorise pas la suppression d'un logement pour y aménager du commerce sauf si l'immeuble a été conçu à cet effet à l'origine, ce qui n'est pas le cas pour cet immeuble ;*
- *Considérant dès lors que l'aménagement d'un commerce ne peut être autorisé conformément à la prescription 0.12 du PRAS ;*
- *considérant la situation particulière du bien (bâtiment existant inscrit à l'inventaire du patrimoine et situé dans une zone dans laquelle l'habitation est l'affectation première) qui justifie pleinement qu'une attention toute particulière devra être accordée à la compatibilité avec l'habitat ;*
- *considérant que la demande prévoit d'aménager l'accueil, des sanitaires, un espace détente avec un jacuzzi au rez-de-chaussée ;*
- *considérant que la demande prévoit d'aménager une salle de massage, un sauna, un hammam, des sanitaires et un local technique au sous-sol ;*
- *considérant la configuration de la salle de massage ; que ce local est considéré comme un local habitable ; que la hauteur sous plafond indiquée est limité à 220 cm ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond des locaux habitables ; que la demande n'est pas justifiée ;*
- *considérant la configuration de la zone de détente ; que le local dispose d'une superficie nette éclairant de 4,4 m² ; ce qui est insuffisant pour un local habitable d'une superficie nette de 23,3 m² ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ;*
- *considérant que le spa/wellness dispose de l'accès privatif au jardin ; qu'il est regrettable que cet espace extérieur qualitatif ne soit pas mis à disposition d'un logement ;*
- *considérant que le spa/wellness proposé n'est pas de bon aménagement ; que l'aménagement de celui-ci a une incidence sur l'utilisation de l'espace extérieur et la tranquillité de l'intérieur d'ilot ;*

- *Modification du nombre d'unités de logement*

- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :*

- 1^{er} étage : appartement 2-chambres (+/- 94,5 m²) ;
- 2^{ème} étage : appartement 2-chambres (+/- 94,5 m²) ;
- 3^{ème} étage + combles : duplex 3-chambres (+/- 160,0 m²) ;
- Considérant que l'accès au logement 03 se situe à ras de l'escalier menant au 3^{ème} étage ; que l'aménagement du palier du 2^{ème} n'est pas confortable pour accéder aux deux logements ; qu'il y a lieu de revoir celui-ci ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local poubelle de 2,20 m² ; que celui-ci est situé à la cave ; qu'il n'est dès lors pas aisément accessible et ne peut être considéré comme tel ; que la demande déroge dès lors à l'art. 16 du titre II du RRU concernant le local pour ordures ménagères ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local à vélo de 4,90 m² ; que le local est de dimensions insuffisantes par rapport au nombre d'unités de logements proposés et ne peut être considéré comme tel ; que la demande déroge dès lors à l'art. 17 du titre II du RRU concernant l'aménagement d'un local commun pour vélos et voitures d'enfants ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que la condition suivante avait alors été énoncée : « prévoir un local vélos accessible aisément au niveau du rez-de-chaussée permettant d'accueillir 1 vélo/chambre avec un minimum de 2m²/vélo » ; qu'il y a lieu de revoir les dimensions du local à vélo proposé pour tendre à répondre à cette condition ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local pour rangement de matériel de nettoyage ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 du titre II du RRU concernant l'aménagement d'un local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que celui-ci reprend « qu'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement peut fonctionner sans local poubelle commun » ; qu'il y a toutefois lieu de prévoir un local permettant de stocker le matériel pour nettoyer et entretenir le bien ;
- Considérant que la demande densifie le bien ; que les améliorations des parties communes sont minimales ;
- Aménagement des logements
- Considérant que les appartements situés au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage sont identiques ;
- Considérant que les appartements disposent d'un hall (5,70 m²) mais ne disposent pas de locaux de rangements au sein de chaque logement ;
- Considérant qu'une cave est attribuée à chaque logement ; que le bien ne dispose pas d'ascenseur ; que ces caves ne compensent pas le manque d'espaces de rangement au sein de chaque logement ;
- Considérant que les salles de bains des appartements 2-chambres ont une superficie de +/- 3,6 m² et non de 2,90 m² comme indiqué sur les plans ; que cette superficie reste modeste pour un appartement 2-chambres ;
- Considérant que la superficie nette éclairante des séjours et de certaines chambres en façade avant est insuffisante par rapport aux superficies nettes de plancher de ces locaux ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ; qu'il s'agit d'une construction existante ; que la dérogation peut être accordée ;
- Considérant que la superficie nette éclairante des chambres en façade arrière indiquées sur les plans sont insuffisantes par rapport aux superficies nettes de plancher de ces locaux ;
- Considérant cependant que les superficies nettes éclairantes mesurées sur l'élévation de façade arrière diffèrent de celles indiquées sur les plans ; que les

superficielles nettes éclairantes mesurées répondent aux normes d'habitabilité des logements ;

- *Considérant qu'il y a lieu de revoir le dessin des plans, des façades et des coupes afin de s'assurer que les annotations soient exactes et correspondent entre elles ;*
- *Implantation / gabarit / volumétrie*
 - *Considérant que le bien dispose d'un gabarit de type R+3 avec toiture en pente et lucarnes ;*
 - *Considérant que, contrairement aux plans des deux demandes de permis d'urbanisme précédentes, la demande actuelle ne prévoit pas l'aménagement d'espaces extérieurs pour les appartements situés au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;*
 - *Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le dernier étage (combles) ; que la demande déroge dès lors à l'art.4 du titre I du RRU concernant la profondeur de la construction ainsi qu'à l'art.6 du titre I du RRU concernant la hauteur de la toiture ;*
 - *Considérant que le bien existant est déjà le plus haut et le plus profond par rapport aux biens mitoyens ; que la terrasse a des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ;*
 - *Considérant que l'aménagement améliore toutefois le confort des habitants du bien ; qu'il y a lieu de veiller à respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis l'espace extérieur ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des dispositifs adéquats ;*
 - *Considérant les avis des commissions de concertation précédents ; qu'une des conditions énoncées était de « prévoir des plantations pérennes en lieu et place d'une rehausse du mur mitoyen pour la terrasse au troisième étage » ;*
- *Installations techniques et performances énergétiques du bâtiment*
 - *Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la façade arrière et la reconstruction de celle-ci afin d'intégrer les balcons fermés dans le volume protégé ;*
 - *Considérant que la demande prévoit d'isoler uniquement la partie de la façade arrière qui sera reconstruite ; que cela n'est pas de optimal en ce qui concerne les performances énergétiques des bâtiments ; qu'il serait préférable d'isoler l'entièreté de la façade arrière ;*
- *Conservation du patrimoine*
 - *Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que l'avis de la commission de concertation du 02/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.12216 reprend qu'il ressort d'un reportage photographique (20/10/2020) « que certains éléments architecturaux revêtent un caractère intéressant qu'il y a lieu de conserver, notamment les cheminées et les portes intérieures en bois » ;*
 - *Considérant le reportage photographique intérieur introduit en date du 29/12/2023 ; que certaines portes en bois et cheminées sont toujours existantes ;*
 - *Considérant que la demande prévoit de supprimer l'ensemble des cheminées en vue d'aménager les cuisines et de placer les gaines techniques ; que certaines portes en bois seront comblées et d'autres devront être remplacés pour répondre aux normes de prévention incendie ; que ces modifications sont contraires à l'avis de la commission de concertation du 02/10/2020 ;*

- *Considérant que l'aménagement intérieur proposé dénature complètement les qualités architecturales d'origine ;*
- Façade avant
 - *Considérant que la façade est de style classique ;*
 - *Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que celui-ci reprend que « considérant néanmoins que la façade avant revêt un aspect architectural patrimonial ; qu'en cas de remplacement des châssis (fenêtres et porte), il y a lieu de se baser sur les divisions, les détails et le matériau d'origine ; »*
 - *Considérant la note explicative jointe à la demande ; que celle-ci reprend que « tous les châssis seront remplacés à l'identique par de nouveaux châssis en bois répondant aux normes actuelles de la PEB » ; que « la porte en bois sera restaurée à l'identique » ;*
 - *Considérant que la demande prévoit l'installation d'un système de ventilation de type D (ventilation double flux) ; qu'en aucun cas des grilles de ventilations ne peuvent être placées dans les vitrages des châssis en façade avant ;*
 - *Considérant que le châssis du rez-de-chaussée dispose d'un vitrail ; qu'il y a lieu de le restaurer à l'identique ;*
 - *Considérant que la demande vise à préserver l'aspect architectural de la façade avant ;*
- Conclusion
 - *Considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;*
 - *Considérant que l'aménagement d'un spa/wellness n'est pas compatible avec l'habitat et ne peut être autorisé ;*
 - *Considérant qu'il serait plus judicieux, en cas de division du bien, d'aménager 3 unités de logements maximum et de tendre à se conformer aux avis des commissions de concertation concernant les demandes de permis d'urbanismes précédentes ;*
 - *Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des espaces extérieurs pour chaque logement ;*
 - *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos en adéquation par rapport au nombre de logement ;*
 - *Considérant que la demande ne répond pas aux principes de bon aménagement des lieux ;*
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**
- **Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur et les dérogations aux art. 4, 6, 10, 16, 17 et 18 du titre II du RRU (hauteur sous plafond, porte d'entrée, éclairage naturel et locaux communs) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**
- Modification de la demande
 - *Considérant que le demandeur a signalé en date du 21/06/2024 son intention d'introduire des plans modifiés ; que les plans modifiés ont été introduits en date du 29/07/2024 et complétés en date du 16/10/2024 ;*
 - *Considérant que la demande modifiée prévoit les modifications suivantes :*

