

Réunion de la Commission de Concertation du 27/06/2025

**Demande de permis d'environnement de classe 1B :**

**Référence :** 10/IPE/1796279 PE.5261/1B-2021

**Adresse :** avenue de l'Exposition 384 - 390 .

**Demandeur :** association des copropriétaires de la Résidence Saint Tropez à Jette, avenue de l'Exposition, 386A.C.P. :

**Objet :** exploitation de 4 immeubles de logements (130 logements et 2 conciergerie) ;

---

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;  
considérant que la demande vise à l'**Exploitation de 4 immeubles de logements (130 logements et 2 conciergeries) comportant les installations suivantes :**
  - **Un parking couvert de 136 emplacements ;**
  - **Une chaudière au mazout de 430 kW ;**
  - **2 citernes à mazout enfouies (2x15 000 litres) ;**
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/05/2025 au 14/06/2025 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 13/01/2024 effectué par Electrotest A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 08/2024/1/13/2) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation d'un immeuble de logements ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- Considérant que les installations électriques sont conformes ;
- Considérant que l'immeuble est équipé de 4 locaux vélos de 12 m<sup>2</sup> avec fixation verticale ; considérant qu'il n'y a pas de place ailleurs pour mettre en place d'autres emplacements vélos ;
- Considérant que ces emplacements ne répondent pas aux conditions de Bruxelles Environnement mais que la majorité des emplacements de stationnement voiture sont de type boîte ;
- Considérant que les habitants peuvent dès lors également y mettre des vélos.

**Avis unanime favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;

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 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12500**

**Commune de JETTE** : *placer un panneau d'information sous forme de totem numérique simple face. L'écran sera dédié à 100% à la diffusion d'informations de l'administration communale de Jette (messages d'intérêt général, informations concernant les questions sociales et événements culturels) ;*

Place Cardinal Mercier, 1090 Jette

---

AVIS

Contexte :

- Considérant que le bien se situe en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le bien se situe également en zone interdite de publicité du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif aux publicités et enseignes adopté par arrêté du gouvernement du 26 novembre 2006 ;

Objet :

- Considérant que la demande vise à placer un panneau d'information sous forme de totem numérique simple face. L'écran sera dédié à 100% à la diffusion d'informations de l'administration communale de Jette (messages d'intérêt général, informations concernant les questions sociales et événements culturels) ;

Procédure :

- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
  - En application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande de la prescription littérale 0.3. du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) » ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - En application de l'article 237 du CoBAT : « Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;
- Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 05/06/2025 au 19/06/2025 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Motivation :

- Considérant que le RRU définit la publicité ainsi : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique ;
- Considérant que le RRU définit un dispositif d'information ainsi : un support qui est établi dans le but de recevoir de la publicité émanant d'un pouvoir public et assurant une information d'intérêt public ;
- Considérant dès lors que ce dispositif d'information est estimé comme une publicité et est dès lors soumise aux articles concernées du Titre VI du RRU ;

- Considérant que selon l'article 3 du Titre VI du RRU, les publicités sont interdites en espaces verts telles que définies par le PRAS et en réserves naturelles, ainsi qu'en les voiries qui les bordent ;
- Considérant que selon l'article 4 du Titre VI du RRU, les publicités sont interdites dans la zone de protection d'un bien classé, à défaut à moins de 20 m d'un bien classé ou d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- Considérant que le panneau d'information n'est pas conforme à l'article 26 § 1 du Titre VI du RRU, étant donné que le panneau n'est pas estimé aisément accessible au piéton, car il est proposé dans la zone déminéralisée du parc, ce qui signifie que des personnes à mobilité réduite ne peuvent pas se positionner confortablement en face du panneau ;
- Considérant que le panneau a un impact sur les perspectives vers et depuis le monument classé de la gare de Jette ;
- Considérant que l'emplacement du panneau lumineux dans le parc Paul Garcet réduit la fonction du parc comme zone pour la biodiversité, surtout en raison de la perturbation du cycle biologique de la faune et la création de barrières au maillage écologique par la pollution lumineuse ;
- Considérant que les prescriptions littérales du PRAS prescrivent que pour les zones de parcs, « seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés » ; que le PRAS n'autorise dès lors pas l'emplacement de dispositifs d'information dans les zones de parcs ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**Abstention des Membres Communaux.**

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
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 27/06/2025

**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, de heropbouw van het mansardedak, de bouw van bijgebouwen en terrassen langs de achtergevel en de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar een restaurant en het bouwen van een tuinhuis;*

Henri Werriestraat 86, 1090 Jette.

