

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39179

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

### 9. Dossier PU-39179 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Hùng Lê Thanh</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE FERDINAND ELBERS 131</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'une véranda à l'arrière, régulariser un volume au rez-de-chaussée, la modification de la façade avant et la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation à prédominance résidentielle - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS "ELBERS" approuvé en date du 30/09/1993.-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Hùng Lê Thanh pour la construction d'une véranda à l'arrière, régulariser un volume au rez-de-chaussée, la modification de la façade avant et la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul, **Rue Ferdinand Elbers 131** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-30083, délivré le 11/12/1970, pour la construction d'un maison unifamiliale R+2 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°39 dénommé ELBERS approuvé par arrêté royal en date du 30/09/1993.

Considérant que la situation légale comprend une maison unifamiliale R+2 ;

Considérant que le projet prévoit de régulariser un volume au rez-de-chaussée et la construction d'une véranda à l'arrière dans la continuité du niveau du séjour ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est semi-enterré et sera surplombé par cette véranda qui donne sur le jardin en situation projetée ;

Considérant que le projet de volumétrie est en retrait par rapport au plus profond et ne dépasse le voisin le moins profond que de 40 cm ; que la zone de cour et jardin fera encore +/- 21m de profondeur avec cette volumétrie ; que le projet n'a donc pas d'impact urbanistique et répond aux prescriptions du PPAS 39 ; que ma volumétrie projetée/à régulariser est dès lors acceptable ;

Considérant que les photos montrent une zone de recul 100% imperméabilisée, ce qui déroge à l'article 11 du Titre I du RRU et ne répond pas à la politique de la commission de concertation qui privilégie les zones de recul plantées ;

Considérant que la situation légale bien qu'en dérogation au PPAS est plus appropriée eu égard de la politique de la politique de la commission de concertation, c'est-à-dire une allée vers l'entrée et deux bandes pavées pour permettre le passage d'un véhicule vers le garage ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à cette situation ;

Considérant que le projet porte aussi sur régularisation de la modification de la façade avant ; qu'il s'agit essentiellement du remplacement des châssis vers châssis en aluminium de ton gris mat et porte de garage dans le même ton ; que les prescriptions du PPAS visent uniquement des châssis en bois ; que l'aluminium semble être le matériau d'origine et est présent sur les façades voisines en ce qui concernent leurs châssis ;

Considérant que l'aspect des châssis reste cohérent avec le style architectural de l'immeuble ;

Considérant que des petits caissons de volets ont été rajoutés ; qu'ils ne sont pas dans l'esprit des prescriptions du PPAS mais sont très discrets et peuvent dès lors être acceptés tout comme les châssis à régulariser ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

-revenir à la situation légale pour la zone de recul (PU-30083)

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au PPAS concernant :*

*-les châssis et la zone de recul*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

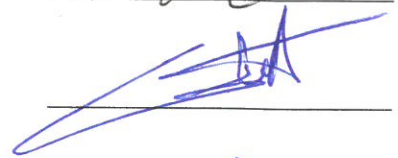
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