- Sous-sol :
 - Aménagement d'un local pour entreposer le matériel d'entretien ;
 - Aménagement d'un local pour entreposer les poubelles ;
 - Aménagement de trois caves privatives ;
- Rez-de-chaussée (+ 1^{er} étage) :
 - Suppression du spa / espace wellness ;
 - Aménagement d'un duplex 3 chambres (rez-de-chaussée + 1^{er} étage) ;
 - Aménagement d'un local vélo ;
- 2^{ème} étage :
 - Pas de modifications ;
- 3^{ème} étage & 4^{ème} étage :
 - Modification de l'aménagement des espaces de vie du duplex ;
- Considérant que le local poubelle prévu est situé au niveau du sous-sol ; que le local n'est pas directement accessible depuis la rue ; que le local ne peut pas être considéré comme répondant à l'art. 16 du titre II du RRU ; que l'immeuble comporte 3 unités de logements ; qu'un local poubelle n'est pas indispensable pour la gestion des ordures ménagères ; que la dérogation est minime et acceptable ;
- Considérant que le dénommé « local poubelle » donne accès à une cour anglaise ; que la demande prévoit la démolition de l'escalier extérieur ; que l'aménagement d'un local poubelle commun pour l'immeuble n'est pas nécessaire ; que le local pourrait être attribué aux habitants du duplex et rester accessible directement depuis le jardin ; que l'escalier extérieur pourrait être maintenu ; que les locaux au sous-sol en façade arrière n'ont toutefois pas une hauteur sous plafond suffisante pour être considérées comme des pièces habitables ; que ceux-ci doivent être considérés comme des locaux annexes au logement (cave, rangement, ...) ;
- Terrasse
- Considérant que la demande modifiée sollicite les mêmes dérogations concernant la terrasse que celles sollicitées lors de l'introduction de la demande initiale ; que les remarques émises lors de la commission de concertation du 31/05/2024 restent identiques ;
- Considérant qu'une des conditions énoncées dans les avis précédents était de « prévoir des plantations pérennes en lieu et place d'une rehausse du mur mitoyen pour la terrasse au troisième étage » ; que ces plantations sont représentées dans la façade arrière mais ne sont pas représentées dans les plans de la situation projetée ; qu'il y a lieu de prévoir le long du mitoyen de gauche un bac planté (hauteur min. 110 cm, largeur min 60 cm), sur toute la longueur de la terrasse ;
- Considérant l'état de délabrement de la cheminée ; qu'il y a lieu de démolir celle-ci ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte sur les toitures plates, accessibles uniquement pour l'entretien de celles-ci ;
- Considérant que la fermeture du balcon au 2^{ème} étage est maintenue ; que l'importance d'attribuer un espace extérieur par logement avait été soulignée lors de la commission de concertation précédente; qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade arrière ou de justifier la proposition ;
- Aménagements intérieurs & conservation du patrimoine

- Considérant que le manque d'espaces de rangement au sein de chaque logement a été souligné lors de la dernière commission de concertation ; que l'aménagement des logements n'a pas été modifié en vue de répondre à la remarque émise ;
- Considérant que la porte d'entrée du 3^{ème} logement est située sur le palier du 2^{ème} étage ; qu'une cloison est prévue au milieu du palier, ce qui rend l'accès aux logements étroits et peu confortables ; qu'il y a lieu de revoir la position de la porte d'entrée du 3^{ème} logement ;
- Considérant que le demandeur a présenté lors de la séance une vidéo démontrant l'état de délabrement intérieur du bien en raisons d'infiltrations et de dégâts des eaux ; que des mesures ont été prises pour démolir les cheminées qui menaçaient de tomber ; que le peu d'éléments décoratifs restants ne sont pas en suffisamment bon état que pour être restaurés ;
- Gestion des eaux pluviales
- Considérant la superficie des toitures ; que le bien dispose d'un jardin ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de mesures particulières pour la gestion des eaux pluviales ;
- Considérant qu'il serait judicieux de prévoir une citerne d'eau de pluie avec un système de récupération ; de relier le système au moins à un robinet extérieur et un WC ; que le surplus de la citerne doit être déversé dans jardin et non relié au système d'égout ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond en partie à l'avis de la commission de concertation précédente ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des espaces extérieurs ;

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

- Espaces extérieurs & toitures plates :
 - Prévoir le long du mur mitoyen de gauche un bac planté (hauteur min. 110 cm, largeur min 60 cm), sur toute la longueur de la terrasse ;
 - Prévoir des toitures vertes sur les toitures plates ;
 - Isoler l'entièreté de la façade arrière et moyennant l'accord des voisins, isoler les mur mitoyens ;
 - Maintenir l'escalier menant au jardin ;
- Aménagement intérieurs ;
 - Revoir la position de la porte du 3^{ème} logement ;
 - Revoir l'aménagement des logements afin de prévoir des espaces de rangement ;
 - Supprimer le local poubelles au profit d'un local rangement pour le jardin ;
- Gestion des eaux pluviales :
 - Prévoir une citerne d'eau de pluie et un système de récupération ;
 - Relier au min. 1 robinet extérieur et 1 WC au système de récupération et prévoir le surplus dans le jardin ;

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

La dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local pour entreposer les ordures ménagères), la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) 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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12026

Monsieur et Madame MKRTICH & ANI SARKHOSHYAN – KARAPETYAN

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

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

Avenue Giele 31-33, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que l'objet de la demande initiale vise *la construction d'un immeuble à appartements composé de trois unités de logement* ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise: *la construction d'un immeuble à appartements composé de deux unités de logement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réaction a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête portent sur :
 - le maintien de l'arbre situé sur la parcelle voisine (n°29) malgré l'inclinaison du tronc sur la limite parcellaire ;
 - l'installation d'un pare-vue pendant les travaux afin d'éviter les vues directes pendant la durée du chantier ;
- Demande initiale
- Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
- dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues directes depuis les terrasses prévues aux étages ;
 - la mise en place d'une séparation physique entre les deux parcelles au rez-de-chaussée dès le début du chantier ;
 - les possibilités de rehausser et de transformer la toiture à versants en une toiture plate de l'habitation située Rue Giele 29 ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
- Considérant que la commission de concertation a émis en date du 15/12/2023 un **avis défavorable** moyennant les motifs suivants :
 - « Implantation, gabarit et volumétrie
 - Considérant que le bien se situe dans l'ilot délimité par l'Avenue Giele, l'Avenue Carton de Wiart et la Chaussée de Jette ;
 - Considérant que les biens mitoyens ont un gabarit de type R+2 avec une toiture plate ou une toiture à versants ; que les biens situés sur les coins de l'ilot et sur l'ilot en face ont un gabarit de type R+3 ;
 - Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble à appartement de gabarit de type R+3 ; que le volume dépasse le voisin mitoyen le plus haut et déroge dès lors à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
 - Considérant que la transition avec les volumes des biens voisins n'est pas harmonieuse ; que le volume proposé ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;
 - Considérant qu'il serait plus judicieux d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à celle du bien mitoyen le plus haut ;
 - Considérant que la hauteur sous plafond du 1er, du 2ème et du 3ème étage est limitée à 250 cm, ce qui est le strict minimum requis pour répondre aux normes du RRU ; qu'il serait dès lors préférable de limiter le volume du bâtiment à un gabarit de type R+2 afin que les espaces intérieurs disposent d'une hauteur sous plafond plus confortable ;
 - Considérant ce qui précède, la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ne peut être considérée comme minime ;
 - Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la limite extrême des constructions ; que « la limite extrême indiquée sur les plans englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels » ; que la profondeur maximale acceptée pour la zone est de 12,00 m ; que la profondeur du bâtiment mesurée au 1er et au 2ème étage est de +/- 13,50 m ; que la dérogation ne peut pas être considérée comme minime ;

- Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse la façade du bien de droite (n°29) de +/- 3,20 m et déroge dès lors à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur) ;
- Considérant la prescription du PPAS concernant la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que « la toiture est obligatoirement à versants. Ceux-ci ont une pente minimum de 35° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches sauf si l'annexe projetée s'adosse à une annexe existante en reprenant son faîtage. Au cas où la hauteur totale de l'annexe, toit compris, n'excède pas une hauteur de 3,20 m, toutes les formes sont admises » ; que la toiture à versant proposée déroge à cette prescription ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade composée d'un bardage en zinc noir au rez-de-chaussée, de briques de teinte gris claire pour la façade des étages supérieurs, de plaques de fibro-ciment de teinte gris foncé pour l'oriel et des châssis en aluminium de teinte noir ;
- Considérant que l'ensemble des façades de la rue sont de teinte beige, orange, ou brune ; que les matériaux utilisés sont principalement des matériaux de parement tels que la brique et la pierre ; que quelques façades sont recouvertes d'un enduit ;
- Considérant que l'architecte a présenté lors de la séance un échantillon de la brique proposée pour la façade avant ; que la teinte de la brique s'approche de celles des briques de façades environnantes ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant les bâtiments principaux situés avenue Paul de Merten, Van Beesen, Giele et Odon Warland : « chaque façade visible depuis l'espace public et édifiée sur l'alignement aura obligatoirement au moins un des éléments ou une combinaison des éléments suivants : balcon, loggia, oriel, bow-window, fenêtre en saillie » ;
- Considérant que la hauteur libre sous l'oriel est de 250 cm, ce qui est le strict minimum requis ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une hauteur libre plus généreuse afin de diminuer l'aspect écrasant de l'oriel ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la composition de façade ; que « lorsqu'un bâtiment doit être construit entre deux bâtiments existants dont les façades sont composées suivant un rythme visuel dominant identique, sa façade devra être composée suivant le même rythme » ; que tel est le cas puisque les façades des biens voisins sont d'hauteur équivalente et disposent de châssis de type « bandeau » ;
- Considérant dès lors qu'il serait plus judicieux de retravailler la proposition de la façade avant, en particulier la volumétrie de l'élément en saillie, la matérialité, les teintes et les proportions des baies ;
- Aménagements des logements
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de trois unités de logements dont un duplex trois chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que deux appartements 1 chambre au 2ème et au 3ème étage ;
- Considérant que le duplex ne dispose que d'une seule pièce de séjour avec une cuisine ouverte, ce qui n'assure pas une flexibilité d'usage pour plusieurs habitants ; que la différence de niveau entre le hall et le séjour réduit les possibilités d'aménagement intérieur ; que le séjour est mal proportionné par rapport au nombre de chambres proposées ;
- Considérant que ce séjour a environ les mêmes proportions que ceux des appartements 1 chambre ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements en fonction du nombre de chambres ;
- Considérant que la prescription urbanistique du PPAS concernant les locaux de façade stipule que « ceux-ci doivent, à l'exception des caves et des combles, être

des locaux habitables. Ils ne peuvent servir de locaux de stockage ou de dépôt de matériel » ; que le garage en façade avant déroge dès lors à cette prescription ;

- Considérant qu'il serait plus judicieux d'affecter l'espace en façade avant en pièce de vie ;
- Considérant que les deux appartements 1-chambre sont aménagés de manière identique ; qu'il n'y a dès lors pas de grande mixité dans les types de logements proposés au sein de l'immeuble ;
- Considérant dès lors que le programme proposé est trop dense par rapport aux dimensions de la parcelle ;

- Aménagements des locaux communs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour entreposer les ordures ménagères ; que l'art. 16 du titre II du RRU stipule que le local doit « permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour vélo ; que l'art. 17 du titre II du RRU stipule que le local doit « être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et du trottoir ; qu'aucun local à la cave ne dispose d'une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 du titre II du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un garage permettant de stationner un véhicule ; que l'art. 6 du titre VIII du RRU stipule que « le nombre d'emplacements à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement, au maximum deux emplacements par logements » ; que les dimensions de la parcelle ne permettent pas d'aménager trois places de stationnement requises au détriment d'espaces habitables plus qualitatifs ;

- Aménagements extérieurs

- Considérant les photos aériennes disponibles ; qu'il n'y a pas de séparation physique entre la parcelle concernée et la parcelle voisine (n°29) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie ; que la demande ne fait aucune proposition concrète pour favoriser la biodiversité et la continuité des espaces ouverts ; qu'il serait dès lors plus judicieux de prévoir une séparation de type végétal ;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage ; que ceux-ci seront situés sous la dalle de la cave ; considérant qu'il y a lieu de raccorder la citerne d'eau de pluie à au moins un WC et un robinet extérieur ;

