Réunion de la Commission de Concertation du 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12384

INVESTIMAX : *le changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe au 7e étage, l'isolation de la toiture existante et l'aménagement d'une terrasse;*

Avenue Charles Woeste 71, 1090 Jette

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *au changement d'affectation des combles au 7e étage et la création d'un duplex 4-chambres entre le 6e et le 7e étage d'un immeuble à appartements, la construction d'une annexe au 7e étage, l'isolation de la toiture existante et l'aménagement d'une terrasse* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le bâti existant se compose de six étages sur caves et combles, jouxtant à gauche l'immeuble à appartements du n°73, érigé dans les années 1950, et à droite une maison unifamiliale (n°69), dont le gabarit très bas (R+2 + toiture mansardée) contraste fortement avec la majorité des immeubles de l'îlot, introduisant déjà une rupture nette dans la silhouette urbaine ;

Aménagements

- considérant que le projet prévoit de transformer les combles actuellement non occupés en espace de vie, et rattachés à l'appartement du 6^{ème} étage pour former un duplex familial (4-chambres) de grande superficie, d'une terrasse en toiture orientée sud-ouest, et d'une annexe à structure bois isolée ;
- considérant que l'annexe est en retrait de 3,68 m par rapport à la façade arrière ;
- considérant que la terrasse en toiture est aménagée à 60 cm du mur arrière et présente des retraits latéraux de 1,90 m respectant ainsi les prescriptions du Code civil en matière de vues ;
- considérant que l'annexe et la terrasse nécessitent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), dans la mesure où elles dépassent à la fois en profondeur et en hauteur le volume de référence le plus profond et le plus haut, à savoir l'immeuble mitoyen de gauche (n°73) ;
- considérant que le gabarit projeté accentue la prééminence volumétrique de l'immeuble et la rupture de gabarit par rapport à l'îlot ;
- considérant cependant que la maison mitoyenne de droite (n°69), située plein nord de la parcelle, présente un gabarit anormalement bas, ce qui expose davantage la parcelle du

projet à un effet d'ombre portée, même si l'impact additionnel du projet reste limité du fait du gabarit existant du bâtiment, déjà très supérieur à celui du voisin ;

- considérant qu'il y aurait lieu de limiter la lucarne en façade arrière afin de limiter l'impact sur les immeubles voisins et les dérogations demandées ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la partie avant de la salle à manger / cuisine pourrait être améliorée ;
- considérant que la densité d'habitabilité de l'immeuble est déjà très importante (7 appartements) et que le projet ne s'accompagne d'aucune amélioration ou extension des espaces communs ;
- considérant que les espaces créés pour le duplex sont qualitatifs, lumineux et de grande superficie, et que la terrasse en toiture, grâce à son retrait de 1,9 m sur les mitoyens, limite les nuisances de vue et respecte les prescriptions du Code civil, tout en profitant d'une orientation sud-ouest ;

Toiture

- considérant que la toiture de l'annexe projetée est conçue comme une toiture végétalisée ;
- considérant que l'analyse de la coupe du projet montre que le substrat de la toiture verte sera d'une épaisseur de 15 cm, ce qui indique qu'il s'agit d'une toiture verte extensive, caractérisée par une épaisseur limitée du substrat ;
- considérant qu'une toiture verte extensive est principalement d'ordre esthétique et que son efficacité en matière de rétention des eaux de pluie, d'amélioration de l'isolation thermique ou d'apport écologique reste modeste, d'autant plus que le dossier précise la présence d'une couche d'isolant sous la toiture verte ;
- considérant qu'il serait opportun de vérifier la pertinence et la nécessité de cette toiture végétalisée ;

Façades

- considérant que la demande vise également la régularisation du remplacement sans permis d'urbanisme des anciens châssis par des châssis en PVC blanc en façade avant, arrière et latérale ;
- considérant que la régularisation demandée porte également sur la porte de garage remplacée par une porte sectionnelle en PVC blanc ;

SIAMU

- considérant l'avis défavorable du SIAMU (Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) ;
- considérant que, de par la configuration en duplex et le fait que la cage d'escalier ne dessert plus tous les niveaux, la conformité incendie ne peut être assurée en l'état, et qu'aucune gaine technique alternative connectée à un exutoire n'a été proposée ;
- considérant que le porteur de projet pourrait envisager l'intégration d'une telle solution technique (gaine ou exutoire réglementaire) sans impact majeur sur la distribution ou la qualité des espaces intérieurs du duplex, et que ce point doit impérativement être traité dans une version révisée du projet ;
- considérant que conformément à l'article 193 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), l'avis défavorable du SIAMU impose le refus de la demande de permis d'urbanisme en l'état par l'autorité compétente ;

Conclusion

- considérant que le projet présente des qualités notables en matière d'offre d'habitat familial et de qualité des surfaces habitables ;
- considérant qu'il y aurait lieu de limiter la construction de l'extension en façade arrière à la hauteur de la cheminée supprimée ;

- considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer la hauteur sous plafond de la partie avant de la salle à manger / cuisine par exemple par l'aménagement d'une lucarne, ce qui permettrait d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'étage ;
- considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer et d'agrandir les locaux communs ;

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12294

Madame Fatima El Mashouli: *l'exhaussement de la toiture de l'immeuble afin de créer un duplex 3-chambres comprenant 2 bureaux entre le 3e étage et les combles et la création de 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) dans un immeuble à appartements; Rue de l'Abbaye de Dieleghem 28.*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'exhaussement de la toiture de l'immeuble afin de créer un duplex 3-chambres comprenant 2 bureaux entre le 3e étage et les combles et la création de 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) dans un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande porte sur l'exhaussement de la toiture de l'immeuble afin de créer un duplex de 3 chambres comprenant 2 bureaux entre le 3e étage et les combles, ainsi que la création de deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, dans un immeuble à appartements ;
- considérant que la demande vise le renouvellement du permis d'urbanisme J.9961, initialement délivré le 10 juin 2016 pour la création d'un duplex en toiture, tout en introduisant des modifications intérieures par rapport au projet initial ;
- considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection du bois de Dieleghem, classé Natura 2000 (station III), et que la demande a été transmise pour avis à Bruxelles Environnement, service Espace verts, lequel, dans son avis du 18/11/2015, considère que le projet n'a pas d'impact significatif sur la zone protégée ;
- considérant que les niveaux du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage ne sont pas concernés par la présente demande et restent inchangés dans leur aménagement et leur affectation ; que le projet prévoit l'aménagement d'un duplex ;
- considérant que le bien est une maison de rapport composée de trois unités de logement, situation conservée après travaux ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet prévoit, au niveau des combles, la réalisation d'un nouvel étage surmonté d'une nouvelle toiture à deux versants intégrant deux lucarnes ;
- considérant que la nouvelle toiture s'aligne en hauteur et en profondeur sur le profil du bâtiment mitoyen au n°26 ;
- considérant que la corniche en façade avant s'inscrit dans le prolongement de celle du bâtiment mitoyen au n°30 ;
- considérant que la nouvelle toiture dépasse le profil du bâtiment mitoyen au n°30 de 4,40 m en hauteur mesuré dans le prolongement de la façade arrière ;

- considérant que la nouvelle toiture dépasse le profil du bâtiment mitoyen au n°30 de 3,30 m en profondeur mesuré perpendiculairement à la façade arrière ;
- considérant que cette profondeur est existante au niveau du 1^{er} et 2^e étage et que le nouvel étage créé sous combles s'aligne en profondeur sur la façade arrière existante ;
- considérant que le faite de la nouvelle toiture dépasse le faite du bâtiment mitoyen au n°30 de 3,20 m ;
- considérant que la façade arrière est orientée à l'est, et qu'en conséquence l'exhaussement de la toiture et la rehausse du mur mitoyen avec le n°30 devraient avoir un impact limité sur l'ensoleillement immédiat du voisinage ;

