

Réunion de la Commission de Concertation du 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12434

Commune de JETTE : *Permis d'urbanisme modificatif du permis référencé 10/PFD/1854067 :*

Réaménager et requalifier les espaces publics du site Esseghem dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte et y apporter les modification suivantes :

- *Modifier le schéma de mobilité en appliquant la deuxième phase du masterplan initial ;*
- *Modifier la GIEP suite aux études de pollution ;*
- *Apporter des modifications complémentaires pour optimiser le projet;*

Rue Jules Lahaye.

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

- Considérant que le projet se situe en zone d'habitation, en réseau viaire et en espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le projet se situe le long d'un chemin de fer, le long d'un corridor de mobilité, sur une ligne de transport en commun de haute capacité existante, le long d'un RER Vélo et d'un ICR au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- Considérant que le projet se situe le long d'une continuité verte, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, en zone prioritaire de verdoisement et dans une zone de revitalisation urbaine 2016 au PRDD ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la zone du quartier Durable Magritte ;
- Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal de Jette ;
- Considérant que le périmètre de la demande est situé sur plusieurs parcelles cadastrées ainsi que le long d'une voirie régionale et de voiries communales ;
- Considérant que le Boulevard de Smet de Naeyer est repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto confort », « Piéton confort », « Vélo Plus », « Poids Lourds Confort » et « Transport Public Plus » ;
- Considérant que la rue Jules Lahaye est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton confort », « Piéton Plus », « Vélo quartier » et « Transport Public Confort » ;
- Considérant que la petite rue d'Esseghem est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton Plus » et « Vélo quartier » ;
- Considérant que la rue de l'Égalité des Droits et Eliahe Vogel Polsky ne sont pas reprises dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » ; que cependant un axe « Vélo Plus » est repris parallèlement au chemin de fer dans « Goodmove » ;
- Considérant que le périmètre comprend des parcelles polluées de catégorie 0, 0+3 et 0+4 ;
- Vu la demande de permis d'urbanisme référencé 10/PFD/1966329 délivré en date du 27/03/2023 qui vise à réaménager et requalifier les espaces publics du site Esseghem dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte ;
- Vu la demande de permis d'urbanisme référencé 10/PFD/1953352 actuellement en cours d'instruction qui vise à réaménager le parking existant composé de 154 box en

parking ouvert de 199 emplacements et supprimer l'atelier de menuiserie pour aménager des caves pour les logements liés au parking sous-terrain ;

OBJET DE LA DEMANDE

- Considérant que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme 10/PFD/1966329 et à changer le schéma de mobilité en appliquant la deuxième phase du masterplan initial, la gestion des eaux pluviales suite aux études de pollution et à apporter des modifications complémentaires pour optimiser le projet ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

- Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175/20 du COBAT, et du point 20 de son annexe B : Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
- Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
 - En application de la prescription particulière 2.5 du P.R.A.S, relative aux zones d'habitation :
 - modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;
 - En application de l'article 175/20 du COBAT ;
 - Demande soumise à un rapport d'incidence pour le motif 19 : Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et(ou) du réseau environnant ;
- Vu l'avis de Vivaqua réceptionné en date du 06/02/2025 ;
- Vu l'avis du SIAMU daté du 06/03/2025 ;
- Vu l'avis de Bruxelles Mobilité réceptionné en date du 28/02/2025 ;
- Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2025 au 20/03/2025 dans la commune de Jette ; que 15 réclamations ont été introduites ;
- Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :
 - S'oppose au projet ;
 - Déclare que le projet est globalement positif ;
 - Déclare que le projet est incertain et qu'aucun calendrier n'est présenté afin de faire aboutir la création du parking souterrain ;
 - Redoute le projet actuel et déplore qu'aucune phase transitoire n'a été étudiée pour permettre le stationnement des habitants ;
 - Sollicite du stationnement de courte durée ;
 - Demande de consulter l'ensemble des citoyens et de réaliser des réunions spécifiques avec les habitants du quartiers et également ceux des quartiers voisins ;
 - Déplore que la présente demande (espace public) n'intègre pas la demande d'aménagement du parking et se questionne sur la validité juridique de ces demandes ;
 - Déclare la présence de stationnement sauvage dans le quartier ;
 - Déclare que l'ancien projet ne permet pas d'améliorer les soucis de stationnement sauvage sur la rue Essegheem et renforce les soucis de sécurité pour les modes actifs ;
 - Demande d'officialiser le stationnement en épi sur la rue Essegheem ;
 - Déclare que les mesures prises engendreront du stationnement sauvage et les nouvelles connexions également ;
 - Déclare que les chiffres apportées dans les documents (et le RI) de la demande de permis sont inexacts, et que ceux-ci doivent être revus à la hausse étant donné que les flux de voitures paraissent sous évalués ;
 - Demande la réévaluation des données et des hypothèses du projets ;

- Demande de revoir le projet sur plusieurs aspects, son phasage, la circulation, la participation, l'organisation de la circulation et du stationnement ;
- Déploire que les habitants de Jules Lahaye n'ont pas été pris en compte dans le présent projet ;
- Déploire le choix du revêtement au regard de son maintien dans le temps ;
- Demande d'annuler le 1er projet et de le revoir ;
- Déclare que le 1er projet a été réalisé sans concertation et participation citoyenne ;
- Déclare que le 1er projet a recueilli plus de 452 signatures sur une pétition ;
- Déploire la suppression de l'ensemble du stationnement et craint les conséquences ;
- Craint que la suppression du stationnement dans le site Lojega engendre des problèmes économiques pour les habitants des logements sociaux, dans le cas de l'usage de ces places ;
- Déclare qu'actuellement avec la suppression du stationnement déjà effectué, il est très difficile de trouver une place et que cela produit des tensions entre différents habitants du quartier ;
- Déclare que le projet est une altération à la qualité de vie et à la mobilité des habitants ;
- Déclare que le projet impactera également les visiteurs des équipements du quartier (notamment les membres de l'église et de la pétanque) par les nouvelles mesures de circulation et de stationnement ;
- Craint que les nouvelles mesures de circulation déjà apportées dans le quartiers et celles actuellement visées par la présente demande engendrent des nuisances dans le quartier (pollution sonore, atmosphérique, ...) ;
- S'inquiète sur les mesures prises pour la livraison des marchandises ;
- Déclare que reporter le stationnement dans le parking souterrain de Lojega est une décision injuste pour les habitants des logements sociaux et habitants ;
- Déploire que certaines places de stationnement PMR seront supprimés ;
- Déploire que les nouveaux aménagements engendreront des coûts d'entretien importants ;
- Déploire que les mesures prises pour limiter le trafic de transit entrainera l'isolation des habitants du quartier ;
- Déploire que les accès seront compliqués pour les véhicules d'urgence et impactera la sécurité du site ;
- S'inquiète de l'impact des travaux qui pourraient potentiellement contaminés l'air et les nappes au regard de la pollution du sol présente sur site ;
- Déclare que le projet détériora la qualité de vie des habitants par la suppression de services essentiels, la pollution que le travaux vont engendrés et par la création de nouvelles contraintes financières ;
- Demande le maintien des emplacements de stationnement en surface, d'assurer la gratuite des places de stationnement et résidentiel, le refus de la suppression des emplacements dédiés aux logements sociaux, la préservation de circulation, une étude environnementale, et une consultation citoyenne ;
- Déclare que depuis les travaux de la phase 1 (permis initial) en cours de chantier, le bâtiment du boulodrome des fissures apparaissent dans le bâtiment et que les travaux ont un impact sur celui-ci ;
- Mentionne qu'un accord avait été conclu entre les habitants de la rue J. Lahaye et la commune de Jette pour permettre le stationnement dans le quartier Essegheem (maille de stationnement) dans le cadre du chantier de la STIB pour le passage du tram ;
- Déclare que le chantier de la phase 1 impacte les riverains du quartier Essegheem et Jules Lahaye par la suppression du stationnement, et que celle-ci entraine des conflits entre les différents quartiers ;

- Déclare que les habitants du quartier et des environs sont soumis à des sanctions qui impacte leur qualité de vie et induit des conflits dans leurs relations ;
- Déclare que les habitants du site ont des soucis financiers et que ce projet va altérer d'autant plus cet aspect ;
- Déclare que les habitants du quartier ne pourront plus accueillir des visiteurs ;
- Sollicite l'augmentation du nombre de jeux pour petit et pour les adolescent.