- Conclusion

- Considérant le nombre de dérogations sollicitées ; que celles-ci ne sont pas justifiées ;
- Considérant que la demande concerne une construction neuve ; que le confort des habitants et l'aménagement d'espaces spacieux et qualitatifs doivent être une priorité lors de la conception d'un projet ;

- Considérant qu'au vu de ce qui précède, le projet ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
 - **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**
 - **La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, les locaux de façade, la limite extrême de la construction et la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations à l'art. 18 du titre II du RRU et à l'art.6 du titre VIII du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.»**
- Demande modifiée
 - Considérant que le demandeur a signalé en date du 16/01/2024 son intention de modifier la demande en cours de procédure ; que les plans modifiés ont été introduits en date du 21/02/2024 et complétés en date du 15/10/2024 ;
 - considérant que les plans modifiés présentent les modifications suivantes :
 - Sous-sol :
 - Diminution de la superficie de la cave ;
 - Suppression du local vélo ;
 - Suppression du local poubelles ;
 - Aménagement de deux caves privatives, d'un local compteur et d'un local d'entretien ;
 - Nombre d'unités de logements :
 - Réduction du nombre d'unités de logements ;
 - Aménagement de deux duplex ;
 - Gabarit :
 - Réduction de la profondeur du bâtiment ;
 - Remplacement de la toiture plate par une toiture en pente ;
 - Suppression des balcons en façade arrière ;
 - Augmentation de la hauteur sous-plafond des étages ;
 - Rez-de-chaussée & 1^{er} étage (logement 01):
 - Aménagement d'un local vélo ;
 - Aménagement d'un duplex (3 chambres) ;
 - Suppression de la différence de niveau ;
 - Suppression du garage en façade avant ;
 - Réaménagement du logement ;
 - 2^{ème} étage + combles (logement 02):
 - Aménagement d'un duplex (2 chambres) ;
 - Aménagement d'une terrasse couverte en façade avant ;
 - Façade avant :
 - Modification de la composition de la façade ;
 - Modification du revêtement de la façade ;
 - Remplacement de l'oriel par un balcon au 1^{er} étage ;
 - Remplacement de l'oriel par une terrasse couverte au 2^{ème} étage ;
 - Façade arrière :
 - Modification de la composition de façade ;
 - Modification du revêtement de la façade ;
 - Diminution de la hauteur de la corniche ;
 - Gabarit, volumétrie
 - Considérant que le projet modifié présente un gabarit plus réduit que le gabarit initial ;

- Considérant que la corniche est alignée à la corniche voisine la plus haute ; que la hauteur de la façade s'accorde d'avantage à celle des constructions voisines ;
- Considérant que le volume proposé ne dépasse pas les limites du volume autorisé par le PPAS ; considérant que le gabarit proposé s'intègre dans le contexte bâti ;
- Façades
 - Considérant que les façades mitoyennes ne sont pas représentées dans les documents graphiques ; que la demande manque d'éléments pouvant déterminer la bonne intégration de la façade dans le contexte urbanistique environnant ; qu'il serait judicieux de fournir au minimum une amorce significative des façades voisines et de détailler les façades dans l'axonométrie fournie ;
 - Considérant que la façade présente une partie aveugle, au niveau de la cage d'escalier ; que la circulation intérieure ne dispose pas d'apport lumineux naturel, ce qui est regrettable ;
 - considérant la façade proposée est composée d'un sous-bassement en pierre bleue et d'un revêtement en briques de teinte claire (ref. elignia blanc nordica) ; que la teinte de la brique s'accorde mieux aux teintes des revêtement de façades des bâtiments avoisinants ;
 - Considérant que la majorité des façades avoisinantes présentent des éléments décoratifs tels que des bandeaux horizontaux en pierre, des encadrement de fenêtres, des appareillages de briques variés ; que la façade proposée présente un appareillage de brique monotone ; que les parties « pleines » et « vitrées » de la façade ne sont pas proportionnées et n'entrent pas en relation avec les façades avoisinantes ;
 - Considérant que la proposition ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti en ce qui concerne la composition de façade;
- Aménagement des logements
 - Considérant que les superficies des pièces se limitent pour la plupart au strict minimum requis pour répondre aux normes d'habitabilité des logements ; que l'avis de la commission de concertation précédente marquait l'importance d'aménager des espaces spacieux et qualitatifs, en particulier lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ; pour garantir le confort des habitants ;
 - Considérant que les logements disposent d'espaces de séjour étroits et peu d'espaces de rangement, ce qui n'est pas optimal pour des logements destinés à accueillir plusieurs habitants ;
 - Considérant que les espaces de séjour sont mono-orientés et que certaines pièces disposant d'une façade ne bénéficient pas de fenêtres ; ce qui est regrettable ;
 - Considérant qu'il serait préférable de prévoir un apport lumineux et une ventilation naturelle dans toutes les pièces, à l'exception des WC-séparés pour lesquels une ventilation mécanique peut être suffisante ;
 - Considérant que la position de la circulation verticale n'est pas optimale ;
 - Considérant que la construction de deux logements pourrait être autorisée sous réserve que chaque unité de logement soit spacieuse et offre des espaces de vie confortables ; que les deux logements doivent répondre aux principes du bon aménagement des lieux ;
 - Considérant que l'aménagement intérieur proposé n'est pas optimal ; qu'il y a lieu de revoir les proportions des séjours et l'agencement des pièces ;
 - Considérant que le local poubelles est situé au sous-sol, ce qui n'est pas optimal, que le local ne répond pas aux normes du titre II du RRU ; qu'un immeuble comportant uniquement 2 unités de logement peut être dispensé de local poubelles ; que la dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU est acceptable ;
 - Considérant que la demande ne prévoit aucune place de stationnement sur la parcelle ; que la demande prévoit un local vélo au rez-de-chaussée ; que la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant les places de stationnement est minime et acceptable ;

- Plans
- Considérant les plans modifiés qui ont été fournis ; que le plan des combles n'est pas représenté dans les plans de réalisation à l'échelle 1/50 ; que l'étage est uniquement représenté dans les plans de synthèse (A3) ;
- Considérant que les plans modifiés n'ont pas été mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique du 09/01/2025 au 23/01/2025 ; que les plans de la demande initiale ont été mis en ligne à la place ; considérant que cela est source de confusion ;
- Conclusion
- Considérant que la demande modifiée répond en partie à l'avis de la commission de concertation précédente ;

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

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

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

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

La dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local à ordures) et la dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU (stationnement) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12177

ARN COMPANY: *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 3 appartements (un duplex 3 chambres et deux appartements deux chambres);*

Rue Esseghem 8, 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 à *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 3 appartements (un duplex 3 chambres et deux appartements 2 chambres)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ; que la réaction porte sur la demande de pouvoir assister à la commission de concertation ;

- Demande initiale

- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/04/2024 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
 - considérant que la demande vise à *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 3 appartements (un triplex 3 chambres et deux appartements deux chambres)* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - considérant qu'une réclamation a été introduite ;
 - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - la demande de pouvoir assister à la commission de concertation ;

- Généralités
- Considérant l'état défraîchi de la parcelle ; que celle-ci n'est plus entretenue ni utilisée depuis de nombreuses années ;

- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 7586 concernant la construction d'un magasin délivré le 05/10/1934 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10416 concernant la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 4 appartements refusé le 09/01/2018 ;

- Implantation
- Considérant que la parcelle s'implante dans une rue étroite (2m27) entre un bâtiment de type R+1+toiture et R+ 2+toiture ;
- Considérant que la parcelle est orientée à l'est en façade arrière et que celle-ci a une superficie de 190m² ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit un gabarit de type R+2+toiture, d'une hauteur sous corniche de 9m73 et d'une hauteur totale de 12m95 ;
- Considérant que le bâtiment s'aligne au voisin de gauche (n°6) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un sous-sol de 12m de longueur, un rez-de-chaussée s'implantant partiellement sur la longueur totale de la parcelle et trois étages de 10m12 de longueur ;
- Considérant que le gabarit est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le projet dépasse les ¾ de la parcelle au rez-de-chaussée et qu'il dépasse de 5m10 le voisin de gauche (n°6) ;
- Considérant que l'emprise de la construction est de 84% ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;
- Considérant que le projet est contraire à la prescription 0.6 du PRAS ; que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- Considérant que la demande impacte l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit un bow-window à partir du 1^{er} étage en façade avant ; que ce bow-window a un débord d'1m sur la voirie et une longueur de 7m33 ;
- Considérant l'aspect massif de celui-ci ; considérant que de plus il se situe à 2m50 du niveau du trottoir ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant avant ; de même longueur que le bow-window ;
- Considérant que les gabarits proposés ne s'intègrent pas dans le bâti existant et nuisent à l'harmonie générale de la rue ;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de bow-window ni de lucarne dans le versant avant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un sous-sol composé de 3 caves, un local compteurs, un local poubelle, un local pour le rangement du matériel de nettoyage, une buanderie et un local polyvalent de 55,1m² ;
- Considérant que le local polyvalent ne dispose d'aucune vue vers l'extérieur ;
- Considérant l'absence de justification dans la note explicative ;
- Considérant que la demande prévoit un garage et un local vélos au rez-de-chaussée avant ainsi qu'un duplex au rez-de-chaussée arrière et au 1^{er} étage ;
- Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée se compose dès lors que de deux portes de garage et de la porte d'entrée ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un rez-de-chaussée ouvert sur la voirie afin de permettre un contrôle visuel et social ;
- Considérant que le local vélo est accessible par une porte de garage ; que cela porte à confusion et que de plus ce local vélo n'est pas accessible depuis le hall commun de l'immeuble ;
- Considérant que les pièces de vie du duplex, d'une superficie de 67,6m², se situent au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant qu'elles disposent d'un accès au jardin ;
- Considérant le faible de taux de surface de pleine terre ; considérant que la superficie dépasse largement les normes minimales de superficies imposées par le RRU ;