Aménagements

- considérant que le projet prévoit, au 3^{ème} étage, l'aménagement d'un living, d'un salon « oriental », d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle de bain, apportant une diversification qualitative des espaces de vie ;
- considérant que le projet prévoit, au niveau des combles, l'aménagement de deux chambres supplémentaires, un dressing, deux bureaux et une seconde salle de bain, répondant ainsi aux besoins d'un logement familial ;
- considérant que le projet modifié prévoit, au niveau des combles, le remplacement de la buanderie initialement prévue par une salle de bain supplémentaire, ainsi que la création d'un dressing attenant à la chambre parentale, améliorant ainsi la fonctionnalité et le confort du logement ;
- considérant que ces ajustements intérieurs, bien que divergents du permis J.9961, répondent à une logique d'optimisation spatiale et ne remettent pas en cause la structure générale du bâtiment ni la répartition des surfaces habitables ;
- considérant, d'une part, que la demande prévoit l'aménagement de deux espaces destinés à des bureaux, respectivement de 7,8 m² et 6,5 m² sous toiture ;
- considérant, d'autre part, qu'au regard de leur superficie, de leur configuration et de leur relative indépendance, il existe un risque important que ces espaces soient ultérieurement assimilés à des chambres, voire transformés en tant que telles ;
- considérant qu'une telle évolution ne correspondrait pas à l'esprit de la réglementation et constituerait un détournement de l'usage initialement autorisé ;
- considérant qu'il convient, afin d'éviter la création d'espaces susceptibles d'être ultérieurement requalifiés de manière dérogatoire, d'intégrer les espaces prévus pour bureaux au sein des chambres ;
- considérant que cette intégration permettrait de privilégier l'aménagement de chambres plus spacieuses avec un coin bureau, plutôt que de créer des espaces cloisonnés et distinctement affectés à de petits bureaux ;
- considérant que les dérogations sollicitées portent sur :
 - la profondeur et la hauteur de la construction qui dépasse le profil mitoyen gauche de plus de 3 m (articles 4 et 6 du Titre I du RRU) afin de s'aligner sur le profil droit ;
 - sur la surface éclairante du salon oriental au 3^{ème} étage, inférieure au prescrit du RRU (2,38 m² au lieu de 3,07 m² – article 10 du Titre II du RRU) ;
 - sur la surface éclairante de la chambre 1 au 3^{ème} étage (1,50 m² au lieu de 1,97 m² – article 10 du Titre II du RRU) ;
- considérant que les deux lucarnes projetées, en façade avant et en façade arrière, respectent les dispositions de l'article 6 §2 (Toiture) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) tant en termes de positionnement que de proportion ;
- considérant que les dérogations relatives à la profondeur (article 4 du Titre I du RRU), à la hauteur (article 6) et à l'éclairage naturel (article 10, Titre II du RRU) sont justifiées, notamment par la volonté d'alignement sur les mitoyens, la cohérence architecturale recherchée et la configuration existante des étages inférieurs du bâtiment ;
- considérant que le déficit en surface de la cuisine et en éclairage naturel pour certaines pièces du duplex est limité et ne compromet pas la qualité d'usage et de confort du

logement projeté, notamment en raison de l'organisation traversante du duplex et de ses multiples ouvertures ;

- considérant que la création du duplex répond aux normes actuelles d'habitabilité et permet une offre résidentielle qualitative, adaptée aux besoins d'une famille ;
- considérant que deux emplacements de parking sont liés au bâtiment dans la situation de droit et que ces deux parkings sont maintenus après les travaux ;
- considérant que la configuration du bien ne permet pas l'aménagement d'un troisième stationnement ;

Façades

- considérant l'élévation projetée qui ne prévoit pas de maintenir le même matériau et le même ton (brique rouge) pour la rehausse ; qu'un crépi de teinte claire est prévu et que les jouées de lucarne seront de teinte grise ;
- considérant que, pour assurer l'intégration architecturale de la surélévation, la demande prévoit de marquer la rehausse en façade avant et arrière par la pose d'un listel en pierre bleue entre la brique existante et celle de la rehausse ;
- considérant cependant que le crépi sur isolant de teinte claire sur la rehausse risque de dénaturer la façade avant et présente un manque de relief ;
- considérant que cette finition en crépi avait été expressément demandée par la Commission de concertation lors de la séance du 18/12/2015, dans le cadre de l'examen du permis J.9961 ;
- considérant toutefois que l'usage systématique du crépi présente le risque dénaturer la façade, d'appauvrir son expression architecturale et d'accentuer un aspect peu en adéquation avec le caractère du bâti environnant composé principalement de briques de parement ;
- considérant, en outre, que le crépi constitue aujourd'hui une finition jugée datée et moins appropriée pour la mise en valeur d'immeubles de ce type ;
- considérant qu'il est donc essentiel de préserver l'aspect visuel et l'homogénéité de la façade à rue, notamment par la valorisation de la marque architecturale de la rehausse en privilégiant des choix de matériaux, de textures et d'éléments architecturaux qui assurent une animation, un relief et une cohérence avec les bâtiments voisins ;

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

- prévoir une grande chambre parentale en façade avant en lieu et place du bureau et de la chambre ;
- privilégier des choix de matériaux, de textures et d'éléments architecturaux pour la façade avant qui assurent une animation, un relief et une cohérence avec les bâtiments voisins comme de la brique proposée par l'architecte ;

Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et les dérogations à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT.....

ADMINISTRATION COMMUNALE.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12357

PROPINVEST S.A. : *la régularisation de la démolition d'un immeuble en intérieur d'îlot et la reconstruction d'un parking couvert de 24 emplacements de stationnement ;*
Avenue Firmin Lecharlier 85.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition d'un immeuble en intérieur d'îlot et la reconstruction d'un parking couvert de 24 emplacements de stationnement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 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) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - contradiction dans la demande : mention d'un parking de 24 emplacements pour voitures à certains endroits, mention d'un entrepôt à d'autres endroits ;
 - insuffisance de clarté sur la nature réelle du projet ;
 - implantation d'un parking de grande capacité au cœur d'un tissu urbain dense. Risque de nuisances importantes pour le voisinage : bruit, pollution de l'air et des sols, insécurité pour les piétons, dégradation de la qualité de vie ;
 - inadéquation du projet avec les principes de mobilité douce et de réduction du trafic motorisé ;
 - antécédents négatifs : départ de l'entreprise précédente en raison de l'inadaptation du site et des nuisances liées au stationnement intensif ;
 - absence d'amélioration des caractéristiques paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot, en contradiction avec la prescription générale 0.6 du PRAS ;
 - absence de gestion intégrée des eaux de pluie, maintien de l'imperméabilisation totale de la parcelle ;
 - risque d'utilisation du parking par des camions ou grands véhicules, source de nuisances accrues ;

Généralités

- considérant que la demande porte sur la régularisation de la démolition d'un bien situé en intérieur d'îlot et la reconstruction d'un parking couvert de 24 emplacements de stationnement sur une parcelle de 1 056,60 m², intégralement bâtie et enclavée en intérieur d'îlot ;
- considérant que toute démolition / reconstruction nécessite un permis d'urbanisme conformément à l'art. 98 du CoBAT ; que ces travaux ne sont pas non plus dispensés de permis d'urbanisme en application de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