SITUATION DE DROIT

- Considérant que le site le site Essegheem a été requalifié en parc habité et que les flux des différents modes ont été réorganisés en limitant les accès carrossables afin d'améliorer le confort et la sécurité des voies cyclo-piéton du nord au sud tout en valorisant son paysage ;
- Considérant que deux nouveaux accès se situent dans le périmètre, un depuis le boulevard de Smet de Naeyer et un depuis la rue J. Lahaye ; que ces deux nouvelles entrées ne sont pas connectées afin d'éviter le trafic de transit ; que l'entrée située au Boulevard de Smet de Naeyer est gérée par une écluse routière donnant la priorité aux entrants ;
- Considérant que deux accès carrossables sont aménagés un au nord-ouest et un au sud-est, et sont connectés au parking ; que les autres axes carrossables sont fermés à la circulation « quotidienne » à certains endroits du périmètre avec des potelets amovibles pour permettre l'accessibilité aux véhicules d'urgence et exceptionnels (SIAMU, Camions de Bruxelles propreté,...) ;
- Considérant qu'une promenade rouge urbaine se situe sur l'axe est-ouest du périmètre ; que les matériaux se composent de komex de ton rouge pour les zones réservés aux modes actifs, et de briques de béton de ton rouge pour l'espace partagé (carrossable) ;
- Considérant que des cheminements réservés aux modes actifs, se dessinent à partir de la promenade rouge vers différentes séquences du paysage ; qu'ils sont constitués de komex de ton ocre et rouge ;
- Considérant qu'aux abords des immeubles n°276 à 280, n°286 à 290 et 292 le revêtement est constitué de pavés et dalles de béton, de klinkers et de briques hollandaises recyclés ;
- Considérant que des rampes PMR sont installées pour faciliter l'accès aux logements ;
- Considérant qu'actuellement le périmètre abrite 144 emplacements de stationnement dont 11 destinés au PMR ; que ces zones seront soient constituées de pavés béton à joints « verts », soit de dalles de béton ou de klinkers ;
- Considérant que le périmètre dispose de 60 arceaux supplémentaire et de 2 box vélos ;
- Considérant que le périmètre du projet, dispose de 147 arbres ;
- Considérant que le périmètre dispose de 16 096 m² (47 %) de surface imperméable, de 1 104 m² (3%) de surface semi-perméable et de surfaces perméables à 17 116 m² (50 %) ;
- Considérant que le projet intègre des reliefs (buttes paysagères) à travers les zones vertes ;
- Considérant que le périmètre est relativement pollué et que le sol n'a pas fait l'objet d'une dépollution, mais uniquement des actions qui se limitent à des mouvements de terre, de l'imperméabilisation ou des apports de terres saines ;
- Considérant que pour la gestion des eaux de pluie, le périmètre permet d'infiltrer les eaux sur certaines zones (non polluées), de tamponner la pluie à l'aide de tranchée, de récupérer les eaux des toitures, d'intégrer des noues, et un bassin de rétention et d'infiltration, et de maintenir la connexion au réseau d'égouttage pour les pluies exceptionnelles

- Considérant que le projet dispose de plusieurs fonctions récréatives et de flâneries sur l'ensemble du périmètre ; que différentes scènes dans le paysage seront créées, jardins, plaines de jeux, promenade, plaine belvédère, .. ;
- Considérant qu'au sud-est du périmètre se situe une halle couverte où est maintenu du stationnement en dessous de celle-ci ; que du mobilier destiné à diverses activités telles que le sport, les échecs, le jeu et l'art sont implantés ;
- Considérant que des bancs, chaises, gradins et table de pique-nique ponctuent les cheminements des modes actifs et des espaces partagés ;
- Considérant que le périmètre abritent des terrains de pétanque à proximité du club ; que des parcours sportifs et récréatifs sont réalisés ;
- Considérant la présence de zones dédiées aux fresques et aux mosaïques ;
- Considérant que des conteneurs enterrés sont implantés à proximité des bâtiments ;
- Considérant la présence d'une fontaine à eau potable près de la plaine de jeux ;

SITUATION PROJETÉE

- Considérant que le projet vise à réaménager les espaces publics du site Esseghem en cohérence avec le projet de réaménagement du parking souterrain, permettant ainsi une reconfiguration globale du site, et que le présent projet correspond à la phase 2 de cette transformation ;
- Considérant que les emplacements de stationnement standard seront supprimés et déplacés vers le parking souterrain du bâtiment Lojega, à l'exception des emplacements de stationnement PMR, dont 13 seront maintenus en surface dans le périmètre du projet ; qu'au total, 144 emplacements de stationnement sont supprimés des espaces publics ;
- Considérant que les places PMR sont réparties sur le site, notamment au sud, au sud-est, au nord et au nord-ouest ;
- Considérant que la modification du permis prévoit le maintien de deux boucles de circulation distinctes, desservies par la rue Jules Lahaye et le boulevard De Smet de Naeyer, garantissant ainsi une accessibilité optimisée et une meilleure gestion de la circulation sur le site ;
- Considérant que le projet prévoit l'élargissement de la rampe d'accès pour les véhicules du côté nord-ouest du périmètre concerné ;
- Considérant qu'il inclut également la modification de la rampe d'accès au site Esseghem ;
- Considérant que le projet vise à adoucir la pente du terrain, passant de 3,2 % à 2 %, afin de garantir une accessibilité optimale pour les personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que la promenade rouge est élargie à 4,17 mètres, en lieu et place des 4,07 mètres initialement prévus, cette largeur étant prise sur la bande latérale où se situe le mobilier urbain ;
- Considérant que la voirie accessible aux voitures (côté Esseghem 1) est supprimée au profit d'un espace cyclo-piéton dont le revêtement de sol sera orné d'une fresque ;
- Considérant que le projet prévoit l'intégration de bornes escamotables afin de limiter la circulation des véhicules ;
- Considérant que les édicules de sortie sont modifiés ou intégrés dans l'espace public pour permettre l'usage du futur parking ;
- Considérant que le présent projet vise également à apporter des modifications dans la gestion des eaux de pluie ;
- Considérant que les ajustements apportés au projet initial incluent l'intégration de noues étanches et infiltrantes à des emplacements stratégiques, une déperméabilisation partielle du site, ainsi qu'une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- Considérant qu'il prévoit d'intégrer une noue étanche au nord du site, une noue infiltrante pour les eaux pluviales de la halle sur la plaine sud et une bande de noues à l'est d'Esseghem 5 ;

- Considérant que le reste du site n'est pas habilité à intégrer une infiltration forcée et par conséquent, le projet prévoit d'intégrer des plantations permettant une infiltration diffuse pour éviter la propagation de la pollution dans la nappe phréatique ;
- Considérant que le périmètre disposera de 7.575 m² (22 %) de surface imperméable, de 3.058 m² (9%) de surface semi-perméable et 19.207 m² (55 %) de surfaces perméables ;
- Considérant que le projet prévoit d'intégrer le long de l'axe centrale de la dolomie en lieu et place du béton désactivé ;
- Considérant que le projet prévoit de remplacer les cheminements en copeaux de bois et en gravier engazonnée par des cheminement en dolomie ;
- Considérant que le projet prévoit de supprimer le grand espace est destiné au parking afin d'agrandir le parc ; qu'en lieu et place du parking, le projet prévoit d'intégrer une grande étendue verte (« anti chambre verte »), et de supprimer les revêtements de ton rouge qui permettaient de relier ce parking à la halle ;
- Considérant qu'une étude phytosanitaire de l'arbre a été réalisée, et que celle-ci démontre que la stabilité des branches ne peut être garantie ; qu'il y a lieu de libérer toutes les activités sous la couronne de l'arbre ;
- Considérant dès lors que la couronne du grand Saule est libéré de tout cheminement ou activité, afin de garantir la sécurité du public ;
- Considérant que cette mesure permet de limiter le danger pour les biens et les personnes ; que par conséquent, le saule est entouré d'une végétation extensive et inaccessible ;
- Considérant que le projet prévoit la plantation de 3 nouveaux arbres ;
- Considérant que certaine fosse de plantation de la Halle sont agrandies ;
- Considérant que des nouveaux extracteurs seront installés dans l'espace public pour permettre l'usage du parking souterrain du site Lojega ;

OBJECTIFS

- Considérant que les objectifs du projet sont :
 - Désenclaver le site de la voie ferrée, du boulevard de Smet de Naeyer et de la rue Jules Lahaye ;
 - Améliorer la connexion au travers d'une promenade dédiée aux modes actifs ;
 - Améliorer la lisibilité des espaces du site et activer les espaces publics ;
 - Créer des espaces conviviaux et plantés ;
 - Diminuer l'empreinte automobile **du paysage**.