- Considérant qu'il y a lieu d'agrandir la zone de cours et jardins en respectant les articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
 - Considérant que le duplex se compose de 3 chambres de 19, 19,7 et 20m² au 1^{er} étage ainsi que deux salles de bain et un dressing ;
 - Considérant que le titre II du RRU est également largement respecté ; que la suppression du bow-window ne nuirait pas aux normes d'habitabilités ;
 - Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux appartements deux chambres aux 2^e et 3^e étages ;
 - Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 36,5 et 38,3m² ; que les chambres ont une superficie de 12m², 12,1m², 14,8m² et 15m² ;
 - Considérant que chaque logement dispose d'une salle de bain, d'un hall d'entrée avec un WC séparé de dimension suffisante ;
 - Considérant que les logements dépassent tous largement les normes de superficie minimales imposées par le RRU ;
 - Considérant que la diminution du gabarit permettrait de maintenir 3 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant en façade avant et des briques rouges nuancées pour le bow-window ;
 - Considérant que l'utilisation de briques rouges accentue l'aspect massif du bow-window ;
 - Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite (RAL 7021), des garde-corps en acier thermolaqué de même teinte et des tuiles rouges ;
 - Considérant que la demande prévoit un garde-corps ajouré en briques rouges nuancées au dernier étage ;
 - Considérant que le bien ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
 - Considérant que la demande prévoit un jardin de 28m² au rez-de-chaussée ;
 - Considérant que la demande prévoit une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage ; considérant que celle-ci est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que son emprise impacte les habitations environnantes et l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant que cette terrasse a une vue plongeante vers la coupole de la cuisine du rez-de-chaussée ;
 - Considérant que la demande prévoit une loggia en façade avant pour le 2^e étage ainsi qu'un balcon sur la toiture du bow-window au 3^e étage ; considérant qu'il s'agit de balcon filant d'environ 80cm de largeur ;
 - Considérant que ces espaces extérieurs ne permettent pas d'y installer une table de dimension suffisante pour des logements 2 chambres ;
 - Considérant que la demande prévoit 61m² de toiture végétalisée ;
 - Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie de 5m³ ;
 - considérant cependant les aménagements spécifiques de la rue Essegheem (alcôves permettant l'accès des habitants aux garages étant donné l'étroitesse de la rue) ;
 - considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune pour créer une alcôve d'accès au garage de cette nouvelle construction ;
 - considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau de Essegheem dont l'existence remonte au 14^e, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

- Considérant que le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme et qu'il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non ;
- Considérant l'absence de motivation des dérogations sollicitées ;
- considérant l'importance des dérogations, qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et à l'article 6 du Titre VIII du RRU (emplacement de parking) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

- Modification de la demande
- vu l'article 126/1 du CoBAT qui dispose que « préalablement à la décision du Collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut introduire des plans modificatifs (...) » ;
- Considérant que le demandeur a fait application de l'article 126/1 du Cobat ;
- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 03/10/2024 et du 15/11/2024 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
- considérant que l'objet de la demande reste inchangé ;
- considérant que la demande prévoit les modifications générales suivantes :
 - diminution de la profondeur du sous-sol ;
 - diminution de l'emprise au sol du rez-de-chaussée ;
 - modifications intérieures ;
 - suppression du bow-window et de la lucarne en façade avant ;
 - modification des façades ;
- considérant que le sous-sol a une profondeur de 9m au lieu de 12m ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 caves de 12m², 15m² et 15,7m² ;
- considérant que la demande prévoit le local poubelles et le local compteurs au sous-sol ;
- considérant que le sous-sol est accessible également depuis un ascenseur desservant la totalité de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit une profondeur de bâtisse de 12m au rez-de-chaussée au lieu de 17m²⁶ ;
- Considérant que la cage d'escalier est déplacée en façade avant ; que cela permet d'apporter de l'éclairage naturel dans l'espace de circulation ;
- Considérant que la demande prévoit un garage à front de voirie et un local pour 7 emplacements vélos en façade arrière ;
- Considérant que ce local vélos est accessible depuis le hall d'entrée commun ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée gauche et au 1^{er} étage ;
- considérant que les pièces de vie au rez-de-chaussée sont traversantes ; que cela permet un contrôle social depuis la voirie ;
- considérant que la demande prévoit des pièces de vie d'une superficie totale de 52,7m² ;
- considérant que l'accès au jardin d'une superficie de 54,5m² est privatisé pour une grande unité de logement ;
- considérant que le duplex dispose d'un escalier interne permettant d'accéder au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit 3 chambres de 14,8m², 15,6m² et 20,7m² ainsi que 2 salles de bains, un WC distinct (en plus de celui du rez-de-chaussée), un dressing et une buanderie ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un balcon filant au 1^{er} étage ;
- considérant que l'implantation des balcons en façade arrière, côté jardin est justifié ;

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres au 2^e étage ;
- considérant que la demande prévoit une pièce de vie traversante de 40,7m², deux chambres de 12,8m² et 14,4m², une salle de bain et un WC distinct ;
- considérant que la demande prévoit un balcon filant en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit un appartement identique au 2^e étage ;
- considérant que les logements répondent largement aux normes minimales de superficie ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la demande apporte une mixité de logement ;
- considérant que les balcons du 2^e et 3^e étages sont en dérogation au Titre I du RRU ; que ces balcons dépassent les deux profils mitoyens ;
- considérant cependant que la demande prévoit un recul d'1m90 par rapport aux limites mitoyennes ; que l'impact par rapport aux propriétés mitoyennes est minime ;
- considérant dès lors que les dérogations sont minimales et justifiées ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en briques gris/beige de type VDS argentis ou similaire en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium de ton gris anthracite RAL 7021 ;
- considérant que la demande prévoit des tuiles rouges et des garde-corps en acier thermolaqué ;
- considérant que la partie haute de la façade n'est pas proportionnée au reste de la façade et qu'il y aurait lieu de rabaisser le niveau de la corniche et de prévoir une toiture à la mansard ;
- considérant que la hauteur intérieur de la cuisine et de la chambre du 3^{ème} étage est limitée, que des lucarnes pourraient être rajoutées afin d'améliorer leur habitabilité ;
- considérant que la citerne d'eau de pluie de 5000l est maintenue ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les modifications apportées visent à répondre aux différentes remarques émises dans le cadre de l'avis de la commission de concertation du 26/04/20224 ;

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

- Modifier la toiture et prévoir une toiture à la mansard avec des lucarnes au niveau de la cuisine et de la chambre en façade avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs afin de rationaliser les espaces et les circulations et avec la possibilité d'avoir de vrai appartements accessibles aux PMR ;

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

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 31/01/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12004

Mevrouw Anneleen Masschelein

oorspronkelijk ontwerp van de aanvraag : de renovatie van een herenhuis (eengezinswoning) : het vervangen van de ramen langs de voorgevel, het afbreken met gedeeltelijke wederopbouw van een uitbouw en de inrichting van studentenkamers;

gewijzigd ontwerp van de aanvraag : het vervangen van de ramen en de garagepoort langs de voorgevel, de regularisatie van het plaatsen van een zwembad en een tuinhuis en de regularisatie van de inrichting van 4 studentenkamers in een herenhuis (eengezinswoning) ;

Léon Theodorstraat 83, 1090 Jette.

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 7.03 van de Spiegelwijk goedgekeurd bij B.E. van 19/12/1991 : woon- en handelsgebied gelegen is;
- overwegende de oorspronkelijk ontwerp van de aanvraag : de renovatie van een herenhuis (eengezinswoning) : het vervangen van de ramen langs de voorgevel, het afbreken met gedeeltelijke wederopbouw van een uitbouw en de inrichting van studentenkamers;
- overwegende de gewijzigde ontwerp van de aanvraag : het vervangen van de ramen en de garagepoort langs de voorgevel, de regularisatie van het plaatsen van een zwembad en een tuinhuis en de regularisatie van de inrichting van 4 studentenkamers in een herenhuis (eengezinswoning) nastreeft;
- oorspronkelijke ontwerp van de aanvraag
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- aangezien dat de overlegcommissie tijdens haar vergadering van 15/09/2023 het volgende advies heeft uitgebracht :
 - “Geschiedenis van het perceel en het goed
 - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2559 afgeleverd op 12 maart 1900 voor « het bouwen van een huis » ;
 - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2558 afgeleverd op 05 april 1904 voor « het bouwen een duiventil »;

- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 3161 afgeleverd op 01 mei 1913 voor « het bouwen van een huis » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4297 afgeleverd op 19 mei 1925 voor « interieurwerken en de wijziging van de voorgevel (n°83) »;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4739 afgeleverd op 06 mei 1927 voor « het bouwen van een garage » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 9186 afgeleverd op 20 juni 1941 voor « de uitbreiding van een werkplaats » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2655 afgeleverd op 01 juli 1953 voor « het bouwen van een extra verdieping »;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.1648 afgeleverd op 01 juli 1953 voor « een winkel » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6327 afgeleverd op 08 februari 1991 voor « het slopen van het vervallen achtergebouw en weigering om kantoren in het gebouw in te richten en een openluchtparkeerplaats in de tuin aan te leggen » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6327 afgeleverd op 24 mei 1991 voor « de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar kantoren » ;
- Overwegende de A.Z. 68-2010 (20 april 2010) voor de toelating van « de wijziging van de kleur van de voorgevel » ;

- Inplanting en volumetrie

- Overwegende dat het goed zich bevindt binnen het huizenblok begrensd door de Léon Theodorstraat, Tilmontstraat, de Smet de Naeyerlaan en Paul Michielsstraat;
- Overwegende dat het goed deel uitmaakt van een geheel van woningen met profiel - gelijkvloers + 4 verdiepingen met een hellende dak-;
- Overwegende dat het pand uit twee delen bestaat: een herenhuis links (3 bouwlagen met een hellend dak) en een garage/bijgebouw (2 lage bouwlagen) met een mansarde dak ;
- Overwegende dat de aanvraag in het volledige slopen van de garage voorziet ;
- Overwegende dat alleen de voorgevel van de garage zal behouden worden met enkele wijzigingen ;
- Overwegende dat de achtergevel van het nieuwe volume met de bestaande gevel van de keuken en de bergruimte uitgelijnd (herenhuis-hoofdgebouw) zal worden ;
- Overwegende dat het nieuwe volume iets hoger dan het bestaande volume zal zijn om een comfortabele plafondhoogte te bieden en om de nieuwe vloerplaten met de bestaande vloerplaten van het herenhuis te kunnen verbinden ;
- Overwegende dat het nieuwe volume binnen het profiel van de naastliggende goed (n° 79) zal blijven ;

- Voorgevel

- Overwegende dat het huis voor 1932 werd gebouwd ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van de garagepoort door een glazen deur met smeedwerk ;
- Overwegende dat de gevel van het nieuwe volume bijna volledig uit glas zal bestaan ; dat de voorgevel +/- 4,60 m achteraan ten opzicht van de bouwlijn zal worden gebouwd;
- Overwegende dat de kroonlijsthoogte +/- 8,45 m boven het maaiveld ligt; dat de kroonlijst van het gebouw uitzonderlijk laag in vergelijking met de kroonlijsten van de naburige gevels is ;
- Overwegende dat het volume van de bestaande garage momenteel afwijkt van art. 5 van de titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel); dat de twee naastliggende percelen bebouwd zijn; dat de wijziging van het volume geen precedent schept: dat de afwijking aanvaardbaar is ;
- Overwegende dat het voorstel harmonieus aansluit bij de aangrenzende gevels;

- Renovatie van het privégedeelte van de woning

- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de herinrichting van de keuken en de eetruimte op het gelijkvloers; dat de aanvraag voorziet in het inrichten van een open keuken met een bergruimte en een afgesloten WC; dat er geen sas tussen het WC en de keuken is;

- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 8 van de titel II van de GSV (WC) ; dat er en sas (twee deuren) tussen de WC en de keuken moet voorzien worden ;
- Aanpassing van de ingang(en)
 - Overwegende dat de aanvraag twee gescheiden ingangen en een nieuwe interne circulatie in het nieuwe volume voorziet om de privacy van de bewoners van de woning te respecteren;
 - Overwegende dat het wettelijke gebruik van het goed een eengezinswoning is; dat het gebruik van bepaalde ruimtes als studentenhuisvesting bijkomstig moet blijven ten opzichte van het hoofdgebruik van het goed;
 - Overwegende dat de twee gescheiden ingangen aanvaard kunnen worden op voorwaarde dat het gebruik van het goed ongewijzigd blijft; dat de circulatie (trap- en inkomhal) van het hoofdgebouw gemeenschappelijk en toegankelijk blijft voor alle bewoners van de woning; dat het goed niet opgesplitst mag worden in 2 in aparte woningen;
 - Overwegende dat de deur tussen de slaapkamer (nieuwe volume) en de traphal (hoofdgebouw) moet behouden worden;
- Inrichting van 4 studentenkamers
 - Overwegende dat de aanvraag de inrichting van 4 studentenkamers voorziet: 2 op de 2^{de} verdieping en 2 op de 3^{de} verdieping;
 - Overwegende dat de aanvraag geen binnenverbouwingen voorziet om de kamers in te inrichten; dat de ruimtes bestemd voor de studenten bestaande zijn; dat deze ruimtes afwijken van art. 10 (natuurlijke verlichting) van de titel II van de GSV ;
 - Overwegende dat het over slaapkamers gaat; dat de natuurlijke verlichtingsoppervlakte comfortabel blijft en dat dit de woonbaarheid van de kamers niet beïnvloedt;
 - Overwegende dat, om de situatie te verhelpen, de ramen van de kamers aan de voorgevel zouden moeten vergroot worden; dat deze wijzigingen de architecturale eigenschappen van de voorgevel zouden aantasten en derhalve niet haalbaar zijn ; dat de afwijking derhalve als miniem en aanvaardbaar kan worden beschouwd;
 - Overwegende dat de slaapkamers een oppervlakte van +/- 20,50 m² op de 2^{de} verdieping en van +/- 12,50 m² op de 3^{de} verdieping hebben;
 - Overwegende dat de studenten toegang tot een keuken (+/- 8,50 m²) hebben; dat de keuken op de laatste verdieping, onderdak ligt; dat volgens de foto's van de achtergevel, de keuken over een dakraam beschikt maar dat dit raam niet op de doorsneden en aanzichttekening van de achtergevel wordt opgenomen;
 - Overwegende dat een schriftelijke overeenkomst met een universiteit aan het dossier moet toegevoegd worden;
- DBDMH
 - Overwegende het advies van de DBDMH T.1191.1236/6 (ontvangen op 05 september 2023);
 - overwegende dat elke kamer ten minste over 2 nooduitgangen moet beschikken, dat elk bewoner vanuit zijn kamer de tweede nooduitgang moet kunnen bereiken zonder de eerste nooduitgang te moeten doorlopen;
 - overwegende dat een deur tussen de twee slaapkamers op de 2^{de} verdieping moet geplaatst worden;
- Paarkeerplaats
 - Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een parkeerplaats in het buitenruimte voor het nieuwe volume; dat de buitenruimte +/- 4,60 m diep is;
 - Overwegende dat een standaard en comfortabel parkeerplaats een vloeroppervlakte van ongeveer 12,50 m² (2,50 x 5,00 m) inneemt ; dat de aangegeven ruimte te ondiep en te smal is;
- Besluit

- overwegende dat het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening;
- **Unaniem gunstig advies** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:
 - de uitvoeringsplannen corrigeren ;
 - een sas (twee deuren) tussen het WC en de woonruimtes op het gelijkvloers voorzien ;
 - een nieuw voorstel voor de parkeerplaats maken ;
- overwegende dat de dienst stedenbouw op 16/02/2024 heeft opgemerkt dat de werkzaamheden zijn begonnen ;
- Wijziging van de aanvraag
 - overwegende de gewijzigde plannen die op 12/04/2024 ingediend werden en aangevuld op 28/10/2024 ;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 09/01/2025 tot 23/01/2025 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
 - overwegende dat de gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen voorziet :
 - het behouden de herinrichting van het volume aan de rechterkant (garage) ;
 - de inrichting van een sas met WC en een leefruimte op het gelijkvloers ;
 - het vergroten van de toegang tussen de keuken en de nieuwe leefruimte ;
 - het plaatsen van een trap om de 1^{ste} verdieping te verbinden ;
 - de inrichting van twee slaapkamers, een badkamer, een berging en een WC op de 1^{ste} verdieping ;
 - de regularisatie van het bouwen van een zwembad ;
 - de inrichting van een dressing en van twee badkamers die aangesloten zijn aan elke studentkamer op de 1^{ste} verdieping ;
 - voorgevel : het vervangen van de garagepoort en van de ramen door donkerblauwe (RAL 5013) ramen ;
- Herinrichting van het bestaande volume
 - Overwegende dat de overlegcommissie heeft in zijn vorige advies gevraagd heeft om de deur tussen de slaapkamer (nieuw volume) en de traphal (hoofdgebouw) te behouden;
 - Overwegende dat het volume aan de rechterkant niet werd aangepast; dat het hoogteverschil tussen de twee vloerniveaus het plaatsen van een toegang niet mogelijk maakt; dat een toegang bestaat tussen de slaapkamer aan de achtergevel (volume aan de rechterkant) en de hoofdtraphal ;
 - Overwegende dat deze verbinding volstaat en moet behouden blijven ;
- Studentenkamers
 - Overwegende dat er geen deur werd voorzien tussen de twee slaapkamers op de 1^{ste} verdieping ; dat de aangepaste aanvraag het advies van de DBDMH niet heeft gevolgd ; dat een dressing tussen de twee slaapkamers ingericht werd ;
 - Overwegende dat een brandtrap aan de achtergevel bestaat ; dat beide slaapkamers twee nooduitgangen hebben ;

- Voorgevel
- Overwegende dat de bestaande ramen bestaan uit wit hout ;
- Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag het vervangen van de ramen voorziet ; dat de kleur van de nieuwe ramen in de legende niet werd vermeld ;
- Overwegende dat de aangepaste aanvraag het plaatsen van donkerblauwe ramen voorziet ; dat de kleur past bij de garagepoort die al vervangen werd ;
- Overwegende dat de donkerblauwe kleur past met het ijzerwerk van de inkomdeur en met de klassieke stijl van de voorgevel ; dat de bestaande deur niet mag vervangen worden en dat het ijzerwerk moet behouden worden ;
- Zwembad & tuinhuisje
- Overwegende de luchtfoto's (BruGIS);
- Overwegende dat het zwembad tussen 2004 en 2009 werd gebouwd ;
- Overwegende dat het zwembad tegen de rechter gemeenschappelijke muur werd gebouwd; dat de positie van het zwembad afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften;
- Overwegende dat een tuinhuisje achteraan op het perceel tegen de gemeenschappelijke muren werd gebouwd ;
- Overwegende de diepte van het perceel en de naastliggende tuin ; dat het zwembad en het tuinhuisje geen aanzienlijke overlast veroorzaakt ;
- Besluit
- Overwegende dat de gewijzigde aanvraag aan de beginselen van goed ruimtelijke ordening voldoet ;
- Overwegende dat de woning niet in 2 afzonderlijke wooneenheden mag opgesplitst ~~mag~~ worden ;

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

- **De verbinding tussen de slaapkamer aan de achtergevel (1^{ste} verdieping) en de een hoofdtraphal behouden ;**
- **De bestaande inkomdeur met ijzerwerk behouden ;**

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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12038

BRUSSELS NORTH INVEST S.R.L.

objet de la demande initiale : la construction d'un immeuble de rapport composé de deux unités de logement (1 triplex + 1 duplex);

objet de la demande modifiée : la construction d'une maison unifamiliale ;

Rue Léon Theodor 109A, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que l'objet de la demande initiale vise la construction d'un immeuble de rapport composé de deux unités de logement (1 triplex + 1 duplex) ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise la construction d'une maison unifamiliale ;
- Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Demande initiale
- Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la commission de concertation a émis en date du 23/02/2024 un **avis défavorable** pour les raisons suivantes :
 - « Implantation / Gabarit / Volumétrie
 - Considérant que la partie constructible est située en partie avant d'une série de box de garages ;

- Considérant que la demande prévoit la démolition de deux box de garages ;
 - Considérant que la partie constructible à une largeur de 5,45 mètres ;
 - Considérant que la partie constructible se trouve entre deux biens ayant un gabarit de type R+2 avec toiture à versants ;
 - Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de gabarit de type R+3 avec une toiture à versants avec une lucarne ;
 - Considérant que la demande prévoit d'aligner la corniche avec celle du bien voisin (Léon Théodor n°111) ;
 - Considérant que la demande prévoit la même hauteur de façade que les voisins tout en y comprenant 3 niveaux alors que les bâtiments voisins n'en comportent que 2 ;
 - Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée devrait s'aligner à celle des immeubles voisins ;
 - Considérant que la parcelle voisine est entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
 - Considérant que le volume du 1^{er} étage dépasse de 3,00 m la façade arrière voisine (n°111) ; que la demande prévoit des balcons ayant une profondeur de 1,20 m au 1^{er} et au 2^{ème} étage ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;
 - Considérant que la demande prévoit d'aligner le volume du 3^{ème} étage à la façade arrière voisine (n°111) et prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;
 - Considérant que le volume du 1^{er} étage diminue l'éclaircissement naturel de la parcelle de gauche (n°111) ;
 - Considérant que les balcons proposés ont un effet belvédère sur l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas minimes et ne sont pas acceptables ;
- Façades
 - Considérant que le bien voisin (Léon Théodor n°109) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (24856) ; qu'il est de style néoclassique et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique, urbanistique et patrimonial ; qu'il y a lieu de veiller à ce que l'aspect de la nouvelle construction s'accorde de manière harmonieuse au bien voisin afin d'en préserver la qualité architecturale ;
 - Considérant que la demande prévoit une partie de la façade en saillie au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
 - Considérant que les façades avant avoisinantes n'ont pas d'éléments en saillie ou que ces façades ont des balcons au 1^{er} étage ;
 - Considérant que ce volume en saillie dépasse les 2/3 de la largeur ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU ;
 - Considérant que la hauteur sous la saillie n'est pas suffisante, qu'il y aurait lieu de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée ;
 - Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ; que ces lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur de la toiture ; que la demande déroge dès lors à l'art. 6 (toiture) du titre I du RRU ;
 - Considérant que la demande prévoit des briques de ton gris, des briques de ton blanc sur le « bow-window », des châssis et des garde-corps en aluminium ;
 - Considérant la note explicative jointe à la demande ; que la composition de la façade latérale est basée sur les proportions des baies de la façade latérale du bien voisin ;
 - Considérant que la composition de façade ne s'accorde pas aux façades avoisinantes ;
 - Avis défavorable SIAMU
 - Considérant l'avis défavorable du SIAMU (ref. C.1985.1101/9) ; que la distance horizontale entre les deux façades est insuffisante ;