- considérant que le projet ne concerne que l'intérieur d'îlot et que le bâtiment à front de rue ainsi que le bâtiment intermédiaire situés entre la rue et la parcelle concernée ne font pas partie de la présente demande et demeurent inchangés dans leur configuration et leur usage ;
- considérant que l'accès au parc de stationnement est exclusivement assuré via un passage sous le bâtiment principal à front de rue, caractérisant ainsi l'enclavement du site et la prédominance d'un usage véhiculaire lourd dans un contexte urbain qui, aujourd'hui, tend vers une limitation de la mobilité automobile et une maximisation des usages mixtes et d'intérêt collectif ;
- considérant que, selon les renseignements urbanistiques, le bien est reconnu comme parking couvert de 24 emplacements, mais que cette reconnaissance n'implique en rien l'obligation de reconduire un usage strictement identique, ni d'ignorer les nouvelles exigences de qualité et d'intégration urbaine ;
- considérant que les renseignements urbanistiques mentionnent expressément avoir constaté que des travaux structurels ont été effectués en intérieur d'îlot sans permis préalable, que cette infraction n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal à ce jour, et que la régularisation impose l'introduction d'une demande de permis sans garantie d'acceptation de la situation réalisée ;
- considérant que la demande actuelle, loin de proposer une requalification ambitieuse ou la création d'une valeur ajoutée pour l'intérieur d'îlot, vise uniquement à reconstituer un volume de stationnement automobile identique à la situation antérieure, sans aucune amélioration qualitative, fonctionnelle, paysagère ou environnementale ;
- considérant que la parcelle est aujourd'hui intégralement imperméabilisée, sans aucune surface de pleine terre, zone perméable, ni aménagement vert, ce qui va à l'encontre des principes contemporains de gestion durable de la ville, de résilience face au changement climatique, et de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- considérant que la seule présence de modalités techniques pour la gestion des eaux pluviales (citerne de 35 m³, dispositif de rétention de 79 m³, puits perdus pour infiltration) ne saurait pallier le défaut quasi-total de pleine terre et la suppression de toute continuité écologique ou perméabilité du sol, cette gestion relevant plus d'une obligation minimale que d'une véritable amélioration environnementale ;
- considérant que la reconstruction proposée se limite à la remise en place de murs porteurs, d'une toiture isolée (prévue en sandwich PUR d'une épaisseur de 10 cm pour atteindre une valeur U de 0,22) et d'une couverture en ardoise rouge pour rappeler la teinte précédente de la toiture en asbeste ;
- considérant néanmoins qu'alors même qu'il est prévu d'isoler thermiquement le bâtiment, cette démarche interroge : il n'est ni cohérent ni justifié d'isoler énergétiquement un parking non chauffé, d'autant plus que cela génère des coûts inutiles sans bénéfice réel en matière d'économie d'énergie ou de confort thermique des usagers ;
- considérant que le projet inclut l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'approvisionnement en électricité ;
- considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ainsi qu'à la prescription générale 0.6 du PRAS, qui impose le respect et l'amélioration de l'intérieur d'îlot et la préservation de la perméabilité et de la qualité paysagère des intérieurs d'îlots ;
- considérant que selon la prescription 0.6 du PRAS, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que la reconstruction d'un parking monofonctionnel, sans création d'espaces verts, de pleine terre, ni mixité d'usages, constitue un précédent regrettable pour la gestion des intérieurs d'îlot bruxellois ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le projet prévoit la création de 24 emplacements de stationnement, chacun ayant une largeur de 2,6 m et une longueur variant entre 7,3 m et de 8,8 m, dimensions nettement supérieures aux standards habituels pour le stationnement de véhicules légers, qui sont généralement de 2,5 m de large pour 5 m de long ;
- considérant que la longueur exceptionnelle de 8,8 m par emplacement laisse présager une destination pour des véhicules de grande taille, tels que des utilitaires, camionnettes, ou véhicules spéciaux, et non pour des voitures particulières ordinaires ;
- considérant que ce dimensionnement atypique soulève des interrogations sur la finalité réelle du parking, qui pourrait en pratique servir à des activités logistiques, de stockage, ou de dépôt commercial, usages généralement incompatibles avec la cohabitation en zone mixte résidentielle ;
- considérant que l'espace prévu entre les stationnements est moins profond que les places de stationnement, que dès lors les véhicules longs ne savent pas manœuvrer ;
- considérant que le bien est situé en face d'une école et à proximité directe d'une traversée piétonne ; que rien dans le dossier n'indique si cette avenue permet l'entrée et la sortie de véhicules longs ; qu'il y a lieu de vérifier les rayons de giration des véhicules ;
- considérant que l'accueil de véhicules longs et volumineux en intérieur d'îlot risque d'encourager une circulation intense de véhicules volumineux dans un secteur résidentiel ou mixte, générant des nuisances sonores, des vibrations et des risques accrus pour la sécurité des piétons et cyclistes ;
- considérant que les prescriptions particulières relatives aux zones de mixité, telles que définies par le PRAS, imposent que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et la qualité de vie du voisinage, ce qui n'est manifestement pas le cas pour un usage intensif par des véhicules longs ou professionnels ;

Conclusion

- considérant que ce type d'aménagement va à l'encontre des orientations actuelles de réduction de la pression automobile, de partage de l'espace au bénéfice du quartier et d'intégration de la nature en ville défendues par la Région et la Commune ;
- considérant que, compte tenu de la vocation effective du projet, des dimensions inhabituelles des emplacements de stationnement, de l'absence d'intégration environnementale et de l'incompatibilité manifeste avec les prescriptions applicables aux zones de mixité, il n'est pas possible de réserver une suite favorable à la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que sans une clarification de l'utilisation/affectation réelle de l'entrepôt, la demande ne peut être acceptée.

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12410

Madame Brigitte Houtman: *rénovation et réaménagement d'une maison unifamiliale, création d'une terrasse en prolongement de la cuisine ainsi que d'une nouvelle lucarne en toiture en façade arrière ;*
Rue Bonaventure 140.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rénovation et au réaménagement d'une maison unifamiliale, à la création d'une terrasse en prolongement de la cuisine ainsi que d'une nouvelle lucarne en toiture en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite et que celle-ci s'oppose au rehaussement du mur mitoyen au niveau de la terrasse ;

Historique de la parcelle et du bien.

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **1549** délivré en date du 08/02/1908 pour « la construction d'une maison » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **5809** délivré en date du 17/12/1929 pour « construction d'annexes en façade arrière (véranda au rez-de-chaussée et salle de bain à l'étage) » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une autorisation (**A.G.6-2024**) en date du 06/03/2024 pour « l'exploitation d'un hébergement touristique au sein d'une maison unifamiliale » ;

Généralités

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification du nombre d'unités de logement du bien construit ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande vise à réaménager le rez-de-chaussée et plus particulièrement la cuisine, la création d'une nouvelle salle-de-douche avec w.c. et l'aménagement d'une nouvelle terrasse légèrement surélevée ;
- Considérant que l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse du mur mitoyen afin de respecter les vues ;
- Considérant que le mur mitoyen sera rehaussé d'1m93 sur 2m80 ; que cette rehausse n'est pas minime et qu'elle aura un impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine ; qu'il y a dès lors lieu de limiter cette rehausse autant que possible ;
- Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; que l'aménagement d'un pare-vue le long du

mitoyen de gauche va enclaver la cour de la parcelle voisine, que le bien dispose d'un grand jardin ;