MOTIVATION

- Considérant que la modification du permis initial repose sur la suppression des places de stationnement en surface, à l'exception des places PMR et techniques, libérant ainsi des espaces pour la végétalisation et la requalification des espaces publics ;
- Considérant qu'en parallèle, un projet de parking souterrain de 199 places (demande de permis d'urbanisme 10/PFD/1953352, actuellement en cours d'instruction) prévoit la réhabilitation du parking situé sous la dalle du site Lojega, afin de libérer l'espace public du stationnement en surface et d'offrir une solution de compensation aux habitants du périmètre ;
- Considérant que la note explicative du projet mentionne un taux de motorisation de 17 % au sein du site (+/- 100 véhicules) et que la plupart du stationnement est occupé par des « non riverains » ; que l'offre de stationnement doit être adaptée en conséquence ;
- Considérant que lors de la commission de concertation certains riverains ont exprimé leur crainte quant à la suppression totale du stationnement sans mesure de compensation ; que le demandeur (la commune de Jette) s'engage à réaliser le présent permis successivement à la réalisation du permis du parking sous-dalle du bâtiment Lojega ;

- Considérant que le PRDD recommande, dans son axe 4, de modifier l'organisation du stationnement afin de favoriser le report modal, d'embellir les espaces publics et d'améliorer l'accès au stationnement hors voirie pour les riverains ; que le présent projet répond à ces objectifs en proposant un stationnement souterrain destiné aux habitants du site Esseghem, tout en libérant de nouveaux espaces publics de l'empreinte automobile ;
- Considérant que cette modification s'inscrit dans une logique de mobilité durable conforme aux principes du plan Good Move 2030, visant à réduire la place de la voiture en surface et à améliorer la sécurité ainsi que l'accessibilité du site ;
- Considérant que la réorganisation du stationnement et de la circulation permettra d'éliminer les stationnements sauvages, nuisibles aux espaces verts et aux voies d'accès des véhicules de secours, contribuant ainsi à une meilleure sécurisation et à une amélioration de la qualité de vie des résidents ;
- Considérant que les principes d'accessibilité et d'inclusion sont préservés, notamment par le maintien des places PMR à proximité des entrées des bâtiments et par l'aménagement de solutions de dépose-minute adaptées aux besoins des usagers à mobilité réduite ;
- Considérant cependant, que le boulodrome est cependant assez éloigné des emplacements PMR, les plus proches se situent près du site Esseghem 1 ; que lors de la commission de concertation un des membres du boulodrome exprime sa crainte quant à l'accessibilité des PMR ; qu'il y a lieu de s'assurer de fournir un accès PMR à proximité du boulodrome ou une zone dépose-minute, justifier le cas échéant ;
- Considérant qu'il serait opportun de prévoir des bancs le long du cheminement qui mène au boulodrome : vers et depuis la dernière zone accessible aux véhicules à proximité du site Esseghem 1 au boulodrome, afin d'offrir la possibilité de fractionner les cheminements piétons ;
- Considérant que lors de la commission de concertation, le demandeur mentionne que les deux box vélos seront supprimés ; qu'il y a lieu de maintenir au moins deux boxes vélos sur le site ;
- Considérant que le projet prend en compte l'étude de pollution du sol menée par Aries et Sweco pour le compte de Bruxelles Environnement, impliquant une révision des stratégies de gestion des eaux pluviales afin de limiter la dispersion des polluants vers la nappe phréatique ;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une réflexion, en conformité avec le Plan de Gestion des Eaux de Pluie de Bruxelles Environnement ; que des alternatives seront prévues afin d'éviter toute pollution de la nappe phréatique par l'infiltration forcée des eaux pluviales ;
- Considérant que de nombreuses noues d'infiltration semblaient avoir été prévues au sud de la halle dans le projet initial ; que cependant dans le présent projet ces noues semblent disparaître malgré que celles-ci se situent dans une zone non ou peu polluée ; qu'il y a lieu de justifier leur disparition et la diminution de l'ambition en matière de Gestion des Eaux Pluviales ;
- Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur justifie que les noues ont été créées pour collecter les eaux pluviales des anciennes zones minéralisées ; qu'avec le nouveau projet qui supprime et déminéralise les zones de stationnement la nécessité de créer des noues n'est plus opportune ;
- Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'étudier la création d'une noue drainante (fossé infiltrant) à l'ouest du cheminement entre le parc de la Halle et le cheminement du site Esseghem 1 (ouest) ; que cette proposition permet de renforcer la gestion des eaux pluviales au sud de la zone ;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possible récupération des eaux pluviales pouvant participer à l'entretien des espaces verts ;

- Considérant que le saule pleureur inscrit à l'inventaire légal naturel doit être préservé ; qu'il est impératif de protéger son système racinaire en veillant à ce que les travaux soient réalisés à une distance minimale de deux mètres de son tronc ;
- Considérant que le projet prévoit l'utilisation de dolomie en remplacement du béton désactivé, des copeaux de bois et du gravier engazonné ; que la dolomie, en raison de son pH acide, pourrait nuire aux plantations environnantes ; qu'il convient dès lors de privilégier un revêtement neutre garantissant un confort de marche et préservant la végétation ;
- Considérant que le Komex ou le béton désactivé constitue un matériau adéquat pour ce type d'aménagement en raison de ses qualités de durabilité, de résistance et de compatibilité avec l'environnement urbain ;
- Considérant que le projet modifié n'altère pas les principes du permis obtenu en mars 2023, mais les affine en tenant compte des nouvelles données environnementales et techniques, garantissant ainsi une meilleure intégration urbaine et paysagère du site ;
- Considérant que le présent projet répond à l'axe 2 du PRDD en renforçant la biodiversité, en améliorant le cadre de vie des habitants et en contribuant à un meilleur équilibre entre les quartiers tout en consolidant le maillage vert ;
- Considérant que le projet valorise les qualités paysagères et esthétiques du site par la création de nouvelles zones végétalisées ;
- Considérant que la désimperméabilisation du périmètre du site constitue une avancée positive pour atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, optimiser la gestion des eaux pluviales et améliorer l'environnement paysager ;
- Considérant que la commission de concertation s'attache à la réalisation du parking souterrain préalablement à la réalisation de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant, de ce qui précède, que moyennant les remarques précitées le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis favorable conditionnel

- **Remplacer la dolomie par un autre matériau moins acide qui assure tout autant le confort de marche (komex, béton désactivé,...) ;**
- **Ne pas mettre en péril le saule pleureur, inscrit à l'inventaire naturel ;**
- **Revoir la réflexion sur la gestion des eaux pluviales ;**
 - **Prévoir une noue complémentaire dans la plaine du Saule (côté est de la plaine près du cheminement) ;**
 - **Envisager une récupération des eaux pluviales ;**
- **Maintenir au moins deux boxes vélos sur le site ou justifier leur suppression ;**
- **Prévoir des bancs entre la zone accessible aux véhicules et le cheminement vers et depuis le boulodrome pour permettre le fractionnement des cheminements pour les PMR ou créer une zone accessible à proximité du boulodrome à destination des PMR (stationnement PMR ou dépose-minute).**

Abstention des Membres Communaux.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12375

RESTORIT S.R.L. : *le remplacement des châssis en façade avant, la construction d'un étage supplémentaire en vue d'aménager deux appartements et le réaménagement du restaurant au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*

Rue des Wallons 65, 1090 Jette.