- Considérant qu'une possibilité pour y remédier serait de revoir la composition de la façade latérale ou de revoir le choix des matériaux utilisés afin que ceux-ci répondent aux normes en vigueur ;
- Aménagement de deux unités de logement
 - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un triplex (3 chambres) et d'un duplex (2 chambres) ;
 - Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local pour entreposer les ordures ménagères ; que la demande déroge à l'art.16 (local commun à ordures) du titre II du RRU ;
 - Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local de rangement ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;
 - Considérant qu'il n'y a que deux unités de logements ; que le bien ne requière pas une gestion des déchets particulière ; que les dérogations sont minimales et justifiées ;
 - Considérant que la demande ne prévoit pas de places de stationnement ; que la demande déroge dès lors à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU (stationnement) ;
 - Considérant que la demande prévoit un local pour entreposer les vélos ; que cela compense le manque de stationnement d'automobiles ; que la dérogation est dès lors minimale et justifiée ;
 - Considérant les lignes directrices pour la modification du nombre d'unités de logement et la subdivision de logements existants (décision du collège du 19.08.2008) ; qu'il s'agit d'une construction neuve ; que les lignes directrices restent d'application
 - Considérant la disposition générale A.1 reprenant qu'en cas de largeur de façade principale (entre axes mitoyens ou non) inférieure à 5,50 m et/ou de superficie de plancher nette (selon la définition du titre II du RRU) habitable inférieure à 150 m², les immeubles de rapport ne peuvent faire l'objet d'une division d'un ou plusieurs des logements existants et que les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ;
 - Considérant que les dimensions de la parcelle ne se prêtent pas à l'aménagement de deux unités de logement ; qu'il serait dès lors préférable de maintenir le bien en tant que maison unifamiliale ;
- Aménagements extérieurs
 - Considérant que la demande prévoit la démolition de deux box de garages en vue d'aménager un jardin (pleine terre) ;
 - Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;
 - Considérant que la demande améliore la perméabilité de la parcelle ;
- Conclusion
 - Considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;
 - Considérant l'avis défavorable du SIAMU ;
 - Considérant que la demande ne s'intègre pas dans le cadre environnant construit ;
 - Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**
 - **La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur, la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

- **La dérogation à l'art. 16 (local commun à ordures) et la dérogation à l'art. 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**
- **La dérogation à l'art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.»**
- considérant que les dérogations sollicitées n'ont pas été acceptées ;
- Modification de la demande
- considérant que la demande a introduit en date du 28/03/2024 son intention de modifier la demande en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant les plans modifiés introduits en date du 19/07/2024 et complétés en date du 24/10/2024 ;
- considérant que la demande modifiée prévoit les modifications suivantes :
 - Maintien d'un box de garage et réduction de la superficie du jardin en façade arrière ;
 - Construction d'une maison unifamiliale au lieu d'un immeuble de rapport ;
 - Réduction du volume en façade arrière au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
 - Aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du volume du rez-de-chaussée ;
 - Suppression des balcons en façade arrière au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
 - Suppression de la terrasse au 3^{ème} étage ;
 - Modification des lucarnes ;
 - Modification des façades ;
- Implantation / gabarit / volumétrie.
- Considérant que le volume proposé a été réduit par rapport à la demande initiale ;
- Considérant que le jardin a été réduit par rapport à la demande initiale ; ce qui n'améliore pas la perméabilité de la parcelle ; ce qui est regrettable ;
- Considérant qu'une terrasse est prévue au 1^{er} étage pour compenser la réduction de la superficie du jardin ;
- Façades
- Considérant que l'avis de la commission de concertation précédente remarquait que le nombre de niveaux proposés ne s'accordait pas au nombre de niveaux des biens voisins ; qu'il serait préférable d'aligner la hauteur du rez-de-chaussée à celle des immeubles voisins ;
- Considérant que le nombre de niveaux et la hauteur n'a pas été modifié ;
- Considérant que le bow-window a été supprimé ;
- Considérant qu'au vu des proportions et des emplacements des fenêtres, le rythme de la façade ne s'accorde pas à la typologie d'une maison unifamiliale ;
- Considérant que les fenêtres de la façade latérale ont été supprimées ;
- Considérant que le pignon est aveugle ; que le revêtement proposé est une brique de ton rouge claire ;
- Considérant que la plupart des façades de la rue présentent des éléments décoratifs variés tels que des linteaux avec des éléments en pierre, des motifs dans l'appareillage de la maçonnerie, des corniches moulurées, des éléments en fer forgé au niveau des balcons ou balustrades de fenêtres ;
- Considérant que la façade proposée est monotone ; que celle-ci ne s'accorde pas avec les façades avoisinantes ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un garage ; que l'aménagement de la voirie et la hauteur de la bordure du trottoir ne permet pas l'entrée et la sortie de

véhicules pour cette parcelle ; que la parcelle voisine dispose de nombreux box de garages ;

- Considérant que l'aménagement d'un garage en façade avant n'est pas optimal et accentue l'effet « façade aveugle » ;

- Aménagement du logement

- Considérant que le logement est composé comme suit :
 - Rez-de-chaussée : un garage, un hall d'entrée, un WC, une cuisine avec salle-à-manger ;
 - 1^{er} étage : 1 salon, 1 chambre avec salle de bain attenante ;
 - 2^{ème} étage : 2 chambres, 1 salle de douche, 1 WC ;
 - 3^{ème} étage : 2 chambres, 1 salle de douche, 1 WC ;
 - 4^{ème} étage (combles) : un espace bureau / bibliothèque ;
- Considérant que le logement dispose d'une superficie de +/- 300 m² ; réparti sur 4 niveaux ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond n'a pas été modifiée ; qu'une hauteur sous-plafond de 250 cm est le strict minimum requis pour répondre aux normes du titre II du RRU ; que le règlement communal des bâtisses prévoit en son art. 20 que « la hauteur des locaux habitables de jour et de nuit est au minimum de deux mètres septante centimètres au rez-de-chaussée et de deux mètres soixante centimètres aux étages » ;
- Considérant qu'il serait préférable d'augmenter la hauteur sous-plafond à min. 270 cm à tous les niveaux ; de réduire le nombre de niveaux afin de s'accorder aux nombres de niveaux des bâtiments voisins ;
- Considérant que la cage d'escalier est située au centre et ne dispose pas de lumière naturelle ; que la position de la circulation verticale n'est pas optimale ;
- Considérant que certaines pièces disposant d'une façade ne bénéficient pas de fenêtres ; ce qui est regrettable ;
- Considérant qu'il serait préférable de prévoir un apport lumineux et une ventilation naturelle dans toutes les pièces, à l'exception des WC-séparés pour lesquels une ventilation mécanique peut être suffisante ;
- Considérant que les espaces de vie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont mono-orientés ; ce qui n'est pas de bon aménagement ;
- Considérant que la chambre à coucher au premier étage est située en façade avant ; que cela n'est pas idéal ;
- Considérant qu'il est primordial d'aménager des espaces spacieux et qualitatifs, en particulier lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ; pour garantir le confort des habitants ;

- Conclusion

- Considérant que la demande modifiée ne répond pas à l'avis de la commission de concertation précédente ;
- Considérant que la demande ne s'intègre pas dans le cadre environnant construit ;
- 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), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) et la dérogation à l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) 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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12308

Monsieur Soui Song: *la régularisation de la transformation d'une véranda en une extension en façade arrière;*

Rue Léon Theodor 231, 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 régularisation de la transformation d'une véranda en une extension en façade arrière* ;
- considérant que les logements aux étages ne sont pas concernés par la demande ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur des locaux habitables) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.8747 délivré en date du 06/04/2010 pour le changement de destination d'un commerce en logement avec modification de la vitrine du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9740 délivré en date du 10/05/2016 pour la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et la création d'un duplex entre le 2ème et les combles d'un immeuble de rapport ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10772 délivré en date du 23/10/2018 pour l'abattage de 3 arbres à hautes tiges ;
- Considérant l'A.G. 222-2021 concernant la descente d'eaux pluviales mal raccordée ;
- Considérant l'A.G. 303-2022 concernant le raccordement de la descente d'eaux pluviales et le placement d'une gargouille ;
- Considérant l'A.G. 189-2023 concernant la descente d'eaux pluviales mal raccordée ;
- Implantation, gabarit, volumétrie
- Considérant les photos aériennes disponibles (BruGIS) et les plans d'archives ;
- Considérant que la toiture de la véranda a été remplacée par une toiture plate (structure bois) ;
- Considérant que la véranda figure sur les plans du permis d'urbanisme J.9740 ;

- Aménagements intérieurs
- Considérant que le logement au rez-de-chaussée est actuellement composé de :
 - Une chambre avec dressing en façade avant ;
 - Un salon (pièce centrale) ;
 - Une salle de douche avec WC ;
 - Une salle à manger ;
 - Une cuisine ;
 - Un bureau / bibliothèque ;
- Considérant que le plan de la cave figure uniquement sur les plans de la situation dite « de fait / projetée » ; que le plan de la cave n'est pas repris dans les plans de la situation de droit ; que cela porte à confusion ;
- Considérant que la pièce de « salle à manger / bureau / bibliothèque » dispose d'une superficie de +/- 31,85 m² ; que la S.N.E existante indiquée sur les plans ne correspond pas aux dimensions reprises sur la coupe et l'élévation de la façade arrière ; que cela porte à confusion ;
- Considérant que la demande prévoit d'installer deux fenêtres de toit plat pour améliorer l'éclairage naturel ;
- Considérant la coupe fournie ; que la hauteur sous-plafond indiquée pour le « bureau / bibliothèque » en façade arrière est 2,33 m ; que cela implique une dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond des locaux habitables ;
- Considérant que la véranda été remplacée par une toiture plus stable ; que la hauteur de la toiture est alignée à la toiture de l'annexe existante ; que le rehaussement de la nouvelle partie de la toiture pourrait causer des problèmes d'évacuation des eaux pluviales du toit; que la hauteur de la toiture n'a pas d'impact sur la parcelle voisine ;
- Considérant que le volume reconstruit correspond au volume autorisé dans le permis d'urbanisme précédent ; que les dérogations au titre I du RRU sont minimales et acceptables ;
- Conclusion
- 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 :

- Végétaliser la toiture plate ;

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

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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12334

Monsieur Nicolae Grigoras: *le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant ainsi que la régularisation de la construction d'annexes et d'un escalier extérieur, la fermeture de balcons, l'aménagement de chambres au sous-sol, des modifications intérieures, l'aménagement de bureaux dans les combles, la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'un immeuble de rapport,*