- considérant dès lors, que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne sur la toiture en façade arrière en vue d'agrandir la chambre sous-comble ; que celle-ci améliore les conditions d'habitabilité de cette chambre ;
- Aménagements intérieurs
- considérant que les documents transmis en vertu de l'**A.G.6-2024** en date du 27/02/2024 pour « l'exploitation d'un hébergement touristique au sein d'une maison unifamiliale » démontre, sur base de plan et d'image photographique, la présence d'une cuisine au deuxième étage ;
- considérant qu'aucune cuisine au deuxième étage n'est représentée dans la demande de situation projetée ;
- considérant qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
- Façades / PEB
- considérant que la demande vise à isoler la façade arrière afin d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant, que le bien dispose d'une cave ;
- Conclusion
- Considérant que la construction de la lucarne améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;
- Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter la rehausse du mur mitoyen de droite et de supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ;

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

- Limiter la rehausse du mur mitoyen de droite à 1m90 ou trouver un accord avec le voisin et acté par un notaire ;
- Supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ;
- Connecter la descente d'eau pluviale en façade avant via la cave et étudier une déconnection totale des eaux de pluies en façade arrière ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12395

Monsieur Marc De Craene : *La régularisation du remplacement de la porte d'entrée, des châssis et de la pose de volets en façade avant, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la construction d'une remise en fond de parcelle, de la construction d'un abri de vélo en zone de recul et de l'imperméabilisation de la zone de jardin d'une maison unifamilial ; Avenue Rommelaere 62.*

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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° 2.00 Quartier du Heymbosch », approuvé par A.R. du 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée, des châssis et de la pose de volets en façade avant, de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la construction d'une remise en fond de parcelle, de la construction d'un abri de vélo en zone de recul et de l'imperméabilisation de la zone de jardin d'une maison unifamiliale.* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant que le bien a fait l'objet d'une A.G.496-2020 concernant une demande de renseignement cadastraux ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant les photos aériennes disponibles (BruGIS) ;
- Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée a été construite entre 1977 et 1987 ; qu'il s'agit dès lors d'une régularisation automatique conformément à l'art. 330, §3 du CoBAT ;
- Considérant que cette annexe permet d'aménager une cuisine, que celle-ci améliore les qualités de confort et d'habitabilité du bien ;
- Façades

- Considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement de la porte d'entrée en bois peint par une porte en PVC blanc et des châssis en bois peint par des châssis en PVC blanc ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant la construction de trois remises dans le jardin ; que ce jardin est entièrement dallé ;
- Considérant que ces constructions sont trop importantes proportionnellement à la taille du jardin ; qu'il y a lieu de dédensifier le jardin ;
- Considérant la construction d'un abris vélo en zone de recul ;
- Conclusion
- Considérant qu'il y a lieu de retrouver de la pleine terre et de dédensifier le jardin ;
- Considérant que la demande permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant qu'il y a lieu de remettre les châssis et la porte similaire à la situation d'origine lors du prochain remplacement de ceux en PVC blanc ; (à voir car le permis des voisins a accepté d'installer des châssis en aluminium gris foncé)

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

- Dédensifier le jardin en retrouvant partiellement de la pleine terre et en supprimant un abri de jardin ;
- Remettre les châssis en situation d'origine lors du prochain changement ;

La dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de 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.

Les dérogations aux art. 4, 6, 12 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur, aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable) sont refusées 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 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12389

Mistral Immo S.R.L. : *la démolition et la rénovation du bâtiment existant (dénommé "Vieux Pannenhuis"). La construction d'une extension contemporaine dans la cour arrière et création d'un patio végétalisé ;*

Rue Léopold I 317.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition et la rénovation du bâtiment existant (dénommé "Vieux Pannenhuis"). La construction d'une extension contemporaine dans la cour arrière et création d'un patio végétalisé ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que douze réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les craintes quant au manque de places de parking dans le quartier ;
 - l'augmentation de la surface commerciale avec création d'une salle de séminaire et un patio intérieur accessible ;
 - les craintes quant aux nuisances sonores que l'activité pourrait engendrer ;
 - les craintes quant aux nuisances sonores que le patio pourrait engendrer ;
 - l'objection de la création d'un étage en rez +1 pour la construction du nouveau bâtiment ;
 - l'objection de l'accès en toiture par souci d'intimité ;
 - l'opposition à la construction sur toute la profondeur de la parcelle ;
 - la demande, des occupants de la Résidence Marina, située rue Léopold I 319, de réparation des dégâts occasionnés par le manque d'entretien du bâtiment ;
 - l'optimisation des m² ;
 - absence du formulaire de permis lors de l'enquête publique ;
 - dérogations importantes et non justifiées ;
 - l'opposition à la rehausse du mitoyen ;
 - le manque de respect du patrimoine architectural ;
- considérant que le bien se situe dans le contrat de quartier Magritte se terminant le 31/03/2024 ;
- considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine ;
- considérant que le propriétaire Mistral Immo a acquis un bâtiment de type industriel situé Rue Pannenhuis 48 qu'il compte utilisé comme parking privé ;
- considérant que celui-ci mettra à disposition l'accès au parking privé, situé rue Pannenhuis 48, les soirs et le week-end pour la clientèle du restaurant Le Vieux Pannenhuis ;

- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme 4049 concernant la démolition / reconstruction d'une remise et construction de murs délivré sous conditions en date du 20/05/1924 ;
- considérant le permis d'urbanisme 8646 concernant la transformation de façade délivré sous conditions en date du 26/11/1937 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.3660 concernant la construction d'une remise, d'un lavoir et d'un vestiaire délivré sous conditions en date du 04/10/1963 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.7196 concernant la transformation et extension du bâtiment existant (restaurant "Le Vieux Pannenhuis") délivré sous conditions en date du 12/10/1999 ;
- considérant que l'actif reste identique à la précédente ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région, construit au 18^{ème} siècle dans un style traditionnel ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancienne auberge « Pannenhuis » (12e-20e siècle) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 5, Jette, site21) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- Gabarit / Volumétrie
- considérant l'étude historique jointe à la demande ;
- considérant que la majorité du bâti ancien est conservé et restauré ;
- considérant que seule les annexes non-historiques seront détruites et remplacées par une construction plus contemporaine ;
- considérant qu'actuellement l'ensemble de la parcelle est imperméabilisée ;
- considérant que la demande vise à construire l'entièreté de la parcelle tout en prévoyant un patio central verdurisé ;
- considérant que le parti architectural vise à éloigner les nuisances que pourraient engendrer ce patio des riverains afin de garantir la comptabilité avec l'habitat ;
- considérant que cet aménagement nécessite une rehausse des murs mitoyens, que celle-ci est d'environ 1.40 mètres ;
- considérant que la demande est dès lors en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, que celles-ci sont acceptables moyennant certaines adaptations ;
- considérant qu'il y aurait lieu de limiter la rehausse des murs mitoyens afin de limiter l'impact sur les appartements voisins ;
- considérant que les nouvelles annexes sont contemporaines afin de mettre en valeur le bâtiment existant ;
- considérant que la hauteur de cette nouvelle extension vise à faire un lien entre le bâtiment existant et le nouvel immeuble voisin ;
- Aménagements intérieurs
- considérant qu'au rez-de-chaussée, la majorité des éléments structurels en bois seront remplacés ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, le carrelage en damier datant de 1963 ainsi que le mobilier intérieur ne seront pas conservés ;
- considérant qu'au premier étage, les éléments structurels en bois et la cheminée datant de 1937 seront restaurées et conservées ;
- considérant que la hauteur maximum sous-voute de la cave à vin est d'environ 2 mètres ;
- considérant que l'aménagement intérieur répond aux exigences de l'AFSCA ;

- considérant que le rez-de-chaussée et le patio sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que la salle de banquet ne sera pas accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Façades
- considérant que les châssis seront restitués par des châssis à petits bois s'inspirant du modèle du début du 20^{ème} siècle ;
- considérant que les deux vitraux néo-renaissance seront démontés et restaurés, considérant qu'ils seront replacés dans l'enceinte du restaurant ;
- considérant que les façades existantes seront restaurées et remise en valeur ;
- Considérant la demande vise au respect du caractère architectural et de l'esprit du bâtiment existant ;
- considérant que les matériaux utilisés pour les nouvelles parties vise à s'intégrer tout en apportant une touche moderne à cette extension ;
- considérant que la partie basse de celle-ci reprend des matériaux similaires au bâtiment existant, que la rehausse vise à trancher avec l'ancien ;
- considérant que ce choix permet une bonne intégration dans le contexte environnant ;
- Aménagements extérieurs
- considérant la construction d'un patio avec la plantation d'arbres et d'une toiture végétalisée permet d'améliorer la qualité végétale de la parcelle ;
- considérant qu'une partie de la toiture du bâtiment contemporain sera accessible aux membres du personnel en vue d'accéder aux potagers, que le reste de celle-ci ne servira qu'en cas de secours, que les clients ne seront pas autorisés à accéder à la toiture ;
- considérant que cela implique des vues directes sur les voisins et qu'ils s'en plaignent ;
- considérant que le restaurant précédent possédait déjà d'une terrasse extérieure, que celle-ci était située le long du mitoyen de la rue de la Loyauté ;
- considérant qu'un patio central sera planté de massifs fleuris et d'arbres de petites tailles ;
- considérant que le patio pourra accueillir environ 30 places assises ;
- considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin de garantir la compatibilité avec l'habitat qui est l'affectation principale de l'îlot ;
- considérant qu'il y aurait donc lieu de mettre en place des dispositifs acoustiques afin de limiter la réverbération du bruit depuis le patio et les salles de restaurant ;
- considérant que les pompes à chaleur qui seront installées en toiture seront enfermées dans une cabine acoustique afin d'éviter les nuisances sonores et répondre aux normes acoustiques d'application en région bruxelloise ;
- considérant l'abattage de deux arbres (non-remarquables) entre 2015 et 2016 ;
- considérant que cet abattage a été réalisé par les propriétaires précédents ;
- Conclusion
- considérant que la demande vise à faire revivre un bâtiment et surtout un restaurant emblématique de la commune ;
- considérant la qualité des aménagements prévus ;
- considérant la mise en valeur et le respect du patrimoine existant ;

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

- ne pas rehausser les mitoyens ;
- la toiture le long des mitoyens ne peut être accessible qu'en cas d'urgence et d'entretien ;
- limiter autant que possible la rehausse des mitoyens ;

- limiter l'accès à la toiture le long des mitoyens uniquement en cas d'urgence et d'entretien ;
- mettre en place des dispositifs acoustiques afin de limiter la réverbération du bruit depuis le patio et les salles de restaurant ;
- Maintenir un enduit de ton blanc sur l'ancien immeuble ;
- Suivre le cintrage des ouvertures pour les châssis de l'ancien immeuble ;
- Fournir plus d'information sur l'enseigne « Au Vieux Pannenhuis » prévu à l'angle de l'immeuble ;
- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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

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 25/04/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12364

Mevrouw Francesca Donders: *het afbreken van een veranda, het bouwen van een uitbouw op het gelijkvloers, de inrichting van een terras op de 1ste verdieping, het bouwen van een dakkapel en het vervangen van de inkomdeur en ramen langs de voorgevel van een eengezinswoning;*

Léon Dopéréstraat 59, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- Aangezien het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van een veranda, het bouwen van een uitbouw op het gelijkvloers, de inrichting van een terras op de 1ste verdieping, het bouwen van een dakkapel en het vervangen van de inkomdeur en ramen langs de voorgevel van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien de aanvraag aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 03/04/2025 tot 17/04/2025 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 (dakhoogte);
- overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.969 afgeleverd op 25/05/1950 voor het bouwen van een eengezinswoning;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.12167 afgeleverd op 21/05/2024 voor de automatisch regularisatie van het bouwen van een veranda en de regularisatie van verschillen tussen de wettelijke en feitelijke toestand aan de voorgevel (balkon en ramen);

- Inplanting en volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande veranda en de heropbouw van een volume op het gelijkvloers ;
- Overwegende dat het nieuwe volume dieper zal zijn dan de bestaande veranda; dat er een terras zal worden ingericht op het platte dak van de nieuwe uitbouw;
- Overwegende dat het terras wordt aangelegd op een afstand van 190 ten opzicht van de perceelsgrenzen van de naastliggende burens; dat er geen borstwering is weergegeven op de plannen, snede of achtergevel; dat een borstwering die voldoet aan de veiligheidsvoorschriften moet worden voorzien;
- Overwegende dat de aanpassingen aan de achtergevel geen nadelige invloed hebben op de lichtinval van de naburige gebouwen; dat de afwijkingen op titel I van de GSV miniem zijn;

- Binneninrichting

- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de wijziging van de binneninrichting om de slaapkamers aan te passen en een extra badkamer in te richten ;
- Overwegende dat de aanvraag conform is aan titel II van de GSV;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het bouwen van een daklichtkoepel aan de achtergevel; dat deze daklichtkoepel past binnen de bebouwde omgeving ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van de bestaande groene PVC ramen door donkergrijs (RAL 8019) aluminium ramen; dat de verdeling van de ramen en van de inkomdeur wordt gewijzigd, dat de nieuwe ramen een samenhangend geheel vormen en passen goed bij de stijl van de voorgevel ;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de beginselen van een goed ruimtelijke ordening;
- Overwegende dat de aanvraag het comfort van de bewoners en de energetische prestaties van het goed verbetert;

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

- **Een borstwering rondom het terras dient voorzien te worden;**

De afwijking op art.4 van titel I van de GS, iV (diepte van de bouwwerken) en de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dakhoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12387

Madame Morgane HUBERT: *la rénovation d'un studio situé au 3ème étage, le remplacement des châssis de la façade avant, l'élargissement de la lucarne de la façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat arrière dans un immeuble à appartements ;*

Avenue Charles Woeste 209, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'un studio situé au 3ème étage, le remplacement des châssis de la façade avant, l'élargissement de la lucarne de la façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat arrière dans un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
 - application de l'art. 207 §3 du titre V du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- 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) ;
- considérant que seul le logement au 3^e étage de l'immeuble est concerné par la demande ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme 4870 délivré en date du 19/08/1927 pour la construction d'une maison ;
- considérant le permis d'urbanisme 7031 délivré en date du 10/03/1933 pour la construction d'une annexe ;
- Implantation, gabarit et volumétrie
- considérant que le bien dispose d'un gabarit de type R+2 avec une toiture à versant avec des lucarnes ;

- considérant que le bien dépasse les deux biens mitoyens ;
 - considérant que la demande prévoit la démolition de la lucarne existante en façade arrière et la construction d'une lucarne plus large ; que la largeur de la nouvelle lucarne est de +/- 540 cm ;
 - considérant que la lucarne déroge au titre I du RRU ; que celle-ci permet toutefois d'aménager des espaces plus spacieux et d'améliorer la luminosité ; que la lucarne ne nuit pas à l'ensoleillement des biens voisins ;
 - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur toute la superficie de la toiture plate ; que la demande prévoit un garde-corps d'une hauteur de 140 cm ; que l'aménagement de la terrasse déroge à la fois au titre I du RRU et au code civil ;
 - considérant qu'il serait dès lors plus judicieux de limiter la terrasse en respectant le code civil avec 1m90 de chaque côté ; et de prévoir un recul de min. 60 cm par rapport à la façade arrière afin de limiter les vues et l'effet belvédère ;
- Aménagements intérieurs
 - considérant que l'agrandissement de la lucarne en façade arrière permet d'aménager une chambre et une salle de bain plus spacieuses ;
 - considérant que malgré l'agrandissement des baies, la superficie nette éclairante de la chambre ne répond pas aux normes et déroge au titre II du RRU ;
 - considérant que les travaux améliorent tout de même la situation ; que la dérogation est minime et acceptable ;
 - Façades
 - considérant que la demande vise à remplacer les châssis des deux lucarnes en façade avant ;
 - considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que le bien est repris à l'inventaire ;
 - considérant dès lors que les châssis devront former un ensemble cohérent ; qu'il y a donc lieu de prévoir des châssis en bois ;
 - Conclusion
 - considérant que la demande vise à améliorer le confort des habitants ;
 - considérant que le projet, moyennant certaines modifications, 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 :