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise *le remplacement des châssis en façade avant, la construction d'un étage supplémentaire en vue d'aménager deux appartements et le réaménagement du restaurant au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant 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.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 vélo et poussettes) ;
 - 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 VII du RRU (nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement) ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme **6768** délivré en date du 05/08/1932 pour la construction d'une maison à l'angle de la rue des Wallons et la rue Pierre Timmermans ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.91 délivré en date du 20/11/1945 pour la construction d'une cave sous l'immeuble ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.5639 délivré en date du 13/12/1984 pour l'ouverture de 4 baies dans le mur mitoyen de l'immeuble d'angle ;
- Considérant l'A.G.325-2022 concernant la reprise du restaurant ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.12176 introduit le 15/12/2023 et classé sans suite (suite à AR incomplet) ; que la demande concernait la rehausse d'un immeuble de commerce, l'aménagement d'un appartement deux chambres au 1^{er} étage, et un

appartement 1-chambre au 2^{ème} étage ainsi que le remplacement des châssis en façade avant ;

- Considérant l'A.G.121-2024 concernant la reprise du restaurant ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que l'immeuble présente un gabarit de type R+1 avec une toiture plate ;
- Considérant que l'immeuble est composé de :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée : un restaurant (occupant également le rez-de-chaussée de la parcelle voisine) avec une cuisine fermée, des sanitaires et un accès à la cour ;
 - 1^{er} étage : des espaces de stockages annexes au restaurant ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un étage supplémentaire ;
- Considérant les photos prises depuis l'intérieur d'îlot ; que le volume proposé dépassera les annexes du bâtiment voisin ; que le bâtiment voisin ne dispose pas de fenêtres proches de la rehausse proposée ; que le nouveau volume n'aura pas d'impact sur l'éclairage naturel des pièces de vies du bien mitoyen ; que les dérogations sont acceptables ;

Façades

- Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment de coin ; que celui-ci forme un ensemble avec le bâtiment en face ;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver le cachet de la façade existante ;
- Considérant que le demandeur a signalé en séance que les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis en bois marron ; qu'il s'agit dès lors d'une régularisation ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis verts existants au 1^{er} étage par des châssis en bois de couleur marron ; que les divisions existantes sont maintenues ; que la couleur verte apporte un cachet supplémentaire aux façades ; qu'il est dès lors regrettable de modifier la couleur des châssis ;
- Considérant que le demandeur a signé qu'il souhaite placer des châssis en bois marron aux étages pour que les menuiseries forment un tout cohérent ; que la proposition est acceptable ;
- Considérant cependant que le dessin des châssis existants au rez-de-chaussée ne correspond pas à la situation de fait ; qu'il y a lieu de rectifier les élévations ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis gris anthracite au 2^e étage et un revêtement de toiture en ardoises gris foncé ; que la réhausse est similaire en ce qui concerne la volumétrie et la matérialité à la toiture du bâtiment situé en face ; que la proposition est cohérente ;

Enseignes

- Considérant que le demandeur a signalé lors de la séance que les enseignes ont été remplacées ;
- Considérant que les enseignes doivent être conformes au RRU en vigueur ; que dans le cas contraire, la régularisation des enseignes placées doit être l'objet d'un permis d'urbanisme séparé et à durée limitée ;
- Considérant que les auvents doivent figurer clairement sur les élévations de façade ; qu'il y a lieu de s'assurer que celles-ci soient conformes au RRU en vigueur ;

Aménagement du restaurant et locaux communs

- Considérant que le demandeur a signalé lors de la séance que les travaux de réaménagement du restaurant et le remplacement des enseignes ont été effectués ; qu'il s'agit dès lors d'une régularisation ; qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions sur

l'aménagement de la cuisine et l'emplacement des installations techniques (plans et photos);

- Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée comprend :
 - La suppression des sanitaires (WC) situées à côté de la cuisine ;
 - Le réaménagement des caves (côté rue des Wallons) ;
 - L'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée (accès rue des Wallons) ;
- Considérant qu'aucune place de stationnement n'est prévue pour les deux nouveaux logements ; que le bien ne se prête pas à l'aménagement d'un garage ; que la demande prévoit en compensation l'aménagement d'un local vélo ; que la dérogation est dès lors minimale et acceptable ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local commun pour ordures ni pour arrangement de matériel de nettoyage ; que ces locaux ne sont pas indispensables lorsqu'il s'agit d'un immeuble comprenant peu d'unités de logement ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Aménagement des logements

- Considérant que la demande prévoit d'aménager un appartement deux chambres au 1^{er} étage ;
- Considérant qu'une des deux chambres a une superficie de 9,2 m² ; que celle-ci n'est pas bien proportionnée et ne permet pas un aménagement confortable ; que la chambre donne sur la terrasse ; que la vue depuis la chambre est limitée à +/- 1,50 m, ce qui n'est pas de bon aménagement ; que la chambre ne dispose pas d'une superficie nette éclairante suffisante ; que la dérogation n'est pas minimale ;
- Considérant que le seul WC du logement est accessible depuis la chambre principale ; que cela ne convient pas pour un logement 2 chambres ;
- Considérant que le logement ne dispose ni de sas d'entrée, ni d'espace de rangement séparé, ni d'espace extérieur confortable ;
- Considérant que le logement proposé au 1^{er} étage ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de celui-ci ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 2^e étage ;
- Considérant que le logement dispose d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une grande chambre avec salle de bain attenante, d'un espace de rangement et d'une terrasse ;
- Considérant que le logement proposé au 2^e étage répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les deux logements sont de superficie équivalente ; qu'il serait dès lors possible de réaménager le logement du 1^{er} étage afin que celui-ci soit similaire au logement du 2^e étage ;

Conclusion

- Considérant que la rehausse s'intègre dans le cadre environnant construit ;
- Considérant que l'aménagement des logements doit être amélioré ;
- Considérant que les modifications concernant le restaurant (enseignes et installations techniques) doivent être précisées ;

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

- Uniformiser la couleur des châssis ;
- Corriger le dessin des façades (tente solaire, division de châssis, etc...) ;
- Revoir l'aménagement du logement au 1^e étage en prévoyant une chambre ;
- Indiquer sur les plans les aménagements du restaurant (cuisine, sortie de hotte, etc...) ;
- Installer un système de filtration sur le système de hotte ;

- Soit respecter le RRU en ce qui concerne les enseignes soit introduire une permis pour celles-ci ;

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 (local commun pour ordures), l'art. 18 (local pour matériel de nettoyage) du titre II du RRU et la dérogation à l'art 6 (nombre d'emplacements de stationnement) du titre VII sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les dérogations aux art. 10 et 17 (éclairage et local commun vélo et poussettes) du titre II du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12405

Madame Séverine Destree: *le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale;*

Rue Henri Van Bortonne 77, 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 d'une maison unifamiliale* ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §3 Bien à l'inventaire ;
- Considérant qu'il n'existe pas de plans d'archives pour le bien ;

- Façades
- Considérant qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique ;
- Considérant la description reprise à l'inventaire du patrimoine architectural : « élévation de composition asymétrique, sur trois niveaux. Façade en briques rehaussée de nombreux éléments en briques blanches et en pierre bleue, sous un soubassement en moellons de pierre bleue. Baies à arcs de panier surbaissées; triplet à meneaux sous arc au rez-de-chaussée. Balcon dont le garde-corps a été remplacé, devant une double porte-fenêtre sous une petite fenêtre d'attique en travée principale. Fenêtres à arc en plein cintre en travée d'entrée. Sgraffite Art nouveau en allèges, écoinçons représentant des motifs floraux, et portraits en médaillon. Porte et ferronnerie de la fenêtre de cave conservées. Corniche en bois sur les consoles à gouttes. » ;
- Considérant que la porte d'entrée et les châssis sont actuellement en bois, de couleur naturelle ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des menuiseries par des menuiseries en PVC ;
- considérant le devis et les dessins du fournisseur ; que certaines parties courbes des impostes n'ont pas pu être représentés ; qu'il y a lieu de s'assurer que les impostes suivent fidèlement le cintrage des baies ;
- Considérant l'échantillon joints à la note explicative ; que l'échantillon a été présenté lors de la séance ;
- Considérant que les profilés choisis sont moulurés et disposent d'une finition texturée effet chêne ; que la couleur choisie est similaire à la couleur des châssis existants ;
- Considérant que les divisions proposées suivent les divisions actuelles ;
- Considérant que certains détails de la porte ne peuvent pas être réalisés en PVC ; que le devis présente un modèle de porte similaire qui dispose de moulures, d'une partie vitrée et de ferronnerie ; que le dessin de la nouvelle porte diffère trop de la porte actuelle ; qu'il y a lieu de préserver au maximum l'utilisation de matériaux nobles tels que le bois lors de la rénovation de façades de biens repris à l'inventaire ;