Rue Jean-Baptiste Verbeyst 44, 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 *le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant ainsi que la régularisation de la construction d'annexes et d'un escalier extérieur, la fermeture de balcons, l'aménagement de chambres au sous-sol, des modifications intérieures, l'aménagement de bureaux dans les combles, la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1439 délivré en date du 13/11/1952 pour la construction d'un immeuble de rapport composé de trois unités de logements ;
- Considérant que l'immeuble était alors composé comme suit :
 - Sous-sol : caves et laverie ;
 - Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - Combles : grenier ;
- Considérant que l'immeuble est actuellement composé comme suit :
 - Sous-sol (avant): caves et local pour compteurs ;
 - Sous-sol (arrière) : duplex : 2 chambres, salle de bain et WC ;
 - Rez-de-chaussée : duplex : hall, séjour et cuisine;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2^{ème} étage : duplex : hall, séjour, 2 chambres, salle de bain et WC ;
 - Combles : duplex : 2 bureaux et une salle de bain ;
- Implantation, gabarit & volumétrie

- Considérant les photos aériennes (source : BruGIS) ; que les travaux suivants peuvent être constatés :
 - 2017 : construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
 - 2018 : agrandissement de la terrasse & imperméabilisation du jardin ;
 - Considérant qu'il n'est pas possible de dater avec précision la fermeture des balcons ;
 - Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier en bois ; que l'escalier ne respecte pas le code civil ; que pour y remédier il y a lieu de revoir la position de l'escalier ;
 - Considérant que la construction de l'annexe, l'aménagement de la terrasse et le placement de l'escalier déroge au titre I du RRU ; que l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la cuisine améliore le confort des habitants ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
-
- Logement 01 – sous-sol & rez-de-chaussée
 - Considérant que les caves en façade arrière ont été transformées en salle de bain, WC et deux chambres ; que la hauteur sous-plafond est limitée à 230 cm ; que cela implique une dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU ; que la dérogation est minime ;
 - Considérant que la chambre 01 est profonde et est constituée de deux parties ;
 - Considérant que la position de l'escalier extérieur réduit l'apport lumineux de la chambre 02 ; que le déplacement de l'escalier pourrait améliorer la situation existante ;
-
- Logement 02 – 1^{er} étage
 - Considérant que la demande vise à régulariser les transformations intérieurs et la fermeture du balcon ;
 - Considérant que l'appartement était à l'origine composé d'un hall, d'un séjour (+/- 23,00 m²), d'une chambre (+/- 13,50 m²), d'une cuisine (+/- 12,70 m²), d'une salle de bain et d'un WC ; que la cuisine disposait d'une terrasse couverte et d'un rangement extérieur ;
 - Considérant que la cuisine a été transformée en chambre ; que la cuisine a été intégrée au séjour ; que la terrasse a été fermée ;
 - Considérant que le nouvel aménagement intérieur déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale du séjour ; que la dérogation pourrait être acceptable ;
-
- Logement 03 – 2^{ème} étage + combles
 - Considérant que l'aménagement du logement était à l'origine identique à l'aménagement du logement au 1^{er} étage ;
 - Considérant que les modifications apportées entraînent les mêmes dérogations que pour le logement n°02 ;
 - Considérant que les combles étaient à l'origine accessibles par une trappe ; qu'un escalier a été placé afin d'accéder au dernier étage ;
 - Considérant les photos fournies ; que les combles sont actuellement aménagées en un logement indépendant étant donné qu'une cuisine y est aménagée et que l'espace intitulé « bureau » est aménagé en chambre ;
 - Considérant que la demande vise à régulariser la transformation du grenier en locaux habitables ; considérant la pente de la toiture ; que les espaces ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de min. 230 cm sur plus de la moitié de la superficie disponible ; que cela implique une dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ; que la situation existante pourrait être améliorée en supprimant certaines cloisons et l'accès à l'étage inférieur ;
 - Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne donnant accès à la toiture plate ;
 - Considérant que la demande vise à l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate ; que la terrasse ne respecte pas le code civil ; que celle-ci implique également des dérogations au titre I du RRU ; que la terrasse présente un effet belvédère

sur l'intérieur d'ilot, ce qui peut provoquer des nuisances ; qu'il y a lieu de réduire la superficie de la terrasse et de réduire les vues directes vers les parcelles voisins depuis celle-ci ;

- Considérant qu'il a été remarqué en séance qu'une pompe à chaleur est installée sur la toiture plate ; qu'il y a lieu de reprendre la régularisation de celle-ci dans l'objet de la demande ;
- Façade avant – remplacement des châssis et de la porte d'entrée
- Considérant les photos de la façade avant ; que les châssis en PVC blanc ont été progressivement remplacés par des châssis en PVC de ton foncé ; que la légende indique des châssis en PVC de « ton noir imitation bois » alors que la couleur des châssis sur les photos s'apparente à du bleu ;
- Considérant que les divisions des châssis actuels correspondent aux divisions des châssis représentés sur la situation de droit ;
- Considérant que la porte existante ne correspond pas à la porte représentée sur la situation de droit ;
- Considérant que la demande prévoit d'une part de remplacer les châssis existants par des châssis en bois de ton blanc et d'autre part de remplacer la porte d'entrée existante par une porte en bois avec des divisions identiques au dessin d'origine ;
- Considérant que la couleur blanche des menuiseries contraste avec les couleurs de ton chauds des briques et bandeaux en pierre beige ; que la couleur des châssis existants s'accordent d'avantage que la couleur envisagée ; qu'il serait préférable de maintenir la couleur existante et de prévoir une porte de couleur identique afin de former un tout cohérent ;
- Aménagements extérieurs – perméabilisation du jardin
- Considérant que le jardin a été privatisé pour le duplex ; que les logements des étages supérieurs n'ont plus accès à aucun espace extérieur en raison de la fermeture des terrasses ;
- Considérant que la terrasse a été agrandie ; que la quasi-totalité de la superficie du jardin a été imperméabilisée ; que la demande prévoit de réduire la superficie de la terrasse afin de retrouver une plus grande superficie de pleine terre ; que ces modifications améliorent la situation existante ;
- Conclusion
- Considérant que les aménagements extérieurs améliorent le confort des habitants ;
- Considérant que les aménagements intérieurs ne répondent pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis mais doit se référer uniquement aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Supprimer les cloisons au niveau du dernier étage afin de créer une seule grande pièce ;
- Respecter le code civil au niveau de la terrasse en toiture ;
- Intégrer l'escalier dans le duplex du dernier étage ;
- Intégrer la pompe à chaleur dans le permis ;
- Supprimer ou déplacer l'escalier menant au jardin afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre ;
- Maintenir les châssis de la situation de fait et proposer une porte d'entrée de la même couleur que les châssis ;

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 d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale) et la dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12184

Madame Muyabo-Bumba: *la régularisation de la modification du revêtement du rez-de-chaussée, du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ainsi que de l'imperméabilisation de la zone de recul, l'isolation de la façade avant ainsi que la modification du revêtement des étages et le remplacement des châssis de la façade à rue d'un immeuble à appartements;*
Clos Joseph Otten 17.

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° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31.10.1962 : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir (PL) L.19 délivré le 03/06/1965 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la modification du revêtement du rez-de-chaussée, du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ainsi que de l'imperméabilisation de la zone de recul, l'isolation de la façade avant ainsi que la modification du revêtement des étages et le remplacement des châssis de la façade à rue d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade à rue avec 14 cm d'isolation, permettant une amélioration substantielle des performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que l'application de briques collées de couleur grise comme finition est proposée pour les étages supérieurs ; que ce choix de matériau vise à assurer une bonne tenue dans le temps et une intégration harmonieuse dans le paysage urbain environnant ;
- Considérant cependant que le choix de la couleur nuit au maintien de l'aspect esthétique de la façade existante, qu'il y a lieu de maintenir une couleur plus claire pour les briques collées ;
- Considérant qu'à l'origine, les trumeaux étaient de même couleur et matériau que ceux du rez-de-chaussée ; qu'il y a également lieu de maintenir cet aspect ;
- considérant que la demande inclut le remplacement des châssis de la façade avant, justifié par leur état de vétusté avancé, avec de nouvelles divisions ;
- considérant que les nouvelles divisions proposées respectent l'architecture originale de l'immeuble ;

- considérant que ces travaux s'inscrivent dans une démarche de rénovation globale de l'immeuble et que ces modifications visent à améliorer l'aspect esthétique et les performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que la demande est en dérogation au PPAS n° 2 - Quartier du Heymbosch en ce qui concerne le gabarit, car la façade principale doit être au droit de l'alignement, cette dérogation étant nécessaire pour permettre l'isolation par l'extérieur ; que le projet déroge également au Titre I du RRU, Art. 3 en ce qui concerne l'implantation de la construction (façade avant), cette dérogation étant également liée à l'isolation par l'extérieur ;
- considérant que cette dérogation est justifiée par l'amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que l'impact visuel et sur l'alignement général de cette modification sur l'espace public reste limité car le bien dispose d'une zone de recul ;
- considérant que la demande vise à régulariser des modifications apportées depuis la situation de 1966, notamment l'habillage de façade en pierre au rez-de-chaussée ;
- considérant que la majorité des revêtements des rez-de-chaussée environnants sont composés de parements en pierre, créant ainsi une cohérence visuelle dans le voisinage ;
- considérant qu'il est souhaitable de revenir à une situation similaire à la situation de droit, afin de préserver l'intégrité architecturale de l'ensemble bâti et son contexte urbain ;
- considérant que la régularisation concerne également le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et de la porte de garage au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'aspect de ces nouvelles portes s'intègre dans l'ensemble de la façade ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande inclut la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul devant la façade avant, qui diffère du permis d'origine prévoyant une zone de séparation entre l'allée de l'entrée et celle vers le garage ;
- considérant que la demande déroge au PPAS n° 2 en ce qui concerne la zone de recul, pour la suppression de la zone de pleine terre entre l'accès menant au garage et à l'entrée ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la zone de recul n'est pas souhaitable d'un point de vue environnemental et esthétique, car elle réduit l'infiltration naturelle des eaux pluviales et diminue la qualité paysagère de l'espace avant de la propriété ;
- considérant que la présence de végétation en zone de recul contribue à la qualité de l'espace public ;
- considérant qu'il est souhaitable de réintroduire des zones perméables dans cet espace ;

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

- désimperméabiliser la zone de recul en prévoyant une zone de pleine terre ;
- prévoir les trumeaux dans la même matérialité que le rez-de-chaussée ;
- maintenir le contraste existant en façade au niveau du choix des briques collées en façade ;

La dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne 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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12310

Monsieur et Madame Michel et Elisabeth CROCHARD - MELENHORST: *la régularisation du remplacement de la porte de garage par un châssis, de la suppression de l'emplacement de parking couvert (intérieur), de la modification du relief de sol et de l'aménagement de la zone de recul d'une maison unifamiliale en zone de stationnement,*
Avenue Joseph De Heyn 52.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 31.10.1962 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement de la porte de garage par un châssis, de la suppression de l'emplacement de parking couvert (intérieur), de la modification du relief de sol et de l'aménagement de la zone de recul d'une maison unifamiliale en zone de stationnement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que l'ensemble de la cité jardin du Heymbosch est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier depuis le 19 août 2024, comme publié au Moniteur belge ;