- réduire la superficie de la terrasse en respectant le code civil avec 1m90 (horizontal) de chaque côté ;
- prévoir un recul de 60cm par rapport à la façade arrière du bien ;
- prévoir des châssis en bois en façade avant ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture d'une construction mitoyenne et lucarnes), la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture et la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables 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 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12385

Monsieur Jérôme Birti: *la transformation d'un entrepot en logement avec un atelier attenant,*

Rue Corneille De Clercq, 28 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise *la transformation d'un entrepot en logement avec un atelier attenant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture) ;
 - dérogation à la prescription du PPAS 8.05 « Quartier Albert » (zone de cours et jardin avec construction d'annexes limitée) ;
 - dérogation à la prescription du PPAS 8.05 « Quartier Albert » (composition de la façade avant) ;
 - application de l'art. 153§2 al.2 (dérogation à un règlement communal d'urbanisme) ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission pour cause de :
 - application de l'art. 207 §3 du titre V du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC) ;
 - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
 - dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et 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 VIII du RRU (stationnement) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les dérogations et notamment celles relatives au PPAS ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme 5534 délivré en date du 28/05/1929 pour la construction d'un magasin à front de rue ;
- considérant le permis d'urbanisme 8210 délivré en date du 10/07/1936 pour des transformations intérieurs et la construction d'une extension ;
- considérant la demande de permis d'urbanisme J.11641 introduite en date du 10/11/2021 pour la construction de deux étages supplémentaires en vue d'aménager un bureau ainsi que 6 logements ; que la demande a été classée sans suite en date du 18/10/2022;

- considérant la demande de permis d'urbanisme J.12172 introduite en date du 11/12/2023 pour la construction de deux étages trois logements supplémentaires dans un immeuble de rapport ; que la demande a été classée sans suite en date du 26/02/2025 ;
 - considérant que le bien a été divisé lors de la dernière vente ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée ; que la parcelle est entièrement bâtie ;
 - considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la toiture plate en vue de créer un patio ; que cela améliore la perméabilité du sol ; que cela est de bon aménagement ;
 - considérant que la demande prévoit la reconstruction d'annexes avec une toiture plate ; que ces annexes dérogent à la fois au titre I du RRU et aux prescriptions du PPAS ; que leur reconstruction ne requiert pas la réhausse des murs mitoyens ; que leur reconstruction n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
- Aménagements intérieurs
- considérant que le nouveau logement disposera d'une entrée commune avec le bien voisin n°30 ; qu'il s'agit dès lors de l'augmentation du nombre d'unités de logements dans un immeuble de rapport ; que la demande ne prévoit aucune modification des espaces communs et déroge dès lors au titre II du RRU concernant l'aménagement d'un local vélos et poussettes, un local poubelle et un local pour entreposer le matériel de nettoyage ; qu'il s'agit d'un immeuble de rapport composé de peu d'unités de logements ; que les dérogations sollicitées sont dès lors minimales et justifiées ;
 - considérant que la demande prévoit la transformation de la partie avant de l'entrepôt en un atelier ;
 - considérant que le WC de l'atelier donne directement sur l'espace principal ; que cela n'est pas de bon aménagement ; que la dérogation ne peut pas être accordée ; qu'il y a lieu de prévoir un sas ;
 - considérant la profondeur de l'atelier ; que celle-ci déroge à l'art. 21 du Règlement communal général sur les bâtisses qui prévoit que les locaux d'habitation ne peut être supérieur à la hauteur sous-plafond multipliée par 2,5 ; que l'espace est spacieux et lumineux ; que la dérogation est minime et acceptable ;
 - considérant que la partie arrière du bien sera destinée au logement et s'articulera autour d'un patio ;
 - considérant que tous les espaces de vie du logement sont tournés vers le patio ; que celui-ci n'est pas très profond ; qu'il est regrettable que le logement ne dispose pas de vues vers l'extérieur ni d'espaces traversants ; que pour y remédier la porte de garage de l'atelier pourrait être vitrée ; que cela améliorerait également l'éclairage naturel de l'atelier ;
- Façades
- Considérant que la porte d'entrée, la porte de garage, les châssis et les corniches en façade avant ont été remplacés sans autorisation ; que ceux-ci ne s'accordent pas au style de la façade ; que les menuiseries ne sont pas conformes à la situation de droit ;
 - Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire ; qu'il y a lieu de veiller à préserver les caractéristiques esthétiques des façades avant remarquables ; que le PPAS prévoit une attention particulière dans le choix des matériaux et de la composition de la façade avant ;
 - Considérant que la demande prévoit une nouvelle porte de garage en aluminium brossé de ton gris naturel ; que celle-ci ne s'accorde pas au style de la façade ; que la dérogation aux prescriptions du PPAS ne peut pas être accordée ; qu'il y a lieu de prévoir une porte avec des parties vitrées, semblable à la porte d'origine ;

- Considérant que la demande traite uniquement de la façade de gauche ; qu'une autre demande de permis d'urbanisme (J.12406) a été déposée pour régulariser le remplacement de la porte d'entrée et des châssis de la façade de droite ; que les modifications apportées à la façade avant ne peuvent pas être analysées de manière indépendantes ; qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'ensemble de la façade afin de garantir l'harmonisation de celle-ci ;
- Considérant qu'il y a donc lieu de retirer la façade avant de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant qu'il y a lieu de considérer la façade avant dans son entièreté ; que le remplacement des châssis doit former un tout cohérent ; que la façade avant gagnerait en harmonie en prévoyant des nouvelles menuiseries identiques à la dernière situation de droit ;
- PEB
- Considérant que la demande ne prévoit pas l'isolation de la toiture plate existante ; que les installations techniques du bâtiment ne sont pas représentés ;
- Considérant qu'il y a lieu de préciser les installations qui seront placées en toiture ;
- Conclusion
- Considérant que la demande s'intègre dans le contexte environnant bâti ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- 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 une porte de garage de même typologie que la porte d'origine (PU 8210) : trois ouvrants, des parties vitrées verticales et des éléments décoratifs en ferronnerie ;
- Préciser les installations techniques sur la toiture plate ;
- Lors de la rénovation de la façade, revenir aux châssis, porte d'entrée et corniches débordantes comme prévue à l'origine ;
- Prévoir un sas entre le wc et l'atelier ;
- Retirer les modifications de la façade à rue et réintroduire une demande de permis d'urbanisme globale de la co-propriété pour la modification de la façade à rue en s'inspirant de la façade d'origine ;

La dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur), la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture), la dérogation à la prescription du PPAS 8.05 « Quartier Albert » (zone de cours et jardin avec construction d'annexes limitée), la dérogation au règlement communal des bâtisses, la dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et poussettes), la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) et la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (stationnement) 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. 8 du titre II du RRU (WC) et la dérogation à la prescription du PPAS 8.05 « Quartier Albert » (composition de la façade avant) sont refusées 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 25/04/2025