- Considérant le cachet de la façade avant ; qu'il y a lieu de prévoir un système de ventilation hygiénique le plus discret possible ; que les grilles de ventilation ne peuvent pas être visibles ni être placées dans les vitrages ;
- Considérant que pour la restauration des sgraffites, des primes pour le petit patrimoine pourront être demandées ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que les châssis proposés sont en adéquation avec le style architectural de la façade ; que la porte proposée ne s'accorde cependant pas au style de la façade ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Respecter le devis fournis ;
- Etudier la possibilité de maintenir la porte existante ou prévoir un porte en bois identique ;

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 28/03/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12419

EnergyVision N.V. : *aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur : de regularisatie van het plaatsen van een geprefabriceerde module (coffee-corner);*

Laarbeeklaan 74, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een [gebied van](#) culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), een [gebied](#) van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden, en een [ondernemingsgebied in een](#) stedelijke omgeving van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4.03bis van de Laarbeekwijk goedgekeurd door K.B. van 29/11/1988: bedrijfsgebied met stedelijk karakter, gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur betreft en de regularisatie nastreeft van het plaatsen van een geprefabriceerde module (coffee-corner);
- aangezien dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 06/03/2025 tot 20/03/2025 met betrekking tot:
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de bufferstroken;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 16.al2 van het GBP (handelingen en werken in het non aedificandigebied tussen 60 en 30 meter);
- overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek [geen](#) bezwaarschriften werden ingediend;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- [overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11809 afgeleverd op 21/01/2025 o.a. voor de regularisatie van het verplaatsen van de glijpoort en de installatie van oplaadpunten voor elektrische wagens;](#)
- Inplanting en volumetrie
- [overwegende dat de prefab module een oppervlakte van +/- 24 m² heeft;](#)
- [overwegende dat de volume een hoogte van 3 m heeft;](#)
- [overwegende dat de gevelbekleding uit verticale houtenlatten bestaat;](#)
- [overwegende dat de module in de bufferzone en op een doorlaatbaar oppervlakte wordt geplaatst; dat deze inplanting nabij een te beschermen natuurgebied geen goede ruimtelijke ordening vormt.](#)
- Besluit
- [overwegende dat de uiterlijke aspect van de prefab module past in de omringende omgeving;](#)
- [overwegende dat de positie van de module de doorlaatbaarheid van het grond aantast;](#)
- [overwegende dat de duur van de vergunning beperkt moet zijn; dat de aanvraag tot verlenging ingediend moet worden voordat deze verloopt;](#)

- overwegende dat deze prefab module in geen geval kan worden vervangen door een vaste constructie ;

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

- de tijdelijke vergunning beperken tot een duur van 5 jaar;
- de container verplaatsen op een bestaande semi- of volledig ondoorlatende oppervlakte.

De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de bufferstroken wordt niet toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12370

Monsieur César Carvalho Ribeiro: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière;*

Rue Tilmont 72, 1090 Jette

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique

- Considérant le permis d'urbanisme 2781 délivré le 05/02/1904 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.858 délivré le 10/11/1949 pour la couverture de la cour ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1466 délivré le 28/04/1953 pour la transformation de la façade principale ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2649 délivré le 04/11/1958 pour des transformations ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.6533 délivré le 19/03/1993 pour la rénovation d'une maison avec un atelier ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11913 introduite le 03/11/2022 pour la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, la pose d'un enduit de ton blanc-cassé, le remplacement de la porte d'entrée en bois par un portail métallique, le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte grise en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière ; que la demande a été refusée en date du 11/07/2023 ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.12187 introduite en date du 13/01/2024 pour la rénovation d'une maison unifamiliale, des transformations structurelles intérieures, la démolition partielle d'une toiture plate en intérieure d'îlot afin d'aménager un jardin, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la transformation du rez-de-chaussée en

garage et espace polyvalent ; que la demande a été déclarée caduque en date du 23/09/2024 ;

Avis antérieurs

- Considérant que la demande J.11913 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade application de la prescription générale ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Considérant que la commission de concertation a émis en date du 02/06/2023 un **avis défavorable** pour les motifs suivants :
 - « Généralités
 - [...]
 - considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle, la pose d'un enduit de ton blanc-cassé, le remplacement de la porte d'entrée en bois par un portail métallique, le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte grise en façade avant, la création d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ainsi que la modification des baies en façade arrière* ;
 - [...]
 - considérant que deux réclamations ont été introduites ;
 - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'utilisation de la terrasse et de la toiture plate comme « jardin suspendu » ou « plaine de jeux » et autres nuisances possibles ;
 - la perte de lumière et d'ensoleillement ;
 - les vues plongeantes depuis la terrasse vers les jardins voisins ;
 - l'impact sur la vie privée lors de l'utilisation des espaces extérieurs privatifs ;
 - considérant le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci ; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton ;
 - considérant que la moins-value des biens voisins du projet n'est pas une compétence de la police administrative de l'urbanisme, que l'autorité ne doit se prononcer que sur l'admissibilité urbanistique du projet, que la plainte est donc considérée comme non fondée ;
 - [...]
 - Implantation, gabarit, volumétrie et respect des caractéristiques des constructions et de leurs abords (Titre I du RRU)
 - Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie ;
 - Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la toiture plate en fond de parcelle (ancien atelier) ;
 - Considérant que la demande prévoit la transformation du fond de la parcelle en zone plantée, ce qui améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le 1^{er} étage sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;

- Considérant que la terrasse s'aligne à la façade arrière du bien voisin le plus profond (n°74) et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la façade arrière du bien voisin le moins profond (n°70) ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation de bacs plantés sur une largeur de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne du bien de droite (n°70) ;
- Considérant que l'aménagement de la terrasse ne nécessite pas la rehausse des mitoyens, ne diminuera donc pas l'ensoleillement des biens voisins et ne nuira donc pas aux qualités résidentielles de ceux-ci ;
- Considérant que les modifications proposées sont conformes au titre I du RRU (caractéristiques des constructions et de leurs abords) ;
- Considérant la toiture plate au-dessus du garage ne peut être utilisée comme terrasse et doit rester uniquement accessible pour des raisons d'entretien ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps ou autre séparation physique entre la terrasse et la toiture plate ;
- Façade(s)
- Considérant que le bien se situe dans un ensemble de biens présentant des caractéristiques esthétiques et architecturales similaires ;
- Considérant que la façade avant actuelle est composée de briques de parement de ton rouge, d'un soubassement et de seuils en pierre bleue;
- Considérant que la demande prévoit l'application d'un enduit de ton blanc cassé sur l'entièreté de la façade ;
- Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du PPAS qui impose que « toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs » et que « les façades depuis la voie publique doivent être pourvues d'un soubassement d'au moins 20 cm » ;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver la façade actuelle en harmonie avec les façades des biens avoisinants, qu'il y a dès lors lieu de préserver les éléments décoratifs et les briques de parement apparentes ;
- Considérant que les châssis et la porte d'entrée actuels sont en bois peint en blanc ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation de châssis en aluminium de teinte grise ;
- Considérant que la demande prévoit également de remplacer la porte d'entrée par un portail métallique en aluminium de teinte grise, que ce remplacement s'accompagne d'un élargissement de cette porte ;
- Aménagement et conformité de l'habitation aux normes d'habilité des logements (Titre II du RRU)
- Considérant que la demande vise la modification de la porte d'entrée principale, qu'elle prévoit deux entrées séparées : l'une donnant accès au rez-de-chaussée, l'autre donnant accès aux étages supérieurs ;
- Considérant que le portail métallique est situé en recul par rapport à la façade principale, que la porte d'entrée du rez-de-chaussée est donc située avant le portail ;
- Considérant qu'il n'existe pas de communication interne directe entre les espaces au rez-de-chaussée et les espaces aux étages supérieurs ;
- Considérant que la division de la maison n'était reprise explicitement ni dans la note explicative et ni dans les formulaires introduits dans le cadre de la demande mais que le demandeur a expliqué lors de la séance son souhait d'utiliser le rez-de-chaussée de manière indépendante (logement) ;

- Considérant qu'en raison du réaménagement des espaces au rez-de-chaussée en façade avant, la superficie nette éclairante (+/- 3,74 m²) de « l'espace polyvalent » est inférieure au 5^e de la superficie nette de plancher de la pièce ;
 - Considérant de plus qu'il n'est pas possible d'agrandir les baies sans porter atteinte aux caractéristiques esthétiques de la façade avant ;
 - Considérant dès lors que l'aménagement proposé pour les espaces repris ci-dessus ne répondent pas normes d'habilité des logements ;
 - Considérant que la demande n'est pas claire au sujet de l'affectation du rez-de-chaussée, que cet espace doit être intégré au logement des étages et ne peut être utilisé de manière indépendante ;
 - Considérant que la demande prévoit également le réaménagement des espaces de vie situés au 1^{er} et au 2^e étage ;
 - Considérant qu'en raison du réaménagement intérieur, l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte est inférieur à 5^e de la superficie nette de plancher ;
 - Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 10 « éclairage naturel » du Titre II du RRU ;
 - Considérant qu'il s'agit d'un bien existant, que le nouvel aménagement des espaces vise à améliorer la qualité de ceux-ci, permet d'apporter un apport lumineux naturelle depuis la façade arrière dans partie centrale ;
 - Considérant dès lors que la dérogation acceptable ;
 - Considérant que la demande prévoit la transformation de l'espace de stockage en un garage en partie arrière du rez-de-chaussée en vue d'y stationner de deux véhicules ;
 - Considérant que l'accès à la zone de stationnement n'est pas aisé en raison de la largeur réduite du passage (2,40 m, ce qui engendrait des manœuvres fastidieuses lors de l'entrée et la sortie des véhicules) ;
 - Considérant que la demande prévoit d'élargir l'ouverture de la porte d'entrée en façade avant afin de permettre l'entrée de véhicules ;
 - Considérant que la nécessité de modifier l'ouverture en façade implique d'une part de modifier significativement les caractéristiques esthétiques de la façade avant et d'autre part démontre que le bien ne se prête pas à stationner des véhicules à l'intérieur de celui-ci ;
 - Considérant de plus que l'accès au jardin se fait uniquement à travers la zone de stationnement, que cet aménagement n'est pas idéal et qu'il serait dès lors préférable d'aménager le rez-de-chaussée en pièces de séjour qualitatives ;
 - Considérant dès lors que l'aménagement proposé au rez-de-chaussée ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
 - Conclusion
 - Considérant que les transformations proposées, ne s'accordent pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et dénature la structure du bâtiment existant ;
- AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**
- La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ; »**

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande actuelle prévoit les mêmes modifications du volume que la demande précédente ;

- Considérant que la démolition de la toiture et l'aménagement d'un jardin en fond de parcelle améliore la situation existante ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande actuelle prévoit le réaménagement des pièces de vie au 1^{er} et au 2^{ème} étage ; que l'aménagement proposé des étages est identique à l'aménagement de la demande précédente ; que ces aménagements du 1^{er} étage améliorent la situation existante ;
- Considérant que la demande actuelle prévoit l'aménagement d'un espace polyvalent, d'une buanderie et d'une salle de douche au rez-de-chaussée ; que ces espaces sont mono-orientés et profonds ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de la cage d'escalier ; que l'entrée centrale est condamnée ; que l'entrée principale est déplacée ; que la modification des circulations complique l'accès entre les pièces du rez-de-chaussée et les pièces au 1^{er} étage ; que les modifications proposées n'améliorent pas l'accès au jardin ;
- Considérant que la demande vise à démolir le mur porteur principal afin de la déplacer d'environ 35 cm afin d'élargir le porche à 2m40 ; que ces travaux sont très lourds pour le peu d'espace gagné ;
- Considérant que la commission de concertation (avis J.11913) avait déjà soulevé que l'aménagement de deux unités séparées n'était pas souhaitable ; qu'il y avait lieu de maintenir le bien en tant que maison unifamiliale ;
- Considérant qu'il serait préférable de prévoir des pièces de vie au rez-de-chaussée pour permettre un accès plus aisé au jardin et améliorer l'éclairage naturel ;

Façades

- Considérant que la demande actuelle prévoit de placer des nouveaux châssis en bois blanc ; que les divisions des châssis sont maintenues ; que les châssis forment un tout cohérent et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;
- Considérant que la demande actuelle prévoit d'agrandir la porte d'entrée ; que la commission de concertation (avis J.11913) avait déjà soulevé que la modification de la porte d'entrée et de l'entrée cochère n'était pas souhaitable ; que ces modifications n'améliorent pas la situation existante ; que l'espace en façade arrière n'est pas fait pour le stationnement de véhicules ;

Conclusion

- Considérant que la demande actuelle ne répond pas aux remarques émises lors de la dernière commission de concertation ;
- Considérant que les modifications prévues au rez-de-chaussée ne répondent pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/03/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12199
VIVALDI'S S.P.R.L.**

objet de la demande initiale :

la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie et le réaménagement d'un parking à l'air libre pour 26 emplacements de voitures, une zone de déchargement, un parking pour 8 vélos, l'aménagement d'une zone de détente et d'une zone de déchets (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019) ;

objet de la demande modifiée :

la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie ainsi que la demande d'aménager un parking à l'air libre pour 14 emplacements de voitures, une zone de déchargement, une zone de détente et une zone pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019) ;

Avenue de l'Exposition 266, 1090 Jette

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone de commerce et zone de parking arboré du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 5.01 de la Vallée du Molenbeek approuvé par A.R. du 26.01.1988 ;

Demande initiale

- considérant que l'objet de la demande initiale vise *la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie et le réaménagement d'un parking à l'air libre pour 26 emplacements de voitures, une zone de déchargement, un parking pour 8 vélos, l'aménagement d'une zone de détente et d'une zone de déchets (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019) ;*
- considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de parking arboré ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la commission de concertation a émis en date du 20/09/2024 un **avis défavorable** pour les motifs suivants :
 - « Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme à durée limitée J.7943 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 21/03/2006 pour une durée de 6 ans;
- considérant que le permis J.7943 reprenait les conditions suivantes :
- respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale à savoir
 - prévoir une grille en fer forgé de même type que celle qui rehausse le mur de clôture ;
 - prévoir l'entretien régulier de la zone de parking et des plantations prévues afin d'éviter tout parking et dépôt sauvage ;
 - limiter l'accès au parking à la seule clientèle du restaurant appartenant au propriétaire du terrain ;
- considérant qu'aucune de ces conditions n'a été respectée ;
- considérant que ce permis était un permis d'urbanisme à durée limitée à 6 ans et une des conditions du permis mentionnait qu'il fallait « prévoir l'entretien régulier de la zone de parking et des plantations prévues afin d'éviter tout parking et dépôt sauvage ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9842 concernant le réaménagement d'un parking à l'air libre de 17 emplacements de stationnement délivré le 23/04/2018 pour une durée de 9 ans ;
- Considérant que ce permis est assorti de conditions imposées par la commission de concertation. Ces conditions portent notamment sur le fait de :
 - Réaliser les travaux prévus sur les plans dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis ;
 - Limiter la durée de validité du permis à 9 ans,
 - Marquer les emplacements au sol et les numéroter.
- Considérant le PV d'infraction n°1/2019 concernant le non-respect du PU J.9842 ;
- Considérant dès lors qu'aucuns de ces deux permis d'urbanisme n'ont été respectés ;
- Considérant le courrier daté du 29/04/2024 envoyé par le fonctionnaire sanctionneur signalant appliquer le solde de l'amende administrative et nous invitant à établir un nouveau procès-verbal d'infraction ;
- Considérant que ce courrier signale que le demandeur doit répondre aux demandes d'éléments complémentaires de l'administration dans un délais de 30 jours et aux demandes de plans modificatifs dans un délai de 3 mois ;
- Considérant l'avis de dossier incomplet envoyé en date du 14/03/2024 ;
- Considérant que les compléments ont été introduits en date du 14/06/2024 ;
- Considérant que les délais imposés par le fonctionnaire sanctionneur ne sont dès lors pas respectés ;
- Implantation
- Considérant que le parking à l'air libre a une surface de 1255m² ;
- Considérant que la parcelle permet d'accéder au traiteur « la perle d'Asie » ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 26 places de parking dont 2 places PMR ;
- Considérant que la demande prévoit également l'aménagement de 8 emplacements vélos, une zone de déchets, une zone de manœuvre et de détente ainsi que l'aménagement d'espaces verts ;
- Considérant que 7 arbres à haute tige présents à front de voirie ont été abattus ; que d'après la note explicative ces arbres étaient malades ;
- considérant que la demande prévoit la plantation de 6 arbres fruitiers à haute tige dans les zones verdurisées ;
- Considérant que la demande prévoit 20% de zone de pleine terre verdurisée ;
- Considérant que la demande prévoit l'utilisation de différents matériaux :
 - Zone de livraison + zone de détente: pavés drainants ;
 - Zone de manœuvre : gravier ;
 - Zone de parkings + zone de déchets : dalle gazon ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une clôture à treillis métallique de 2m11 de hauteur munie d'un portail coulissant à front de voirie derrière laquelle s'implante une haie de 2m de hauteur ;