Aménagements extérieurs

- considérant que le bien se situe dans la cité jardin du Heymbosch, un ensemble architectural et urbanistique remarquable dont la préservation revêt une importance particulière pour le patrimoine communal ;
- considérant que les propriétaires ont remplacé la porte de garage existante par un châssis vitré en 3 parties avec une allège de 80 cm, modifiant ainsi substantiellement l'aspect de la façade avant ;
- considérant que cette modification s'est accompagnée d'une modification de la pente de l'accès garage, passant d'une inclinaison de 24,5% à 10%, dans le but de créer une place de parking exploitable extérieure ;
- considérant que le placement du châssis a permis un apport de lumière naturelle dans la cave ;
- considérant néanmoins que cet avantage ne justifie pas la modification substantielle de la façade avant et de la zone de recul ;
- considérant que la demande est en dérogation au RRU, Titre I, Art. 11 en ce qui concerne la zone de recul aménagée en jardinet ;
- considérant que cette dérogation modifie substantiellement l'aménagement prévu pour les zones de recul dans la cité jardin du Heymbosch, portant atteinte à la cohérence d'ensemble de ce quartier historique ;

- considérant que la suppression de l'emplacement de parking couvert et son remplacement par un stationnement en zone de recul va à l'encontre des principes d'aménagement du Règlement Régional d'Urbanisme et du PPAS de la cité-jardin du Heymbosch, qui privilégient les espaces verts et la qualité paysagère ;
- considérant que la modification du relief du sol pour créer une place de stationnement extérieure altère le caractère paysager de la zone de recul et compromet la perméabilité des sols ;
- considérant que cette modification pourrait encourager d'autres propriétaires à entreprendre des transformations similaires, mettant en péril l'intégrité architecturale et paysagère de l'ensemble de la cité jardin ;
- considérant que le maintien des caractéristiques originelles des cités jardins est essentiel pour préserver leur valeur patrimoniale et leur attrait résidentiel ;
- considérant que la réintroduction d'espaces verts en zone de recul contribuerait à la biodiversité urbaine ;
- considérant que le retour à un garage semi-enterré permettrait de concilier les besoins de stationnement des habitants avec la préservation de l'aspect caractéristique de la cité jardin ;

Façade avant

- considérant qu'à gauche du châssis à régulariser, se trouve une bouche d'extraction anciennement utilisée pour un sèche-linge, et qui dénature l'aspect de la façade ;
- considérant que la bouche d'extraction inutilisée en façade avant nuit à l'esthétique de la façade et ne présente plus aucune utilité fonctionnelle ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la sortie de ventilation en façade avant et procéder à la réparation soignée de la maçonnerie ;

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

- soit supprimer l'emplacement de parking en infraction dans la zone de recul en prévoyant un réaménagement en pleine terre, avec plantation d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte de la cité jardin ;
- soit revenir à la situation initiale en rétablissant un emplacement de garage semi-enterré, en veillant à restaurer la pente d'origine de l'accès et à réinstaller une porte de garage s'intégrant harmonieusement à la façade ;
- supprimer la sortie de ventilation en façade avant et procéder à la réparation soignée de la maçonnerie à cet endroit ;

La dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12336

Monsieur Bertrand Mouko: *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements, l'aménagement de locaux communs au sous-sol, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), la transformation des baies des 2 façades et l'aménagement d'une terrasse en toiture ;*
Rue A. Wouters 6.

AVIS

- vu que la demande se situe dans l'espace structurant de la 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° 2.00 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 18/04/1963 : zone de construction en ordre continu ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir (PL) L.46 délivré le 23/03/1971 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements, l'aménagement de locaux communs au sous-sol, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), la transformation des baies des 2 façades et l'aménagement d'une terrasse en toiture ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
 - 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 l'immeuble présente actuellement un gabarit R+2, construit au terme d'un permis de bâtir délivré en 1974 pour une maison unifamiliale, et ayant fait l'objet d'une extension arrière en 1994 ;
- considérant que, bien que le permis de bâtir originel mentionne la construction d'une maison unifamiliale, l'historique des domiciliations démontre que le bien est divisé en plusieurs unités de logement infractionnelles depuis de nombreuses années ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le projet vise à diviser le bien en 3 grands appartements et à réaménager le sous-sol comme suit :
 - au sous-sol : 3 grandes caves, un local poubelle et un grand local vélo d'une capacité de 18 vélos ;
 - au rez-de-chaussée : un garage et un appartement 3 chambres avec bureau, terrasse et jardin privatif ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 4 chambres avec un espace bureau, accès à une terrasse et un jardin au rez-de-chaussée ;

- au 2^{ème} étage : un appartement 4 chambres avec espace bureau ;
- considérant que la demande propose l'aménagement d'un seul emplacement de parking en lieu et place des deux existants ; que la demande ne respecte pas les normes du Titre VIII du RRU pour les immeubles existants, mais que la compensation par un local vélos en sous-sol répond partiellement à cette problématique ; que ce local vélos est difficilement accessible par les escaliers ;
- considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée est particulièrement problématique, avec des chambres situées directement à côté de l'entrée commune ou mitoyenne au garage, ce qui compromet l'intimité et le confort acoustique des occupants ;
- considérant que la majorité des chambres proposées (8 sur 11) ont une superficie proche du minimum légal de 9m² ;
- considérant que deux des chambres de 9m² présentent une largeur insuffisante (entre 1,99m et 2,09m), ce qui limite considérablement les possibilités d'aménagement et le confort des occupants ;
- considérant que la situation projetée fragmente les espaces de vie existants, en particulier les chambres de la situation de droit qui sont chacune divisées en deux, résultant en des pièces de dimensions réduites et peu fonctionnelles ; que la situation projetée n'améliore dès lors pas la situation initiale ;
- considérant que cette subdivision excessive des espaces va à l'encontre de l'objectif de créer des logements familiaux de qualité, comme annoncé dans la note explicative ;
- considérant que l'emplacement des cuisines n'est pas judicieux, que celles-ci servent également de passage vers les chambres et les pièces de vie, que les odeurs risquent de se propager dans les chambres, qu'un hall de nuit serait nécessaire ;
- considérant que le projet déroge également au Titre II du RRU :
 - art. 4 concernant la hauteur sous plafond des locaux habitables, mais qu'il s'agit pour la plupart des pièces, d'une situation existante de droit ;
 - art. 10 concernant l'éclairage naturel, avec de légères dérogations pour les chambres 1 et 4 (étage +1) et la chambre 1 (étage +2) ;
 - art. 19 en ce qui concerne le bon aménagement des lieux pour les chambres au rez-de-chaussée à côté de l'entrée (vues directes) et largeur < 2,2 m des chambres, ainsi que pour la 2^{ème} chambre du rez-de-chaussée mitoyenne au garage ;
- considérant que la hauteur sous plafond au 2^{ème} étage, variant entre 2,36m et 2,39m, bien qu'il s'agisse d'une situation existante de droit, contribue à diminuer la qualité des espaces habitables ;
- considérant que cette hauteur sous plafond réduite, combinée aux dérogations en matière d'éclairage naturel pour certaines chambres, accentue la sensation d'exiguïté ;
- considérant que la multiplication des petites chambres par rapport à la situation de droit initiale ne correspondent pas à l'esprit d'une rénovation visant à améliorer la qualité de l'habitat ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en toiture pour l'appartement du 2^{ème} étage, seul logement ne bénéficiant pas d'espace extérieur ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, art. 4 en ce qui concerne la profondeur de la terrasse en façade avant prévue en toiture, celle-ci étant plus profonde que le gabarit mitoyen de gauche (n°7) ;
- considérant que le projet déroge également au RRU, Titre I, art. 6 en ce qui concerne la toiture d'une construction mitoyenne et les éléments techniques, la terrasse en toiture étant plus haute et l'étage technique (cabanon d'ascenseurs) n'étant pas intégré dans la toiture ;
- considérant que la demande est également en dérogation au PPAS n°2 du quartier du Heymbosch et au permis de lotir L46 délivré le 18/03/1971 en ce qui concerne le gabarit ;

- considérant que le demandeur propose des retraits importants sur le pourtour de la terrasse pour éviter les vues vers et depuis les habitations voisines, y compris les jardins, ainsi que sur l'espace public ;
- considérant que, bien que la terrasse s'intègre au gabarit de l'immeuble voisin de gauche comportant un étage supplémentaire en toiture, elle crée néanmoins une rupture dans la ligne de toiture de l'ensemble bâti ;
- considérant que, selon la note explicative, la terrasse projetée respecte les prescriptions du Code civil en matière de distances avec la propriété mitoyenne ;
- considérant cependant que l'article 3.132 du nouveau Code civil prescrit une distance minimale de 1,90 m entre la terrasse et la limite parcellaire avec la propriété voisine ;
- considérant que pour respecter cette obligation, différents aménagements sont possibles, tels que placer le garde-corps de la terrasse en recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ou rehausser le mur séparatif pour qu'il atteigne une hauteur suffisante pour empêcher les vues ; qu'aucun de ces aménagements n'est prévu et que dès lors l'aménagement de la terrasse n'est pas conforme au Code civil ;

Façades

- considérant que la composition de la façade avant est modifiée et que les nouvelles baies ajoutées au rez-de-chaussée avant ne respectent pas le rythme de la façade existante, altérant ainsi l'harmonie architecturale de l'immeuble ;

Conclusion

- considérant que, bien que les dimensions soient généreuses en termes d'espace pour 3 unités d'appartements, les aménagements intérieurs prévus ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'ensemble des dérogations sollicitées, bien que certaines puissent être justifiées individuellement, témoigne d'un projet qui s'écarte significativement des prescriptions urbanistiques en vigueur et altère les qualités architecturales et fonctionnelles du bien ;

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

- prévoir un local vélos au rez-de-chaussée ;
- prévoir un recul de la terrasse en s'alignant au bâtiment voisin afin de respecter le code civil ;
- revoir les aménagements intérieurs de l'appartement du 1^{er} étage en prévoyant 3 chambres au lieu 4 en façade avant ;
- revoir la position des cuisines afin que celles-ci ne servent pas de passage vers les chambres et les pièces de vie ;
- revoir la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Les dérogations aux art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit sont autorisées 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 31/01/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12392

Bruxelles Mobilité :

*Fermer la berme centrale sur l'avenue de Jette à hauteur du carrefour formé avec l'avenue Paul De Merten et ceci afin de sécuriser le carrefour en supprimant les mouvements de croisement des véhicules motorisés et des trams sur la berme centrale;
Avenue de Jette (croisement de l'avenue Paul De Merten).*

AVIS

Avis reporté

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.