Demande de permis d'urbanisme J.12398

Monsieur Rabie Chaiboun: *la régularisation d'une maison unifamiliale : la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, l'agrandissement d'une baie intérieure ainsi que le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte d'entrée en PVC ;*

Rue de l'Eglise Saint-Pierre 80, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation d'une maison unifamiliale : la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, l'agrandissement d'une baie intérieure ainsi que le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte d'entrée en PVC ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de la prescription 21 du PRAS concernant les modifications visibles depuis l'espace public en zone ZICHEE ;
- 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 concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant qu'il n'y a pas d'archives disponibles pour le bien ;
- considérant le constat de travaux sans autorisation (A.G.246-2021) envoyé en date du 14/03/2022 ;
- Modification des annexes
- considérant les photos aériennes disponibles (BruGIS) ; qu'une succession d'annexes sont visibles depuis 1996 ; qu'une partie de ces annexes (à gauche) ont été démolies entre 2015 et 2016 ; que l'annexe principale et l'auvent translucide ont été démolis entre 2020 et 2022 ;
- considérant qu'une annexe a été reconstruite sur toute la largeur de la parcelle ; que la façade arrière s'aligne au bien mitoyen de gauche ; que la toiture déborde de +/- 60cm par rapport au bien le plus profond ; que le volume déroge dès lors au titre I du RRU ;
- considérant que la dérogation est minime et acceptable ;
- Aménagements intérieurs
- considérant que la baie entre le séjour et la salle à manger a été agrandie ; que cette modification permet d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale ; que l'éclairage naturel de la pièce ne répond toutefois pas à la norme d'habitabilité des logements ;

- considérant qu'il n'est pas possible d'agrandir la fenêtre sans dénaturer la façade avant ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Remplacement de la porte d'entrée
- considérant que la porte d'entrée a été remplacée entre 2017 et 2019 ;
- considérant qu'il est regrettable que la porte soit en PVC ; que hormis le changement de matériau, la nouvelle porte présente les mêmes caractéristiques que la porte précédente ;
- Conclusion
- considérant que la reconstruction de l'annexe s'intègre de manière harmonieuse dans le contexte environnant bâti ;
- considérant que les aménagements intérieurs améliorent le confort des habitants ;
- considérant que la porte d'entrée en PVC s'accorde au style de la façade avant ;

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

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et la dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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 25/04/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12407

Mijnheer Ilias Teirlinck: *het slopen van een bijgebouw op het gelijkvloers, de wijziging van het terras op de 1ste verdieping, het bouwen van een buitentrap langs de achtergevel en de inrichting van een terras met een serre op het platte dak van een eengezinswoning en het plaatsen van verticale zonnepanelen langs de gemeenschappelijke muur aan de linker kant,*

Heilig-Hartlaan 65, 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 *het slopen van een bijgebouw op het gelijkvloers, de wijziging van het terras op de 1ste verdieping, het bouwen van een buitentrap langs de achtergevel en de inrichting van een terras met een serre op het platte dak van een eengezinswoningen en het plaatsen van verticale zonnepanelen langs de gemeenschappelijke muur aan de linker kant nastreeft*;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 03/04/2025 tot 17/04/2025 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - 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
- Aangezien de stedenbouwkundige aanvraag J.1071 afgeleverd op 12/10/1950 voor het bouwen van een huis;
- Aangezien de stedenbouwkundige aanvraag J.3896 afgeleverd op 05/04/1965 voor het bouwen van een volume langs de achtergevel;

- Achterbouw en terras (1^{ste} verdieping)
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van deels van het bijgebouw op het gelijkvloers en deels van het terras voorziet;
- overwegende dat het nieuwe terras een diamantvorm zal hebben, kleiner is dan het vorige en de natuurlijke lichtinval op het gelijkvloers verbetert;
- overwegende dat de aanvraag het verplaatsen van de buitentrap voorziet ; dat de nieuwe trap langs de rechter gemeenschappelijke muur zal geplaatst worden;
- overwegende dat de trap meer dan 3 meter voorbij de achtergevel van de diepste buur uitsteekt ; dat het terras en de nieuwe trap geen invloed hebben op het zonlicht in het naburige pand ; dat de toestemming van de eigenaars van het naastliggende pand voor de gepland werken aan het dossier werd toegevoegd;
- overwegende dat de afwijkingen op titel I van de GSV miniem en aanvaardbaar zijn;

- Dakterras en serre
- overwegende dat het goed een gabarit van G+2 met plat dak heeft;

- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een daklichtkoepel boven de traphal die de lichtinval in de traphal zal verbeteren;
- overwegende dat deze daklichtkoepel dient als toegang tot het dak via een opvouwbare trap ;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een lichte glazen constructie (type serre) op het platte dak;
- overwegende dat de serre centraal op het dak wordt geplaatst en weinig zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een terras (+/- 31,15 m2) omringd door een balustrade; dat een afstand van 2,85 m tot de voorgevel en 2,00 m tot de achtergevel wordt voorzien;
- Overwegende dat het dakterras geen direct zicht op de aangrenzende tuinen biedt;
- Zonnepanelen
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de installatie van 20 verticale zonnepanelen tegen de gemeenschappelijke muur van de linkerbuur;
- overwegende dat deze muur zuidgericht is; dat de installatie van de zonnepanelen bijdraagt aan de verduurzaming van de woning;
- overwegende dat het plaatsen van de zonnepanelen geen afbreuk doet aan het visuele en ruimtelijke karakter van de omgeving;
- Besluit
- Aangezien de aanvraag de bestaande toestand verbetert;
- Aangezien de geplande wijzigingen goed passen in de gebouwde omgeving;
- Aangezien de aanvraag voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES, in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

De toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dakhoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 25/04/2025

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12268

Mijnheer Meiling Xu

voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag : *de renovatie van een ééngezinswoning, de afbraak van het dak en de verhoging van het huis, het bouwen van bijgebouwen en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar restaurant ;*

voorwerp van de gewijzigde aanvraag : *de renovatie van een ééngezinswoning, het vervangen van de ramen langs de voorgevel, het heropbouw van de mansardedak, het bouwen van bijgebouwen en terrasseb langs de achtergevel en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar restaurant ;*

Henri Werriestraat 86, 1090 Jette

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typische woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- Oorspronkelijke voorwerp van de aanvraag
- overwegende dat de oorspronkelijke voorwerp van de aanvraag de renovatie van een ééngezinswoning, de afbraak van het dak en de verhoging van het huis, het bouwen van bijgebouwen en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar restaurant nastreeft ;
- overwegende dat de overlegcommissie op 29/11/2024 de volgende **unanime ongunstig advies** heeft **uitgebracht** :
 - “aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning, de afbraak van het dak en de verhoging van het huis, het bouwen van bijgebouwen en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar een restaurant nastreeft;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/11/2024 tot 21/11/2024 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);
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
 - overwegende dat de burens hebben verzocht om te worden gehoord tijdens de zitting van de overlegcommissie en de volgende opmerkingen hebben gemaakt:
 - De niet-naleving van de dieptevoorschriften;

- Het verlies van lichtinval en insluiting;
 - De isolatie van de muren;
 - Geluids- en geurhinder veroorzaakt door de handelszaak;
 - De impact van de handelsactiviteit op het parkeren;
 - De verhoging van het huis.
- Algemeen
 - Overwegende de algemene staat van veroudering van het gebouw;
 - Overwegende dat de afbreekwerken reeds zijn gestart; dat een controlebezoek ter plaatse heeft plaatsgevonden op 30/04/2024;
 - Overwegende dat volgens de luchtfoto's de bestaande uitbreidingen sinds 1971 aanwezig zijn, maar niet opgenomen zijn in de wettelijke toestand.
- Geschiedenis van het perceel en het gebouw
 - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4840, afgeleverd op 12/07/1927, voor de bouw van een huis met een gevelbreedte van 7 meter;
 - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 7769, afgeleverd op 26/04/1935 voor het wijzigen van de gevel en de toevoeging van een loggia;
 - Overwegende dat volgens de plannen van de wettelijke toestand, het gebouw op het gelijkvloers een commerciële vitrine zou hebben;
- Inplantingpand goed zich bevindt tussen een appartementengebouw van type R+3 (nr. 88) en een eengezinswoning met garages (nr. 82);
 - Overwegende dat het betrokken pand een typologie heeft van R+1+zendak;
 - Overwegende dat de voorgevel op het zuidwestelijk georiënteerd is;
 - Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 411 m²;
- Volumetrie
 - Overwegende dat de aanvraag de volledige transformatie van het pand voorziet;
 - Overwegende dat de aanvraag de sloop van het mansardedak en een verhoging met 2 niveaus voorziet;
 - Overwegende dat het voorgestelde platte dak zich op gelijke hoogte bevindt als het naburige gebouw nr. 88
 - Overwegende dat het bestaande gebouw een harmonieuze overgang vormde tussen de aangrenzende gebouwen;
 - Overwegende dat de voorgestelde verhoging het volumetrisch verschil tussen de gebouwen vergroot;
 - Overwegende dat de aanvraag de sloop en heropbouw van alle uitbreidingen aan de achtergevel voorziet;
 - Overwegende dat het voorgestelde gelijkvloers een bebouwde oppervlakte van 168 m² heeft;
 - Overwegende dat de uitbreiding een diepte heeft van 4,72 meter ten opzichte van de achtergevel van het hoofdvolume, een hoogte van 9,32 meter en een terras op het plat dak.
- Interieurindeling
 - Overwegende dat de aanvraag een restaurant van 105,36 m² op de begane grond voorziet en een eengezinswoning van 291,78 m² op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping;
 - Overwegende dat het bestaande gebouw een totale woonoppervlakte van 333,82 m² had;
 - Overwegende dat de kelder enkel via het restaurant toegankelijk is;
 - Overwegende dat de woning geen toegang tot de tuin heeft;

- Overwegende dat een kwalitatieve buitenruimte essentieel is voor een goed ruimtegebruik;
- Overwegende dat de aanvraag geen fietsenstalling voorziet;
- Overwegende dat de voorgestelde leefruimten niet van voldoende kwaliteit zijn (bijv. enkelzijdige oriëntatie, geen apart sanitair buiten de badkamer).
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag aanpassingen aan de voorgevel voorziet, zoals het gebruik van beige pleisterwerk, rode aluminium kozijnen, en de toevoeging van een commerciële lichtreclame;
- Overwegende dat de esthetische wijzigingen het karakter van het bestaande gebouw aantasten.
- Exterieurindeling
- Overwegende dat de tuin en de bestaande bomen behouden blijven.
- Energie, ventilatie en hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag een regenwatertank van 5000 liter voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag geen groendaken voorziet.
- Besluit
- Overwegende het aantal afwijkingen;
- Overwegende dat deze afwijkingen niet minimaal noch voldoende gemotiveerd zijn; Overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan de principes van een goede ruimtelijke ordening en het bestaande gebouw esthetisch schaadt.

Unaniem ongunstig advies en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dakhoogte) en op art.3, 4 en 10 van titel II van de GSV worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen” ;

- Wijziging van de aanvraag
- Overwegende dat de aanvrager op 22/12/2024 de bevoegde overheid heeft verwittigd dat hij zijn vergunningsaanvraag wenst te wijzigen;
- Overwegende de gewijzigde aanvraag die op 27/02/2025 werd ingediend;
- Overwegende dat het voorwerp van de gewijzigde aanvraag betrekking heeft tot: de renovatie van een ééngezinswoning, het vervangen van de ramen aan de voorgevel, de heropbouw van het mansardedak, de bouw van bijgebouwen en terrassen aan de achtergevel, en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar een restaurant;
- aangezien dat de gewijzigde aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 03/04/2025 tot 17/04/2025 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) ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften zijn ingediend ;
- overwegende dat de bezwaarschriften betrekking hadden tot:

- de staat van verval van het pand;
 - het weigeren van de isolatie van de gemeenschappelijke muren met n°88;
 - het uitspringen van de uitbreiding en de terrassen op de verdiepingen aan de achtergevel;
 - het direct zicht naar n°88 vanaf de terrassen en het buitentrap;
 - de vraag om de stedenbouwkundige voorschriften na te leven;
 - het weigeren van de inrichting van een restaurant;
 - verkeers-, parkeer- en geluids- en geurhinder veroorzaakt door het gebruik als restaurant;
 - de smalle in- en uitgang en de veiligheid van gebruikers en bewoners in geval van brand;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen voorziet :
 - Volumetrie:
 - Sloop en heropbouw van het mansardedak;
 - Vermindering van de diepte van de nieuwe achterbouwen;
 - Inrichting van een terras op de volledige breedte van het goed (1^{ste} & 2^{de} verdieping);
 - Plaatsen van een spijltrap om een verbinding tussen de tuin en de 1^{ste} verdieping te voorzien ;
 - Restaurant:
 - Nieuwe inrichting van de inkomhal (woning);
 - Nieuwe inrichting van de sanitaire (2 WC);
 - Toegang naar de kelder;
 - Woning :
 - Inrichting van een WC op het trapbordes (1^{ste} & 2^{de} verdieping);
 - Wijziging van de vorm van het terras op het platte dak (3^{de} verdieping);
- overwegende dat de nieuwe achterbouwen nog steeds afwijken van titel I van de GSV ; dat de afwijkingen niet minimaal of gerechtvaardigd zijn;
 - overwegende dat de uitbreiding op de verdiepingen nog steeds afwijkt wat de diepte betreft; dat de diepte van het gebouw moet worden beperkt tot die van het naburige gebouw aan de rechterkant ;
 - overwegende dat een dergelijke diepte niet gerechtvaardigd is voor het behoud van een eengezinswoning op de bovenverdiepingen;
 - overwegende dat de aanvraag voorziet in de heropbouw van het bijgebouw op het gelijkvloers in dezelfde verhouding als het bestaande bijgebouw; dat dit bijgebouw een eerste gedeelte heeft van 2 m diep bij 3 m breed en een tweede gedeelte van 7,10 m diep bij 2 m breed;
 - overwegende dat het bijgebouw dient als het keuken van het restaurant; dat de afmetingen niet geschikt zijn voor de inrichting van een keuken die aan de huidige normen voldoet;
 - overwegende dat er bovendien slechts een deur aan de achterkant van het bijgebouw is en er geen ramen zijn; dat de werknemers dus geen direct zicht naar buiten en geen natuurlijke ventilatie zullen hebben;
 - overwegende dat de plannen geen binneninrichting van de keuken aantonen en de opstelling van de afzuigkappen en schouwen niet specificeren;
 - overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke hal, die dient als toegang tot de woning en als nooduitgang van het restaurant;
 - overwegende dat de fietsen de nooduitgang en de toegang tot de kelders belemmeren, aangezien ze geen doorgang meer bieden tussen de trap naar de verdiepingen ;
 - overwegende dat het advies van de DBDMH ongunstig is ;

- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het bestaande pand esthetisch aantast;
- overwegende dat de wijzigingen van het project minimaal zijn en niet tegemoetkomen aan de bezwaren uit het advies van de 1^{ste} overlegcommissie ;

UNANIEM ONGUNSTIG 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 geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

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.