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement des places de parkings à l'alignement du front de voirie ;
- Considérant que le PPAS n°5.01 autorise les affectations suivantes dans la zone de commerce :
 - Entreprises commerciales ou artisanales ;
 - Logement ;
- Considérant que le PPAS autorise pour cette parcelle soit l'aménagement d'un parking arboré jusqu'à l'alignement à condition de reconstruire le bâtiment en ruine présent dans la zone arborée soit la construction d'un bâtiment dans la zone de commerce et l'aménagement d'un parking arboré dans la zone destinée ainsi que l'aménagement d'un écran végétal d'une profondeur de 5m le long de l'alignement ;
- Considérant que le PPAS impose que les places de parking soient aménagées en petites surfaces séparées par des espaces verts arborés ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne l'affectation de la zone du parking arboré, le gabarit de la zone de commerce et les emplacements pour voiture de la zone de commerce ;
- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations ; que l'affectation est une donnée essentielle du PPAS ;
- Considérant que l'abattage des arbres n'est pas justifié ; que l'abattage de ceux-ci nuit à l'intégration de cette parcelle dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande ne justifie pas la nécessité de l'augmentation du nombre de places de parkings ;
- Considérant que l'aménagement d'une zone de déchets n'est pas justifié ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de parking arboré, les emplacements pour voitures sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Demande modifiée (art. 126/1 du CoBAT)

- Considérant que le demandeur a signalé en date du 03/10/2024 son intention d'introduire des plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoBAT ; que la demande modifiée a été introduite en date du 06/12/2024 ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise *la régularisation de l'abattage de 7 arbres à front de voirie ainsi que la demande d'aménager un parking à l'air libre pour 14 emplacements de voitures, une zone de déchargement, une zone de détente et une zone pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine (non-respect du permis J.9842 et suite du PV n°1/2019) ;*
- attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de parking arboré ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande modifiée prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale:
 - La suppression d'emplacements de parking dont l'emplacement PMR (aménagement de 14 emplacements au lieu de 26) ;
 - L'aménagement d'une zone verte en front de voirie (profondeur +/- 5,60 m) ;

- La plantation de 11 arbres fruitiers ;
- La suppression d'une zone verte en fond de parcelle et la réservation de la zone pour la reconstruction du bâtiment en ruine (gabarit : R+2) ;
- La suppression des 8 emplacements pour vélos ;
- La suppression de la zone de déchets ;
- Considérant que le demandeur a signalé en séance son souhait de réaliser un projet plus global sur l'entièreté de ses parcelles ;

Emplacements de stationnements

- Considérant que la demande prévoit de répartir les 14 emplacements de stationnement en 3 zones distinctes ; que cela s'accorde avec les prescriptions du PPAS ;
- Considérant que la demande ne prévoit plus d'emplacements de stationnement PMR ; ce qui est regrettable ; que les dimensions de la place de stationnement n°5 pourraient être adaptées ;
- Considérant que les emplacements vélos ont été supprimés ; ce qui est regrettable ; qu'il serait judicieux de prévoir des emplacements vélos à proximité de l'entrée du bâtiment ;
- Considérant que le demandeur a signalé en séance vouloir installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques ;

Zones vertes & perméabilité du sol

- Considérant que la demande modifiée prévoit plus de zones vertes que la demande initiale ;
- Considérant que la demande modifiée ne prévoit plus la plantation d'une haie le long de la clôture avec un treillis métallique ; que le PPAS prescrit qu'il y a lieu de prévoir un écran végétal dense à feuillage persistant ou marcescent pour les zones de parking arboré ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une autre végétation pour répondre aux prescriptions ;
- Considérant que la demande prévoit des revêtements de sol perméables et semi-perméables (gravier & pavés drainants) ; que cela est de bon aménagement ;

Zone de reconstruction de la ruine

- Considérant que la demande indique la « reconstruction du bâtiment en ruine R+2 » ; que cette proposition est vague ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de stationnement et un projet de construction sur la même parcelle doivent être considérés comme un tout afin de s'assurer la cohérence du projet et le bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il y a lieu de spécifier les intentions de réaménagement de la zone des anciennes ruines (affectation, gabarit, superficie ...) ;

Conclusion

- Considérant que les modifications prévues répondent en partie aux remarques de l'avis de commission de concertation précédente ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante ;

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

- Prévoir au mn. 1 emplacement de stationnement PMR ;
- Prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- Prévoir un aménagement paysagé le long de la clôture ;
- Maintenir les places 6 à 11 et les emplacements vélos du plan précédant dans la zone des ruines ;

Les dérogations aux prescriptions concernant la zone de parking arboré et les emplacements de stationnement) 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 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12417

Monsieur Pascal Wauters: *la régularisation du changement d'affectation d'un appartement en un cabinet médico-dentaire et de la modification du revêtement du jardin (copeaux de bois + plantations);*

Rue Audrey Hepburn 7. Rue Audrey Hepburn 7C. Rue Audrey Hepburn 5. Rue Audrey Hepburn 3. Rue Audrey Hepburn 1.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.06 du quartier du Laerbeekbosch approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un appartement en un cabinet médico-dentaire et de la modification du revêtement du jardin (copeaux de bois + plantations)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme similaire J.11905 avait été introduite en date du 25/10/2022 ;
- considérant que la commission de concertation avait émis en date du 17/02/2023 l'avis suivant :
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.06 du quartier du Laerbeekbosch approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
 - considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un logement en cabinet médico-dentaire et la modification du revêtement du jardin* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul;
 - 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) ;
 - considérant qu'une réclamation a été introduite et 414 courriers en soutien aux demandeurs ;
 - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - le non-respect du règlement régional d'urbanisme ;

- le non-respect du règlement d'ordre intérieur de la co-propriété qui impose d'entretenir en tout temps la pelouse ;
- la propagation des écorces au sein des jardins mitoyens ;
- les odeurs d'urine et d'excréments présents au sein des écorces ;
- Généralités
- Considérant que l'affectation légale du bien est un appartement 3 chambres ;
- Considérant que le bien s'implante au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ; que celui-ci est traversant ;
- Considérant que d'après les informations transmises, le cabinet existe depuis 1999 ;
- Considérant que la prescription 0.12 4° du PRAS autorise la suppression d'un logement afin de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant que ce cabinet est utilisé par les résidents du quartier ;
- Considérant dès lors qu'il s'agit d'un équipement de quartier et que la suppression du logement se justifie ;
- Considérant que l'affectation principale de la zone reste du logement ;
- Considérant que la profession libérale n'occupe que le rez-de-chaussée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.6730 concernant la construction d'un immeuble de 86 appartements délivré en date du 14/03/1995 ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que l'équipement se compose d'un cabinet dentaire et d'un cabinet médical;
- Considérant que le cloisonnement intérieur d'origine reste inchangé ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la régularisation du placement de copeaux de bois en zone de recul et en zone de jardin ;
- Considérant que d'après les photos aériennes, la zone de recul et la zone de jardin ont été tout deux recouverts de copeaux de bois entre 2015 et 2016;
- Considérant dès lors que le projet sollicite une dérogation supplémentaire au PPAS n°4.06 en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- Vu le PPAS n°4.06 qui dispose que les zones de recul sont réservées à des jardins et qu'elles doivent être gazonnée et entretenue en tout temps ;
- Vu l'article 12 du Titre I du RRU qui dispose que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant que la zone de recul est orientée au Nord ;
- Considérant la note explicative jointe à la présente demande ;
- Considérant le peu d'ensoleillement, que la pelouse était peu soignée ;
- Considérant que le placement de copeaux de bois permet l'infiltration de l'eau ;
- Considérant que vu l'orientation de la parcelle ; la suppression de la pelouse se justifie et ne nuit pas au développement de la flore ;
- Vu le PPAS n°4.06 qui dispose que les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagées en zone de verdure et de loisir ;

- Considérant que la végétation améliore les qualités paysagères des jardins ;
- Considérant qu'il y a lieu de placer des plantations couvre-sol en zone de jardin et de recul ;

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

- Placer des plantations couvre-sol en zone de jardin et de recul ;
- D'obtenir l'accord de la copropriété ;

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

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

- Considérant que faute d'avoir communiqué les plans modifiés dans les 6 mois de la notification de la décision du collège, le dossier J.11905 a été déclaré caduque ;
- Considérant les photos et les plans joints à demande actuelle ; que la zone de jardin et la zone de recul ont été plantés ;
- Considérant l'accord de la co-propriété joint à la demande actuelle ;

Conclusion

- Considérant que la demande actuelle répond aux conditions émises par la Commission de concertation précédente ;
- 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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12296

Monsieur Karim El Habachi: *la démolition de la verrière, la construction d'une annexe (piscine intérieure), le percement de baies, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et le crépissage des 4 façades d'une maison unifamiliale;*
Drève de Dieleghem 83. Champ du Tilleul 2.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.03 du quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir Permis de lotir (PL) L.65 délivré le 03/05/1985 ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de la verrière, la construction d'une annexe (piscine intérieure), le percement de baies, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) et le crépissage des 4 façades d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bien est situé dans la zone de protection du parc Titeca ; que toute intervention doit préserver les perspectives sur ce site classé ainsi que celles à partir de celui-ci ;
- considérant que la demande porte sur la démolition de la verrière reliant les villas situées drève de Dieleghem n°83 et champs du Tilleul n°2 ;
- considérant que cette intervention permet de rétablir une séparation claire entre les deux biens de propriétés différentes ;
- considérant la plantation d'une haie mitoyenne ;
- considérant que cette haie jouera un rôle dans la préservation de l'intimité des occupants des deux propriétés ;
- considérant que cette démolition avait été autorisée dans l'**A.G.126-2022** à condition d'y aménager une zone verdurisée et de ragréer les façades concernées par la démolition ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe dans la zone de démolition, contre la limite mitoyenne, abritant une piscine intérieure ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette annexe ;

- considérant que bien que la limite de la terrasse soit située à 1,9 m de distance de la limite mitoyenne, que celle-ci engendrera des vues non souhaitables vers la parcelle voisine ;
- considérant que cette extension ne respecte pas les prescriptions du permis de lotir L65, notamment en termes d'implantation à 5 mètres des limites mitoyennes ;
- considérant que le projet est également dérogoire aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 7, en ce qui concerne l'implantation d'une construction ;
- considérant que cette implantation constitue un élément incompatible avec les principes d'intégration urbaine ;
- considérant que cette proximité crée une rupture avec les principes du permis de lotir et du RRU en vigueur et engendre des nuisances pour les riverains ;
- considérant dès lors que ce nouveau volume ne peut être accepté en raison de son implantation inadéquate et de ses conséquences sur l'environnement immédiat ;
- considérant que la demande porte également sur l'ouverture de la façade arrière (nord) par l'installation de deux grands châssis coulissants vise à améliorer l'apport lumineux du séjour ;
- considérant que le remplacement des fenêtres par des portes-fenêtres facilitent l'accès à la terrasse ;
- considérant que ces transformations modernisent le bien ;
- considérant que cette intervention améliore le confort intérieur du logement sans affecter l'esthétique générale du bâtiment ni les perspectives sur le site protégé du Parc Titeca ;

Façades

- considérant que le projet prévoit le remplacement des façades en briques par un crépi gris clair ;
- considérant que cette modification esthétique constitue une dérogation au permis de lotir L65 ;
- considérant que le permis de lotir L65 impose que « toutes les façades et parties extérieures des constructions soient érigées en matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps et qu'elles soient harmonisées afin de contribuer à une homogénéité esthétique du quartier » ;
- considérant que les parements cimentés sont interdits et que les parements peints doivent être dans une gamme de teintes spécifiques allant du blanc à l'ocre clair, à l'exception des plinthes de mur ;
- considérant que l'application d'un crépi gris clair ne répond pas aux exigences d'uniformité et de pérennité des matériaux imposées par le permis de lotir ;
- considérant que l'utilisation du crépi entraîne une altération de l'harmonie architecturale du quartier, ne garantit pas une intégration satisfaisante avec les constructions environnantes et crée un précédent non souhaitable ;
- considérant dès lors que cette modification ne peut être acceptée au regard des prescriptions en vigueur ;

Conclusion

- considérant l'ensemble des éléments d'analyse et les dispositions réglementaires en vigueur ;
- considérant que l'acceptation de ce projet constituerait un précédent non souhaitable en matière de dérogations aux règles urbanistiques en vigueur et altère la cohérence architecturale du quartier ;

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

La dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation et l'esthétique 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 28/03/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12335

Monsieur Bastien Pellegrinelli: *la régularisation du remplacement des châssis, de la porte de garage et d'entrée en façade avant ainsi que de la couverture de la cour en façade arrière d'une maison unifamiliale;*
Rue Gillebertus 43.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement des châssis, de la porte de garage et d'entrée en façade avant ainsi que de la couverture de la cour en façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bien concerné est une maison mitoyenne construite avant 1924 et que les plans de la situation de droit sont inexistantes ;
- considérant que la demande concerne la régularisation des travaux effectués sans permis d'urbanisme, à savoir le remplacement des châssis, de la porte de garage et d'entrée en façade avant, ainsi que la couverture de la cour en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Façades

- considérant que la façade avant de la maison a subi des modifications au fil du temps, avec notamment un remplacement des menuiseries en bois par des châssis, une porte de garage modifiée et une porte d'entrée changée en PVC de teinte blanche ;
- considérant que les châssis en bois précédemment en place étaient en mauvais état et que leur remplacement par des châssis en PVC blanc a été observé sur Google Street View à partir de 2015 ;
- considérant que le remplacement des châssis, bien que réalisé sans permis, répond à un besoin de rénovation et d'amélioration énergétique du bâtiment ;
- considérant que l'aspect esthétique de la façade reste cohérent ;
- considérant cependant que les châssis actuels ne sont pas conformes aux exigences en matière de ventilation ;
- considérant qu'il est proposé d'ajouter des grilles de ventilation dans les châssis existants à rue au premier étage ;
- considérant qu'au deuxième étage, en raison de la petite taille des châssis, il est proposé d'ajouter une bouche de ventilation sur la toiture plate via les chiens-assis ;

Gabarit

- considérant que la régularisation concerne également la couverture de la cour arrière ;

- considérant que l'analyse des photos Brugis laisse supposer que la cour a été couverte aux alentours de 2018, bien que la présence d'un lanterneau ne soit observable qu'à partir de 2022 ;
- considérant dès lors que la demande déroge aux dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS, article 0.6) en raison d'une atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la couverture de la cour arrière excède la profondeur maximale autorisée pour une construction mitoyenne, fixée à trois quarts de la profondeur du terrain (RRU, Titre I, article 4) ;
- considérant qu'en situation de droit, la courette arrière avait une superficie de $\pm 10,50 \text{ m}^2$, dont une partie appartient actuellement au restaurant mitoyen situé au n°55 rue Henri Verrie ;
- considérant que la superficie restante de la courette est de $\pm 5,60 \text{ m}^2$;
- considérant que, bien que la couverture de la cour modifie la configuration originale, la superficie restante ($\pm 5,59 \text{ m}^2$) est compatible avec l'usage résidentiel de la propriété, et que cette modification améliore l'utilisation des espaces intérieurs, tout en restant discrète dans son impact visuel ;
- considérant que les travaux réalisés ne modifient pas de manière substantielle la profondeur de la construction par rapport aux prescriptions, et que l'impact sur les voisins reste limité ;
- considérant que, bien que ces dérogations sont considérées comme non conformes aux prescriptions, leur impact reste relativement modéré et que les travaux réalisés ne compromettent pas de manière significative l'intégrité de l'îlot ou l'harmonie du quartier ;

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

- ne pas prévoir de systèmes de ventilation en façade avant (y compris les grilles de ventilation) ;

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

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

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