---

ADVIES

- overwegende dat de overlegcommissie op 29/11/2024 en op 25/04/2025 **ongunstige adviezen** heeft uitgebracht :
  - “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 het volgende **unaniem 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 wijzigingen 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+zadeldak;
- Overwegende dat de voorgevel op het zuidwestelijk georiënteerd is;
- Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 411 m<sup>2</sup>;

#### ▪ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> op de begane grond voorziet en een eengezinswoning van 291,78 m<sup>2</sup> op de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping;
- Overwegende dat het bestaande gebouw een totale woonoppervlakte van 333,82 m<sup>2</sup> 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 dak-hoogte) 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 de 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<sup>ste</sup> & 2<sup>de</sup> verdieping);

- Plaatsen van een spijltrap om een verbinding tussen de tuin en de 1<sup>ste</sup> verdieping te voorzien ;
  - Restaurant:
    - Nieuwe inrichting van de inkomhal (woning);
    - Nieuwe inrichting van het sanitair (2 WC);
    - Toegang naar de kelder;
  - Woning :
    - Inrichting van een WC op het trapbordes (1<sup>ste</sup> & 2<sup>de</sup> verdieping);
    - Wijziging van de vorm van het terras op het platte dak (3<sup>de</sup> 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<sup>ste</sup> 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.”**

- Tweede wijziging van de aanvraag
- Overwegende dat de aanvrager op 23/05/2025 de bevoegde overheid heeft verwittigd dat hij zijn vergunningsaanvraag wenst te wijzigen (toepassing van art. 126/1 van de BWRO) ;
- Overwegende de gewijzigde aanvraag die op 23/05/2025 werd ingediend;
- aangezien dat de gewijzigde aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2025 tot 19/06/2025 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 algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen voorziet :
  - Volumetrie:
    - Het slopen van de bestaande smalle achterbouwen ;
    - De heropbouw van de achterbouw op het gelijkvloers op de volledige breedte van het perceel ;
    - De wijziging van de diepte en vorm van de achtergevel op de verdiepingen ;
    - Het plaatsen van een buitentrap langs de gemeenschappelijke muur (Henri Werrie 88), met het plaatsen van een ondoorzichtig privacyscherm ;
    - Het bouwen van een tuinhuisje ;
  - Restaurant :
    - De wijziging van de inrichting van de keuken door de wijziging van het volume van de achterbouw ;
    - De aanduiding van locatie van de afvoerbuizen (dampkappen, ventilatiesysteem van het verbruikszaal) ;
  - Woning:
    - De verwijdering van de fietsenstalling in de hal ;
    - De wijziging van de binneninrichting van de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdiepingen ;
  - Gevels:
    - De wijziging van de ramen langs de achtergevel ;
- Volume
- overwegende dat de nieuwe uitbouw op het gelijkvloers uitsteekt ten opzichte van de achtergevel van de rechterbuur (88) ; dat de nieuwe achterbouwen nog steeds afwijken van titel I van de GSV ; dat de uitbreiding op het gelijkvloers het mogelijk maakt om een ruimere keukens te creëren ; dat de hoogte van het volume wordt beperkt zodat het zonlicht op naburige percelen niet wordt gehinderd, dat het gewijzigde volume beter past in de bebouwde omgeving ; dat de afwijkingen kunnen goedgekeurd worden ;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het plaatsen van een buitentrap met een privacyscherm voorziet ; dat de trap directe toegang biedt vanuit het terras van de woning naar de tuin ; dat deze inrichting geschikt is voor een eengezinswoning waarvan de bewoners de uitbater van het restaurant zijn ; dat in geval van splitsing van het eigendom of een verandering van de uitbater van het restaurant of van de bewoners, een toegang tot de tuin moet gemaakt worden om de privacy van beide partijen te respecteren en om aan het burgerlijk wetboek te voldoen ;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een tuinhuisje achteraan op het perceel voorziet ; dat de tuin diep is en dat het volume van het tuinhuisje het naburige perceel niet hindert;
- Woning
- Overwegende de verklarende nota die toegevoegd werd ;
- Overwegende dat de eengezinswoning volledig wordt gerenoveerd ; de wijziging van de indeling op de 1<sup>ste</sup> en op de 2<sup>de</sup> verdieping met het oog op de mogelijkheid om de woning in de toekomst te kunnen omvormen tot een meergezinswoning ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van de badkamers in de middelste travee om de woonkamers en slaapkamers aan de gevels te voorzien ;
- Overwegende dat de voorziene werkzaamheden de bestaande inrichting verbetert ;
- Overwegende dat door de nieuwe binneninrichting, de ramen van de achtergevel worden vervangen ;
- Overwegende dat de achtergevel een samenhangend geheel vormt ;

- Restaurant
- Overwegende dat het gebouw oorspronkelijk over een winkelruimte beschikte ; dat het daarom mogelijk is om terug te keren naar dit oorspronkelijk gebruik ;
- