

Réunion de la Commission de Concertation du 13/02/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12638**

**Commune de JETTE** : *Abattre 27 sorbiers et remplacer des fosses existantes par des nouvelles plus larges en zone de stationnement et planter de 24 nouveaux arbres.;*

Rue Jean-Baptiste Verbeyst 1 - 50.

---

AVIS

**CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et dans un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité du PRDD approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Jette ;

Considérant que le périmètre du projet se situe sur une voirie communale et à proximité d'une voirie régionale;

Considérant que la rue Jean-Baptiste Verbeyst est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton plus » et « Vélo quartier » ;

Vu le permis d'urbanisme 10/PFD/1780984 délivré en date du 05/04/2022 qui visait à renouveler l'ensemble des voies de tram de la rue Léon Theodor, adapter les arrêts aux nouveaux gabarits de tram, mettre aux normes d'accessibilités ces arrêts, réaménager l'ensemble de la voirie de façade à façade de plain-pied, planter 46 arbres et intégrer des espaces de livraisons dans les voiries perpendiculaires à l'axe ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que le projet vise à abattre 27 sorbiers et remplacer les fosses existantes par des nouvelles plus larges en zone de stationnement et planter de 25 nouveaux arbres ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- **En application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;**

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du **07/01/2026** au **05/02/2026** dans la commune de Jette ; que deux réclamations ont été introduites :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Soutient le projet visant à augmenter la largeur des trottoirs et l'aspect paysager de la voirie ;
- Déplore que le projet réduit le nombre d'arbres existant le long de la voirie ;

- Demande à ce que le projet réduise le nombre de stationnement au profit du stationnement vélos et/ou pour la plantation d'arbres ;
- Déclare que certains documents du projet ne sont pas pertinents ;
- Déplore que le projet n'ait pas été communiqué en néerlandais ;
- Se questionne sur les dimensions du stationnement destiné aux PMR ;
- Se questionne sur le nombre de stationnement restant au regard des stationnements PMR, stationnements dédiés aux véhicules électriques, ... ;

Considérant l'avis de Vivaqua réceptionné en date du **30/12/2026** ;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **04/01/2026** ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité réceptionné en date du **08/01/2026** ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné en date du **20/01/2026** ;

### **SITUATION EXISTANTE**

Considérant que la rue Jean-Baptiste Verbeyst fait partie du réseau viaire local et assure une fonction de desserte du quartier ;

Considérant que le périmètre concerné s'inscrit dans un tissu urbain principalement résidentiel et que les abords immédiats du périmètre sont majoritairement bordés par des habitations et d'un équipement scolaire ;

Considérant que la majeure partie de la rue Jean-Baptiste Verbeyst est à sens unique ; qu'une seule portion de la voirie est à double sens (tronçon de la rue Leon Theodor à la rue F. Couteaux) ;

Considérant qu'actuellement le périmètre accueille 37 emplacements de stationnement longitudinal ;

Considérant qu'en ce qui concerne les revêtement de sol, les trottoirs sont composés de dalles de béton 30x30cm et de pavés klinkers , les zones de stationnement de pavés en pierre naturelle, la chaussée carrossable d'asphalte ; que des trottoirs traversants sont aménagés au droit des traversées piétonnes, et sont revêtus principalement de pavés klinkers ;

Considérant que l'état des revêtements et leur matérialité caractérise un aménagement assez hétérogène, reprenant plusieurs matériaux différents ;

Considérant que le périmètre du projet dispose d'une emprise totale de 3.270 m<sup>2</sup> et d'un gabarit de 15 mètres; qu'actuellement le périmètre du projet est constitué de 2.555 m<sup>2</sup> de surface imperméable (soit 79 % de la surface totale du périmètre) , 660 m<sup>2</sup> de surface semi-perméable (soit 20 %) et 55 m<sup>2</sup> de surface perméable (soit 1%) ;

Considérant que le périmètre du projet accueillait 32 arbres à haute-tige dans des fosses de plantation sous-dimensionnées ;

Considérant que ces arbres ont fait l'objet d'une analyse phytosanitaire réalisée en juillet 2022 ; que cette analyse met en évidence que certains des sujets présentent des défauts structurels ou sanitaires et sont en mauvaise santé (fissuration des troncs, décollement d'écorce, problème de stabilité, soulèvement du plateau racinaire,..) ;

Considérant que depuis cette analyse phytosanitaire, 5 arbres sont morts, 27 sujets sont encore en vie dont 7 gravement malades ;

Considérant que les eaux pluviales sont actuellement gérées de manière « classique » avec un rejet direct vers le réseau d'égouttage, excepté au niveau des fosses de plantations ;

Considérant que le projet accueille 11 emplacements pour vélos ;

Considérant que le périmètre du projet comprend du mobilier urbain fonctionnel (potelets, poubelles, horodateurs,...) ;

Considérant que l'espace public existant est principalement structuré autour des fonctions de circulation et de stationnement ;

Considérant que l'appropriation de l'espace par les usagers, en dehors de ces fonctions, est limitée ;

### **SITUATION PROJETÉE**

Considérant que le projet vise à réaménager partiellement l'espace public de la rue Jean-Baptiste Verbeyst afin de restaurer le double alignement d'arbres ;

Considérant que le projet vise à abattre 27 sorbiers, régulariser l'abattage des 5 autres sorbiers, déplacer les fosses existantes par des nouvelles plus larges, évider toutes les fosses pour supprimer toutes traces pathogènes et planter de 25 nouveaux arbres ;

Considérant que le projet prévoit de planter les deux essences suivantes : Quercus (x) turneri 'Pseudoturneri' (24 sujets) et Acer Truncatum 'Pacific Sunset' (1 sujet) ;

Considérant que les nouvelles fosses de plantation seront placées dans l'alignement des zones de stationnement ; que celles-ci seront agrandies à 4m<sup>2</sup> minimum, afin de permettre le développement équilibré pour des nouveaux arbres ;

Considérant que les anciennes fosses d'arbres seront rebouchées au profit de l'espace dédié au trottoir ; que les revêtements seront sélectionnés en fonction du revêtement déjà existant, c'est à dire soit du pavés béton 30x30cm, du pavés béton gris 12x22cm ou du pavés béton coloré 22x22cm ;

Considérant que les zones de stationnement seront prévues en pavé porphyre ;

Considérant que le projet réduit la surface imperméable à 2477 m<sup>2</sup> (soit 76 % de la surface totale du périmètre) , à 603 m<sup>2</sup> de surface semi-perméable (soit 18 %) et à 190 m<sup>2</sup> de surface perméable (soit 6 %) ;

Considérant que le projet modifiera sensiblement l'organisation du stationnement automobile existant et qu'une seule place de stationnement sera supprimée ;

Considérant que le projet prévoit de porter le nombre d'arceaux vélos à 12 ;

Considérant que pour la gestion des eaux de pluie, le projet ne prévoit pas de dispositifs particulier, excepté l'agrandissement des surfaces perméables ;

### **OBJECTIFS**

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Restaurer le double alignement d'arbres de la rue ;
- Augmenter la largeur des trottoirs ;
- Offrir plus de surfaces perméables.

### **MOTIVATION**

Considérant que le projet vise à restaurer les qualités paysagères de la rue Jean-Baptiste Verbeyst et améliorer le cheminement des piétons ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis du SIAMU du 04/01/2026, et intégrer des potelets amovibles utilisables par le SIAMU et permettre le passage sous les couronnes d'arbres des véhicules de secours ;

Considérant que le projet représente des interventions mineures, et n'est pas une refonte totale de la voirie ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse phytosanitaire que près de 40 % des arbres composant le double alignement présentent un état sanitaire dégradé, et que leur maintien est susceptible de constituer un risque pour la sécurité des usagers de la voirie ainsi que pour les biens ;

Considérant que la présence d'éléments pathogènes sur certains sujets comporte un risque de propagation aux arbres voisins et est susceptible d'engendrer à moyen terme, une dégradation généralisée de l'alignement ; que l'abattage des sujets concernés apparaît dès lors justifié ;

Considérant que l'abattage des arbres actuellement en bon état sanitaire peut également se justifier au regard de la cohérence paysagère du site, de la résilience à long terme du double alignement et de l'opportunité de le reconstituer avec des essences plus résistantes, implantées dans des conditions plus favorables à leur développement ;

Considérant que les trottoirs existants présentent des réductions ponctuelles au niveau des fosses de plantations existantes et porte la largeur à moins de 2 mètres ;

Considérant que les fosses existantes dans leurs dimensions actuelles, ne permettent ni le développement racinaire adéquat des futurs arbres et compromettent la largeur utile des cheminements piétons ;

Considérant que l'implantation d'arbres dans les fosses existantes impliquerait également une proximité excessive des houppiers avec les façades, susceptible de générer des nuisances en termes de confort, d'entretien et de sécurité pour les bâtiments ;

Considérant que la planification de l'éclairage public par Sibelga impose des contraintes d'implantation incompatibles avec la plantation d'arbres à proximité immédiate des luminaires, nécessitant d'intégrer les fosses en dehors leurs champs ; qu'un seul mâts est déplacé pour ne pas « sur-illuminé » la traversée piétonne ;

Considérant que l'ensemble de ces points contraignent les possibilités de réaménagement du présent projet ; que par conséquent les fosses d'arbres doivent être implantés en zones de stationnement ;

Considérant que le demandeur propose la plantation de 25 arbres, dont 24 chênes, limitant de facto la diversité des essences projetées ;

Considérant qu'une diversification des essences, privilégiant des espèces indigènes d'origine locale et une structuration végétale sur plusieurs strates, est préférable afin de renforcer la biodiversité, la résilience écologique et la qualité paysagère du site ;

Considérant que le projet permet de supprimer les rétrécissements ponctuels du cheminement et d'offrir plus d'espace pour le développement des arbres ; que ces interventions sont conformes au titre VII du RRU et à son article 4 visant à offrir une largeur de minimum 1,50 à 2 mètres pour les cheminements continus des piétons ;

Considérant toutefois que l'agencement de la voirie contraint les possibilités de replantation, et que le maintien du stationnement, et les interventions peu conséquentes ne permet pas de planter plus d'arbres ;

Considérant que les plantations, par leurs essences, leurs dimensions ou leur implantation, ne doivent pas constituer un masque de visibilité à la hauteur des passages pour piétons ;

Considérant que certains arbres sont situés à moins de 5 mètres des traversées piétonnes et qu'il y a dès lors lieu d'opter pour des essences à couronne haute et à développement limité, assorties d'un entretien régulier, ou d'envisager leur éloignement de la bordure ou leur implantation au-delà de la distance minimale de 5 mètres précédant les traversées piétonnes ;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur précise que les arbres sont taillés afin de dégager une hauteur de 3 mètres libre pour éviter la création de masque de visibilité ;

Considérant que le projet constitue une opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales, en cohérence avec l'objectif régional de zéro rejet des eaux de pluie au réseau d'égouttage pour une pluie de retour de 100 ans ;

Considérant que l'augmentation des surfaces de fosses d'arbres permet d'envisager l'infiltration des eaux pluviales issues des trottoirs, notamment par la mise en œuvre de pentes dirigées vers ces zones végétalisées et par l'intégration de bordures arasées ;

Considérant que les zones de stationnement projetées pourront être équipées de dispositifs d'ouverture et de filtration permettant la rétention des eaux de pluie tout en limitant l'introduction de particules polluantes au niveau des fosses de plantation ; que ces aménagements contribueront à une gestion intégrée des eaux pluviales et à la réduction du ruissellement de surface ;

Considérant que l'intégration de revêtements semi-perméable en zone de stationnement pourrait être une opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le périmètre ; que toutefois le demandeur précise que le projet est limité par ses interventions et ses contraintes budgétaires ; que par conséquent la réalisation d'une nouvelle fondation perméable sous les zones de stationnement n'est ni prévue, ni opportune ; que cette justification est acceptable ;

Considérant que la préservation des 36 emplacements de stationnement existants est justifiée pour compenser la suppression totale du stationnement sur la rue Léon Théodor effectif en 2024 ;

Considérant que le périmètre accueille 4 zones de stationnement pour vélos sur la longueur de la voirie ;

Considérant que l'intégration du stationnement est un outil puissant pour orienter les comportements de mobilité ; que le développement d'infrastructures cyclables sécurisées favorise le report modal vers les modes actifs et améliore l'accessibilité locale, répondant ainsi aux objectifs régionaux de durabilité et de qualité de vie urbaine ;

Considérant que l'installation d'emplacements vélos participe à la promotion de la mobilité active et à la réduction de l'usage de la voiture, conformément aux objectifs du Plan Régional de Mobilité Good Move ; que par conséquent des arceaux peuvent être ajoutés dans les zones existantes et en particulier à la hauteur de l'école ;

Considérant que le demandeur précise que des arceaux vélos sont déjà prévus du côté du boulevard Smet de Naeyer ; que l'installation d'arceaux vélos pourrait rentrer en conflit avec la giration des véhicules SIAMU ; que toutefois un ou deux arceaux peuvent être installés en concertation avec l'établissement scolaire ;

Considérant qu'au vu du contexte du périmètre du projet, situé aux abords d'une école, il serait intéressant d'étudier la pertinence d'intégrer du mobilier de séjour, tel qu'un banc, à hauteur des établissements scolaires ; que le demandeur précise qu'un banc se situe à proximité du carrefour Verbeyst/Smet de Naeyer et à proximité du parc Garcet ;

Considérant que ces nouveaux aménagements visent à améliorer la qualité paysagère du site ; que ces travaux améliorent la circulation piétonne, la biodiversité et la gestion des eaux ;

Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions 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**

- **Respecter l'avis du SIAMU du 04/01/2026 référencé : A.1980.0136/29 ;**

- **Améliorer la réflexion sur la plantation du double alignement :**
  - **Diversifier les essences planter avec d'améliorer la biodiversité et la résilience du double alignement ;**
  - **Réaliser les plantations avec une majorité d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins deux strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;**
  - **Veiller à ce que les arbres ne constituent pas un masque de visibilité vers et depuis les traversées ;**
  
- **Améliorer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales pour limiter les rejets directement vers le réseau d'égouttage :**
  - **Orienter les pentes du trottoir vers les fosses de plantations afin d'infiltrer les eaux de pluie ;**
  - **Araser/abaisser au maximum les bordures des fosses d'arbres et adapter les pentes de façon à faciliter l'écoulement de l'eau de pluie vers ces surfaces végétalisées ;**
  - **Intégrer des petites ouvertures au niveau des fosses de plantation ;**
  
- **Etudier la pertinence d'intégrer au projet du mobilier de séjour, tel qu'un banc, à hauteur des établissements scolaires et/ou en remplacement de potelets existants, afin de renforcer la fonction de séjour, la convivialité et la qualité d'usage de l'espace public, tout en préservant le confort acoustique du site ;**
  
- **Ajouter des arceaux dans les zones existantes et en particulier à la hauteur de l'école.**

**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 13/02/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12642**

**IMMOSTAL S.A.:** *Modifier le permis délivré le 31/10/2023 (permis modificatif : 10/PFD/1837710) :*

- *bâtiment A : suppression du sous-sol et modifications au RDC et à la façade pignon ;*
- *bâtiment B : réaménagement du sous-sol et modifications de la façade à rue et au RDC ;*
- *bâtiment D : suppression de l'ascenseur et mise en peinture des façades ;*
- *bâtiment E : réaménagement du bâtiment en 5 maisons avec local poubelle ;*
- *bâtiment F : modification des façades et de la volumétrie avec suppression du R+1 ;*
- *abords : suppression de l'air de jeux, des noues sur les dalles de parking et de la terrasse privée d'un appartement ainsi que la modification des revêtements de sol ;*

Avenue Carton de Wiart 74. Rue Honoré Longtin 76. Chaussée de Jette 409.

---

AVIS

**Situation PRAS**

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

**Situation PRDD**

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

**Objet de la demande**

Attendu que le projet vise à Modifier le permis délivré le 31/10/2023 (permis modificatif : 10/PFD/1837710) :

- bâtiment A : suppression du sous-sol et modifications au RDC et à la façade pignon ;
- bâtiment B : réaménagement du sous-sol et modifications de la façade à rue et au RDC ;
- bâtiment D : suppression de l'ascenseur et mise en peinture des façades ;
- bâtiment E : réaménagement du bâtiment en 5 maisons avec local poubelle ;
- bâtiment F : modification des façades et de la volumétrie avec suppression du R+1 ;
- abords : suppression de l'air de jeux, des noues sur les dalles de parking et de la terrasse privée d'un appartement ainsi que la modification des revêtements de sol. ;

**Avis d'instances**

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

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 04/02/2026, réf: CP.1986.0368/16 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas reçu l'avis d'Access&Go avant la tenue de la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de le respecter le cas échéant ;

**Mesures particulières de publicité**

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

- **Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :**
  - **prescriptions générales :**
    - **0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
    - **0.12. : modification totale ou partielle d'un logement en zone de forte mixité (ZFM) ;**
  - **prescription particulière 4.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 05/02/2026 et que 1 réaction a été introduite portant principalement sur :

- Suppression des noues prévues sur le couvrant du parking ;
- Traitement des murs mitoyens ;
- Nuisances sonores et lumineuses liées à l'aménagement ;

## **Descriptif objet de la demande**

Considérant que le projet porte sur ...

### **Bâtiment A**

Considérant que le projet modifié prévoit de ne pas créer de sous-sol pour le bâtiment A ; que ceci se justifie pour des raisons de mise en œuvre et de technicité ;

Considérant que ce sous-sol devait accueillir 5 caves privatives, une chaufferie, une cabine à haute tension et un local compteur ; que ces locaux sont relocalisés sur le site hormis les 5 caves qui sont supprimées ;

Considérant que les logements du bâtiment A disposent d'espace de rangements ;

Considérant dès lors que la suppression du sous-sol du bâtiment A est acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit la modification de locaux communs au rez-de-chaussée du bâtiment A ;

Considérant que les locaux poussettes et locaux poubelles sont remplacés par des locaux techniques (chaufferie, compteurs et data)

Considérant que l'espace de la cage d'escalier du sous-sol supprimé est légèrement réduit de manière à agrandir la surface de l'appartement A.003 ; qu'un local poussettes y trouve sa place ;

### **Bâtiment B**

Considérant que le projet modifié prévoit la modification de la façade à rue du niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des baies y sont légèrement déplacées et re-calpinées de manière à être alignées sur les baies des étages supérieurs ;

Considérant que de grandes portées relatives aux espaces communs et à l'espace profession libérale sont mise en œuvre avec un linteau en béton apparent ;

Considérant que les briques en verres sont supprimées ;

Considérant que des seuils en béton sont prévus au droit des fenêtres ; que ceux prévus dans la demande initiale avaient été remplacés par des seuils en alu lors de la délivrance du permis ; qu'il s'avère que pour respecter le mètre pare-flamme le béton est nécessaire ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'augmentation de l'emprise du sous-sol en ce que la rampe d'accès au parking est agrandie et qu'une baie de ventilation est ajoutée ;

Considérant que l'agencement du sous-sol est modifié ; que le nombre de places de parking reste inchangé ; que la cabine haute-tension prévue initialement dans le bâtiment A y est implanté ;

Considérant que 3 nouvelles caves se rajoutent aux 19 caves initialement prévues ; qu'il y a donc 22 caves au total pour ce bâtiment ;

Considérant que la cheminée de ventilation du parking initialement prévue en toiture du bâtiment B est déplacée sur le couvrant du parking, dans les abords, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la ventilation primaire du parking doit obligatoirement se faire en toiture ; que seul le désenfumage en cas d'incendie est autorisable dans la zone de cours et jardin ;

Considérant qu'il y a donc lieu de limiter le rejet d'air vicié du parking au rez-de-chaussée au désenfumage ;

Considérant que le dimensionnement des locaux poubelles entraîne l'adaptation des locaux communs du bâtiment B ; que le local data est déplacé à rue ; que le local d'entretien est intégré au local poubelles ;

### **Bâtiment D**

Considérant que le projet modifié prévoit la suppression de l'ascenseur du bâtiment D ; que cette suppression n'a pas d'impact sur le programme commun du projet ; qu'en effet l'espace commun au R+1 du Bâtiment f est également supprimé ;

Considérant que la trémie de l'ascenseur est remplacée par un local d'entretien au rez-de-chaussée ;



Considérant que dans le permis initial l'ensemble des murs en briques du bâtiment étaient destinés à rester apparente (teinte rouge) ; que des tests ont montrés qu'il est nécessaire de peindre les briques afin de les protéger ;

Considérant que les briques sont donc peintes en blanc ; que ceci s'harmonise avec la teinte du bâtiment F ;

Considérant que les autres éléments de la façade (béton apparent, aluminium thermolaqué, enduit minéral,...) sont conservés comme prévu dans le permis initial ;

#### **Bâtiment E**

Considérant que le projet modifié prévoit de diviser le bâtiment E en 5 maisons + un studio au lieu de 4 maisons + un studio ;

Considérant que la trame structurelle est préservée ; que chaque unité est composée de 3 travées structurelles au lieu de 4 ; que ceci permet d'optimiser l'espace ;

Considérant que le studio et une maison de 4 chambres initialement prévus restent inchangés ;

Considérant que 3 maisons de 4 chambres initialement prévus sont modifiées afin de créer 4 maisons de 3 chambres ;

Considérant que ces nouveaux logements sont conforme au RRU Titre II ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment E reste inchangée ; que néanmoins les façades sont modifiées de manière à répondre à l'ajout d'une nouvelle maison ;

Considérant que les nouvelles divisions de baies proposées sont cohérentes avec l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant que les briques initialement prévues apparentes sont peintes en blanc pour les même raisons qu'énoncées pour le bâtiment D ; que cela s'harmonise avec la teinte du Bâtiment F ;

Considérant que les autres éléments de la façade (béton apparent, aluminium thermolaqué, enduit minéral,...) sont conservés comme prévu dans le permis initial ;

Considérant que le projet modifié prévoit de créer un nouveau local poubelle ; que celui-ci compense les modifications apportées au bâtiment A ; que ce local dessert donc le bâtiment A, D et E ;

Considérant que le local de buanderie collective est réduit afin de créer ce local poubelle ;

#### **Bâtiment F**

Considérant que le projet modifié prévoit de supprimer la dalle du R+1 du Bâtiment F ; que cet dalle permettait d'accueillir un espace collectif ; que le rez-de-chaussée se retrouve dès lors avec une double hauteur ;

Considérant que cette suppression est justifiée pour des raisons de stabilité ;

Considérant que le volume chauffé est réduit par une boîte dans la boîte ;

Considérant que la façade ouest est légèrement modifiée ; que les baies du RDC sont alignées aux baies existantes du R+1 ;

Considérant qu'au R+1 les garde-corps sont supprimés étant donné que ce niveau n'est plus accessible

Considérant qu'étant donné que le volume chauffé de cet étage est supprimé, deux châssis existants sont conservés et la division du nouveau châssis est modifié et passe en châssis fixe ;

Considérant que la façade Sud est légèrement modifiée ; que la porte d'accès du R+1 est remplacée par une fenêtre fixe en ce que la suppression du plancher du R+1 rend cette porte inutile ;

Considérant que la nécessité de réduire la superficie chauffée du local commun est compréhensible et justifiée mais qu'il est regrettable que le volume non chauffé se retrouve agrandi mais inexploitable ; qu'il y aurait moyen de rendre le « toit » du volume chauffé accessible afin de profiter de la grande hauteur sous plafond du volume non chauffé ;

#### **Abords**

Considérant que le projet modifié prévoit la suppression de l'aire de jeux ; qu'en compensation la zone de pleine terre adjacente est augmentée et le parking vélo est agrandi ;

Considérant que le projet modifié prévoit la suppression des noues sur les dalles parking ; qu'il s'avère que les noues de 30m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> prévues dans les abords sont suffisant pour permettre la temporisation et l'infiltration du trop-plein des eaux de pluies ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une modification du permis d'environnement incluant les précisions quant à la modification de la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la suppression de ces noues est compensée par l'ajout de 60cm de terre aménagée en « jardin forêt » ;

Considérant que le projet modifié prévoit de supprimer la terrasse de l'appartement D.001 ; que cette suppression est compensée par de la pleine terre aménagée en jardin ;

Considérant que le projet modifié prévoit la modification des revêtement de sol ; que le chemin d'accès en dolomie venant du bâtiment B vers le parking vélo et le bâtiment F est remplacé par un revêtement en pavés ;

## **Conclusions**

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas reçu l'avis d'Access&Go avant la tenue de la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de le respecter le cas échéant ;

- **Respecter l'avis du SIAMU du 04/02/2026, réf: CP.1986.0368/16 ;**
- **Respecter l'avis d'Access&Go le cas échéant ;**
- **Limiter le rejet d'air vicié du parking au rez-de-chaussée au désenfumage ;**
- **Rendre le R+1 du bâtiment F exploitable ;**
- **Introduire une modification du permis d'environnement incluant les précisions quant à la modification de la gestion intégrée des eaux pluviales ;**

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 13/02/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12586**

**Monsieur Jorge Perez Torres:** *la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture d'un immeuble à appartements ;*

Rond-Point de la Cité Jardin 5.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2.00 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture d'un immeuble à appartements ;*
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de l'art.237 du COBAT : zone de protection d'un bien classé ;
  - application de l'art.207§3 du Cobat : bien à l'inventaire ;

Généralités

- vu que le bien est situé dans la zone de protection de l'ancienne chapelle de l'hôpital Brugmann et que l'ensemble du quartier de la Cité Jardin est repris dans l'inventaire Irismonument ;
- vu que l'immeuble est un bien en indivision, à front de rue mitoyenne, R+3, abritant quatre unités d'habitation dont un studio sous toiture au troisième étage ;
- considérant que la demande porte exclusivement sur la régularisation d'une lucarne située en façade arrière de la toiture ;
- considérant que les archives de Jette n'ont permis de retrouver aucun permis d'urbanisme original pour ce bien et que la situation de droit a été établie sur la base d'un relevé sur place et des orthophotos de Brugis ;
- considérant que le bien faisait partie de la Société Coopérative d'habitations sociales, vendu autour de 1961 ;
- considérant que le bien fait partie d'un ensemble cohérent autour de ce rond-point, qu'il y aurait lieu de retrouver des façades cohérentes sur celui-ci ;

Gabarit / Volumétrie / Aménagements

- considérant que la lucarne se situe sur la façade arrière, peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que d'après les photos aériennes disponibles sur Brugis, celle-ci a été construite entre 2021 et 2022 ;
- considérant que la lucarne est alignée avec celle de la façade voisine, s'inscrivant dans la cohérence architecturale générale du site ;
- considérant que la largeur de la lucarne (4,24 m) ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade (6,60 m maximum pour une façade de 6,90 m) ;
- considérant dès lors que la lucarne est conforme au Titre I du RRU ;

- considérant que deux fenêtres permettent des vues directes et horizontales vers l'extérieur, d'une superficie totale de 3,74 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la superficie nette éclairante (3,33 m<sup>2</sup>) dépasse le minimum réglementaire de 1/12ème de la superficie plancher (2,44 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la lucarne crée une augmentation de la superficie plancher net de 24 m<sup>2</sup> à 29,3 m<sup>2</sup> et améliore les conditions d'habitabilité du studio ;
- considérant que la lucarne est une intervention discrète en façade arrière n'affectant pas les perspectives visuelles sur le bien classé depuis les points de vue significatifs ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond minimale des locaux habitables en combles ;
- considérant que la configuration des combles ne permet pas d'atteindre la hauteur minimale de 2,30 m sur la moitié de la superficie (2,10 m sous lucarne sur 7,5 m<sup>2</sup> / 25,6%), mais que les combles disposent de 10,3 m<sup>2</sup> (35,2%) à hauteur ≥ 2,30 m et de 11,5 m<sup>2</sup> (39,2%) à hauteur ≥ 1,50 m ;
- considérant que cette configuration demeure acceptable au regard de l'objectif d'habitabilité minimale du studio et de la géométrie inévitable des combles ;
- considérant que la lucarne apporte une solution adaptée aux contraintes structurelles du bâtiment existant tout en améliorant significativement les conditions de vie du logement ;
- considérant que l'intervention s'inscrit dans le respect de l'harmonie architecturale générale du quartier de la Cité Jardin et ne compromet pas l'intégrité patrimoniale du site ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE A CONDITION :**

- représenter uniquement la toiture en supprimant les façades des plans.

**La dérogation au Titre II du RRU (art.4 hauteur sous-plafond) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 13/02/2026

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12643**

**Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen - NMBS** : *het renoveren van het gebouw, perron 1 en de oostelijke ondergrondse toegang van het station Jette en het gedeeltelijk herinrichten van de parking en de omgeving.;*

Kardinaal Mercierplein 16, 1090 Jette

---

ADVIES

**1. Situering GBP**

- Overwegende dat het goed gelegen is in een spoorweggebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001;

**2. Situering GPDO**

- Overwegende dat het goed gelegen is in een kern van lokale identiteit, in GCHEWS, in een zone voor versterking van het groene karakter van binnenterreinen, langs een bestaande hoogcapacitaire openbaarvervoerslijn, en in een bestaande halte/station (spoor en metro), volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12/07/2018;

**3. Erfgoedsituatie**

- Overwegende dat het stationsgebouw van Jette beschermt is als monument (gevels en bedaking) bij besluit van 13/04/1995; dat het station werd gebouwd in 1886-1892 ter vervanging van de halte die sinds 1858 bestond langs de spoorlijn Brussel-Gent; dat het gebouw, opgetrokken in Vlaamse neorenaissancestijl, een ontwerp is van architect Franz Seulen, voormalig medewerker van Hendrik Beyaert en architect van de Belgische spoorwegen;
- Overwegende dat de perrons en de open parking van de NMBS zich bevinden in de beschermingszone van het geklasseerde station;

**4. Natura 2000**

- Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in een effectenzone (60 m) van een gebied bedoeld in de ordonnantie van 01/03/2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied); dat de aanvraag, zoals ingediend, geen significante effecten heeft op dit gebied om volgende redenen:
- De werken voorzien binnen de effectenzone (60 m) van het Natura 2000-gebied betreffen de omzetting van parkeerplaatsen voor auto's naar parkeerplaatsen voor fietsen;

**5. Voorwerp van de aanvraag**

- Overwegende dat het project tot doel heeft het stationsgebouw de restaureren en te renoveren, de renovatie van perron 1 en de oostelijke onderdoorgang van het station Jette, alsook de gedeeltelijke herinrichting van de parking en de omgeving;

## 6. Adviezen van instanties

- Overwegende dat het project werd voorgelegd voor advies aan volgende instanties:
  - het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jette;
  - de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
  - de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);
  - AccessAndGo;
- Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van de DBDMH van 09/01/2026, ref. CP.2015.0893/5;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het niet-bindend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) overeenkomstig artikel 237, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): handelingen en werken die de zichten van of naar een beschermd goed wijzigen;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het bindend advies van de KCML overeenkomstig artikel 177, §2 BWRO: werken aan beschermde delen;
- Gelet op het gunstig eensluidend advies onder voorwaarden van de KCML, uitgebracht in zitting van 14/01/2026, ref. JET20015\_753\_PUN;
- « (...) **De KCML brengt over de aanvraag een gunstig eensluidend advies onder voorwaarden uit.** De voorgestelde ingrepen zullen het station herwaarderen op erfgoedvlak maar ook op het gebied van energieprestatie en gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, herbestemming...). Het project is kwaliteitsvol en houdt een verbetering in t.o.v. de in 2019 vergunde werken. Het dossier is zorgvuldig onderbouwd: de restauratieopties steunen op grondige voorstudies en de ingrepen zijn nauwkeurig omschreven in de lastenboeken. De Commissie vraagt om bepaalde punten van het project nog verder te onderzoeken, te verfijnen of aan te passen, zoals aangegeven in onderstaand advies. Het betreft onder meer de westgevel, de luifel en de kleurstelling van het buitenschrijnwerk. Alle aanvullende documenten alsook de technische details, uitvoeringsplannen, proefopstellingen en modellen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de DCE. De tijdens de uitvoeringsfase te nemen beslissingen moeten eveneens gebeuren in samenspraak met de DML (...) » ;

## 7. Bijzondere openbaarmakingsmaatregelen

- Overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen krachtens:
  - **Toepassing van de bijzondere voorschrift 9.1.a14 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): aanleg of wijziging van voet- of fietspaden in een spoorweggebied**
- Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen krachtens :
  - **Toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS);**
  - **Toepassing van het art. 237 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) : handelingen en werken die het uitzicht op of vanuit een beschermd goed in het beschermingszone wijzigen**

## **("Voormalig gemeentehuis van Jette", gelegen aan de Kardinaal Mercierplein 1).**

- Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 22/01/2026 tot en met 05/02/2026 en dat 8 bezwaarschriften werden ingediend, voornamelijk met betrekking tot:
  - renovatie en onderhoud van de liften;
  - keuze en plaatsing van betonklinkers;
  - correcte verplanting van twee bomen;
  - bescherming van aanwezige fauna (bijen, vleermuizen, vogels, enz.);
  - toekomstige invulling van de lokalen van het station ten behoeve van het verenigingsleven;
  - verduidelijking van boomsoorten (fouten op plannen) en andere aanplantingen;
  - eenvoudige reiniging van het gebouw zonder heropvoeging of gebruik van chemische producten;
  - afsluiting van de bestaande fietsenstalling en bouw van een nieuwe stalling;
  - vraag om een deel van de fietsstalplaatsen vrij toegankelijk te maken (zonder abonnement of badge);
  - vraag naar meer plaatsen voor niet-standaardfietsen;
  - integratie van nestgelegenheden voor gierzwaluwen in of aan het stationsgebouw;

### **8. Beschrijving van de aanvraag**

- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op:
  - de restauratie van de beschermde gevels en het buitenschrijnwerk;
  - de aanpassing van de westgevel en het (her)openen van twee toegangen tot de stationsfuncties;
  - de restauratie van de glaskap/luifel aan de spoorzijde;
  - de ophoging van perron 1 met integratie van een hellend vlak naar de concessieruimtes;
  - de herbestemming en inrichting van de binnenruimten;
  - de heraanleg van de onmiddellijke omgeving, inclusief meubilair op de perrons, beveiliging van de fietsenstallingen, renovatie van de oostelijke onderdoorgang en gedeeltelijke heraanleg van de parking aan de Dupréstraat;

### **9. Restauratie en herinrichting van het beschermde stationsgebouw**

- Overwegende dat de centrale en oostelijke vleugels casco worden opgeleverd met het oog op toekomstige concessies en de herinrichting hiervan in een volgende fase door een externe partij, dat de toekomstige concessiehouder nog niet gekend is;
- Overwegende dat de westelijke vleugel wordt ingericht met onthaalfunctie voor de reizigers en technische lokalen met aanpalende functies;
- Overwegende dat op het gelijkvloers een wachtzaal, publieke sanitaire voorzieningen en een onderhoudslokaal worden voorzien;
- Overwegende dat op de eerste verdieping een ICT-lokaal en een lokaal elektriciteit/verwarming worden ingericht;
- Overwegende dat de westvleugel een brandcompartimentering (Rf 1u) voorziet ten opzicht van de centrale en oostvleugel, dat de technische lokalen eveneens brandwerend zijn (Rf 1u) ten opzichte van de rest van het gebouw;

- Overwegende dat het belangrijk is te waken over de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (PBM) voor de verschillende concessies en de mogelijkheid te onderzoeken om PBM-toegang te garanderen voor het volledige gelijkvloers;
- Overwegende dat het exterieur en delen van het interieur worden gerestaureerd;
- Overwegende dat aan de westgevel van het stationsgebouw,- een toegang wordt voorzien (met NMBS totem, assistentiekolom, TVM, verlichte dienstregeling, beeldscherm);
- Overwegende dat de KCML een advies heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 14/01/2026.
- Overwegende dat het om een gunstig eensluitend advies gaat onder voorwaarden, dat volgens de KCML de voorgestelde ingrepen het station zullen herwaarderen op erfgoedvlak maar ook op het gebied van energieprestatie en gebruikskwaliteit, dat de commissie vraagt om bepaalde punten van het project te verfijnen of aan te passen;
- Overwegende dat het project voorziet in de restauratie van de gevels en het buitenschrijnwerk, dat de gekozen opties passend zijn voor het erfgoed en in grote lijnen in overeenstemming zijn met de in 2019 goedgekeurde aanvraag, en dat het herstel van ontbrekende elementen en het verwijderen van recente toevoegingen de leesbaarheid van de oorspronkelijke architectuur zullen versterken;
- Overwegende dat het schrijnwerk van de gevels echter in okerkleur moeten worden geschilderd, in overeenstemming met de voor de deuren gekozen kleur, om te voldoen aan de conclusies van het stratigrafisch onderzoeksrapport en het voorlopig onderzoek;
- Overwegende dat verschillende ingrepen worden voorzien aan de westgevel die de huidige gevelbekleding in prefab platen zal verwijderen en twee nieuwe deuropeningen voorziet (een geautomatiseerde beglaasde deur naar wachtzaal in de bestaande muuropening en een nieuwe toegang naar het onderhoudslokaal, naar model van de aanwezige historische buitendeuren);
- Overwegende dat deze ingrepen de esthetische kwaliteiten van de gevels zal verbeteren, bijdragen tot een verhoogde sociale controle van de wachtzaal en vanuit erfgoedkundig standpunt aanvaardbaar zijn; dat de westgevel eenmaal vrijgemaakt gedocumenteerd moet worden en het project aangepast moet worden op basis van de ontdekte elementen;
- Overwegende dat de luifel aan de noordgevel zal worden gerestaureerd en dat het gebruik van polycarbonaat ter vervanging van het oorspronkelijke glas aanvaardbaar is gezien de stabiliteitsstudie;
- Overwegende echter dat de details van de profielen van de luifel moeten worden verfijnd om het oorspronkelijk 'driedelig' ritme – met afwisseling van één breder en twee fijne profielen - te hernemen, zodat de verfijning van de historische luifel hersteld wordt;
- Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van 15 zonnepanelen op de voorste dakhelling van de westzijde, dat een zonne-installatie niet in strijd is met de erfgoedwaarde van het goed, mits het uitzicht op het gebouw vanaf het Kardinaal Mercierplein gevrijwaard blijft en de symmetrie van de daken niet verstoord wordt;
- Overwegende dat de huidige voorgestelde inplanting van de zonnepanelen vanwege hun visuele impact niet aanvaardbaar wordt geacht; en dat daarom wordt voorgesteld om de panelen op het centrale hoofdvolume te plaatsen, in een symmetrische opstelling, zonder uitsparingen, en in verhouding tot de architectuur;
- Overwegende dat de werkzaamheden betrekking hebben op het niet-beschermd interieur; dat de noodzaak om de later toegevoegde glazen wand/schrijnwerkgeheel tussen het stationsbuffet en de vergaderzaal zowel als het verwijderen van het schrijnwerkgeheel tussen het oude stationsbuffet en de wachtkamer, opnieuw kan worden bekeken; dat deze modernistische elementen, die van erfgoedkundig belang zijn en verenigbaar blijven met de nieuwe functies, de flexibiliteit in gebruik zelfs



kunnen vergroten indien ze behouden blijven; dat het daarom wenselijk is om ze niet te verwijderen en het geheel te behouden.

- Overwegende dat een nieuw ventilatie- en verwarmingssysteem is gepland; dat er, indien nodig, een milieuvergunning voor het HVAC-systeem moet worden aangevraagd;

## 10. Fietsenstallingen

- Overwegende dat het totale aantal fietsplaatsen aan de voor- en achterzijde van het station (+/- 172) behouden blijft; dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien;
- Overwegende dat de bestaande liften in de westelijke onderdoorgang groot genoeg zijn om fietsen te vervoeren;
- Overwegende dat de bestaande fietsengleuven langs de trappen van de oostelijke onderdoorgang behouden blijven;
- Overwegende dat de trap van de oostelijke onderdoorgang naar perron 2-3 wordt uitgerust met een nieuwe fietsengleuf;
- Overwegende dat er in het noorden een nieuwe ingang van de parkeergarage is gepland, waaraan stationsvoorzieningen zullen worden gekoppeld, zoals: fietsenstalling, hulpzuil, TVM, Cubee-automaat, verlichte dienstregelingen, aankondigingsschermen, NMBS-totem, parkeerplaatsen voor deeldepats / deelfietsen / elektrische scooters / Cambio / gidsen voor mensen met een beperkte zichtbaarheid;
- Overwegende dat het geasfalteerde oppervlak wordt vervangen door doorlatende betonstenen; dat dit het mogelijk maakt om het gebied te demineraliseren en te beplanten;
- Overwegende dat er achter het station een nieuwe fietsenstalling wordt gebouwd ter vervanging van de verplaatsbare fietsenrekken die zich momenteel op de parkeerplaats bevinden; dat deze fietsenstalling omheind is, maar geen toegangsdeur heeft;
- Overwegende dat er maatregelen worden genomen om op een later tijdstip een toegangsdeur met badgelezer te installeren;
- Overwegende dat het wenselijk zou zijn dat een deel van deze nieuwe parkeerplaats beveiligd wordt; dat het daarom nodig is om een deel van de boxen af te sluiten;
- Overwegende dat de fietsenstalling plaats biedt aan 78 fietsen, waarvan 4 voor fietsen met afwijkende afmetingen; dat de capaciteit van de fietsenstalling door de NMBS is bepaald in overeenstemming met haar eigen richtlijnen en fietsstrategie;
- Overwegende dat de bestaande fietsenrekken op één niveau worden hergebruikt in de nieuwe fietsenstalling; dat de capaciteit in de loop van de tijd gemakkelijk kan worden verdubbeld door de fietsenrekken op één niveau te vervangen door fietsenrekken op twee niveaus;
- Overwegende dat met deze oplossing al rekening is gehouden in het ontwerp van de parkeerplaats dankzij de extra vrije hoogte onder het dak en de extra vrije doorgangsbreedte tussen de fietsenrekken; dat dit het gebruik van de fiets als alternatief voor de auto zal bevorderen (een vermindering van 27 parkeerplaatsen voor auto's);
- Overwegende dat de fietsenrekken zullen worden uitgerust met bevestigingsvoorzieningen waarmee het frame van de fiets kan worden vastgezet; dat er ook plaatsen zullen zijn voor fietsen met een afwijkend formaat (bakfietsen, fietskarren, enz.);
- Overwegende dat de fietsenstalling bestaat uit een stalen constructie in neutrale kleuren die past bij de omgeving; dat de constructie voldoende transparant is om het sociale toezicht en het zicht te maximaliseren;

- Overwegende dat op de plaats van de verplaatste fietsenstallingen een uitbreiding van de voetgangerszone is gepland, zoals die bestond vóór de installatie van deze fietsenstallingen;
- Overwegende dat het verstandig zou zijn om enkele parkeerplaatsen voor auto's terug te brengen, indien dit mogelijk is;
- Overwegende dat aan de achterzijde van het station twee bestaande bomen worden verplaatst naar twee nieuwe groene eilandjes op de parkeerplaats, aan weerszijden van de nieuwe fietsenstalling;
- Overwegende dat het, om de levensvatbaarheid van beide bomen te waarborgen en de doorlatende zones te versterken, wenselijk zou zijn om de plantbakken uit te breiden tot op de diepte van de fietsenstalling;
- Overwegende dat ten oosten van het stationsgebouw de bestaande fietsenstalling behouden blijft; dat er een hekwerk wordt geplaatst rond de bestaande fietsenstalling, voorzien van een schuifdeur met badgelezer (aan de kant van het Kardinaal Mercierplein) en een nooddeur met drukknop (aan de kant van perron 1), om vandalisme te voorkomen en de veiligheid in het station te verbeteren;
- Overwegende dat deze fietsenstalling plaats biedt aan 95 fietsen, waarvan 5 voor fietsen met een afwijkend formaat; dat de omheining bestaat uit antracietkleurig metaalgaas en een gemiddelde hoogte heeft van 300 cm;
- Overwegende dat het wenselijk is te voorzien in de gezamenlijke benutting van deze fietslokalen met Cycloparking, dat overdekte en beveiligde stallingsoplossingen aanbiedt voor fietsers in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van niet-standaardfietsen achteraan in de lokalen; dat hun manoeuvreerbaarheid moeilijk is en dat het aangewezen is deze aan het begin van elk lokaal te plaatsen;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het verhogen van de inplantingszone van het nieuwe fietslokaal aan de zijde van de Dupréstraat om de voetgangers- en fietsersstromen te beveiligen; dat de verhoogde zone is uitgevoerd in waterdoorlatende kasseien;
- Overwegende dat de parkeerzone is aangelegd als een lange rechte lijn; overwegende dat de rijsnelheid niet wordt beperkt door verkeersborden; dat het noodzakelijk is de voetgangers- en fietsersstromen te beveiligen door het voorzien van een bord maximum 20 km/u;
- Overwegende dat moet worden gewaakt over een duurzame bevestiging van de podotactiele tegels;
- Overwegende dat bijzondere aandacht zou kunnen worden besteed aan de verlichting van de parkeergarage; dat dit punt tijdens het openbaar onderzoek aan de orde is gesteld en in de overlegcommissie is besproken; dat het gaat om verlichting die geschikt is voor vleermuizen; dat de commissie de NMBS aanmoedigt om de integratie van de verlichting van de parkeergarage te evalueren in het kader van het "Bat Light-district" dat door Sibelga en de gemeente Jette is opgezet;

## **11. Aanpassing perron 1**

- Overwegende dat perron 1 plaatselijk met 17 m in westelijke richting wordt verlengd en plaatselijk ter hoogte van het stationsgebouw wordt verhoogd, naar analogie met de bestaande bekleding van perron 1;
- Overwegende dat deze aanpassingen noodzakelijk zijn om de juiste perronlengtes en -hoogtes te verkrijgen als IC-station; dat de bekleding van het perron bestaat uit hetzelfde materiaal als dat van het bestaande perron, namelijk betonnen klinkers met betonnen tactiele tegels en een betonnen perronrand;
- Overwegende dat de ophoging van perron nr. 1 en de aanpassing ervan aan het oorspronkelijke perron noodzakelijk zijn om aan de geldende normen te voldoen; dat

de voorgenomen aanpassingen aanvaardbaar worden geacht, aangezien zij de minst ingrijpende oplossing vormen om de toegankelijkheid voor iedereen te waarborgen.

## **12. Renovatie oostelijke onderdoorgang**

- Overwegende dat het project de renovatie van de oostelijke onderdoorgang omvat; dat de geplande werkzaamheden de volgende zijn:
  - Plaatsing van dubbele leuning in roestvrij staal bij de trappen;
  - Plaatsing van een betonnen fietsenstalling bij de trappen die naar perron 2-3 leiden (fietsenstalling aan de linkerkant in afdalingsrichting);
  - Renovatie van de muren van de onderdoorgang met cementpleister (vervanging van de houten planken door kunstwerken);
  - Renovatie van de vloer van de onderdoorgang (vervanging van de geperforeerde metalen elementen) en de trappen met harsgebonden mortel met de nodige podotactiele lijnen;
  - Aanleg van ledverlichting;
- Overwegende dat moet worden nagegaan of alle geplaatste fietsgoten een efficiënt en veilig gebruik mogelijk maken (betonnen goot of U-profiel van 4 x 10 cm) voor alle fietsen, inclusief niet-standaardfietsen (zoals cargofietsen of elektrische fietsen);
- Overwegende dat het vademecum Fiets “aanbevelingen met betrekking tot de verschillende uitrustingen voor fiets” moet worden nageleefd;

## **13. Hemelwaterbeheer**

- Overwegende dat het regenwater dat op het dak van het historische stationsgebouw terecht komt, wordt hergebruikt;
- Overwegende dat de te passen bestrating bij de ingang van perron 1 ten westen van het stationsgebouw en nabij de parkeerplaats aan de Dupréstraat waterdoorlatend wordt gemaakt;
- Overwegende dat er extra groene zones worden aangelegd om het regenwater op natuurlijke wijze te laten infiltreren;
- Overwegende dat de nieuwe bestrating voor de uitbreiding van perron 1 en de nieuwe bestrating voor de verhoging van perron 1 onder de bestaande historische luifel van het stationsgebouw zullen worden uitgevoerd in betonklinkers, naar analogie met het reeds gerenoveerde bestaande perron; dat de afvoer van het water van deze oppervlakken zal worden aangesloten op het rioolsysteem van het bestaande perron;
- Overwegende dat de waterfacilitator voorafgaand aan deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is geraadpleegd;

## **14. Conclusie**

- Overwegende dat de geplande werkzaamheden in de onmiddellijke omgeving van het station geen negatieve impact hebben op de zichten van en naar het beschermde station, en dat zij vanuit erfgoedkundig oogpunt geen aanleiding geven tot bijzondere opmerkingen;
- Overwegende dat, mits aan de voorwaarden wordt voldaan, het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden van:**

- de deuren en ramen van de gevels te schilderen in een okerkleur, overeenkomstig de oorspronkelijke polychromie van de gevels;
- voor de restauratie van de luifel tegen de noordgevel, de oorspronkelijke secundaire structuur met ‘driedelig’ ritme – afgewisseld door één breder en twee fijne profielen – te hernemen;
- de zonnepanelen op het centrale hoofdvolume te plaatsen, volgens een symmetrische opstelling en met een geometrische compositie;
- overwegen om de glazen wand tussen het stationsbuffet en de vergaderzaal zowel als het schrijnwerkgeheel tussen het oude stationsbuffet en de wachtkamer te behouden;
- de plantbakken vergroten tot de diepte van de fietsenstalling;
- de gedeeltelijke sluiting van de nieuwe fietsenstalling voorzien;
- op de ligging van de verwijderde fietsenstallingen enkele parkeerplaatsen voor auto's voorzien, indien dit mogelijk is;
- indien nodig, een milieuvergunning voor het HVAC-systeem voorzien;
- de integratie van nestkasten voor gierzwaluwen (en indien mogelijk andere vogels) als voorzien in of op het stationsgebouw, en dit in samenspraak met de dossierbeheerder van de dienst cultureel erfgoed van Urban.
- te waken over de PBM-toegankelijkheid voor de verschillende concessies en de mogelijkheid te onderzoeken om PBM-toegang te garanderen voor het volledige gelijkvloers;
- de plaatsen voor niet-standaardfietsen aan het begin van elk fietslokaal te voorzien;
- de voetgangers- en fietsersstromen te beveiligen door het plaatsen van een bord maximum 20 km/u aan de ingang van de parking;

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 13/02/2026

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12581**

**Mijnheer en Mevrouw Jacob en Lize VERMEULEN - LINCLAU:** *de renovatie van een eengezinswoning : het afbreken en de heropbouw van bijgebouwen langs de achtergevel en het wijzigen van de ramen langs de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de inkomdeur en de garagepoort;*

Leopold Peretstraat 29, 1090 Jette

---

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning : het afbreken en de heropbouw van bijgebouwen langs de achtergevel en het wijzigen van de ramen langs de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de inkomdeur en de garagepoort nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 22/01/2026 tot 05/02/2026 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.1597 afgeleverd op 13/10/1953 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- Wijziging van de achterbouw
- Overwegende dat de positie van de bestaande buitentrap niet overeenkomt met de plannen van de laatste vergunde toestand (J.1597) ; dat de aanvraag het afbreken van de trap voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken en de heropbouw van de achterbouw voorziet; dat de bestaande luifel door een platdak (groendak) wordt vervangen;
- Overwegende dat de kroonlijst van het nieuwe volume met 72 cm is verhoogd ; dat de verhoging geen significante invloed heeft op de lichtinval van zonlicht op het naburige perceel ;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een buitentrap aan de kant van gemeenschappelijke muur aan de linkerkant (n°31) voorziet ; dat het trap met de achtergevel van de naastliggende gebouw muur wordt uitgelijnd ;
- Overwegende dat het herbouwde gedeelte van het balkon dat naar de trap leidt afwijkt van titel I van de GSV ; dat de afwijking miniem is ;
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van het dak en van de achtergevel voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de ramen langs de achtergevel en de voorgevel voorziet ;

- Overwegende dat de wijzigingen passen in de bebouwde omgeving ;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van binnenwanden op het gelijkvloers voorziet om de garageruimte dieper te maken en om het technische lokaal in een tuinkamer om te vormen ;
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken van binnenwanden op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet om een open keuken in te richten;
- Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de badkamer op de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de bestaande toestand verbeterd ;
- Vorgevel
- Overwegende dat de witte houten garagepoort en inkomdeur tussen 07/2013 en 08/2014 werden vervangen door witte aluminium deuren ;
- Overwegende dat de verdeling en het kleur van de ramen op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping worden behouden ; dat enkel het materiaal werd vervangen ; dat de wijzigingen miniem zijn ;
- Overwegende dat de verhouding en de glaspartijen van de voordeur alsook de sierlijsten van de voordeur en van de garagepoort zijn gewijzigd; dat de voordeur en de garagedeur afbreuk doen aan de esthetische waarde van de voorgevel ;
- Overwegende dat de voorgevel harmonieuzer zal zijn met een witte garagepoort en inkomdeur in hout (of in PVC met een houtlook afwerking) met identieke sierlijsten van het buitenschrijnwerk van de oorspronkelijke vergunning J.1597 ;
- Overwegende dat de bestaande inkomdeur en garagepoort in goed staat zijn; dat daardoor het vervangen van de inkomdeur en garagepoort niet gepland is in deze fase van de werkzaamheden ; dat het uiterlijk van het oorspronkelijk buitenschrijnwerk kan worden hersteld toen de bestaande inkomdeur en garagepoort zullen vervangen worden in een latere fase van werkzaamheden om de esthetische waarde van de gevel te verbeteren ;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag energetische prestaties van het gebouw verbeterd ;
- Overwegende dat de geplande wijzigingen het comfort van de bewoners zal verbeteren ;

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

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

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

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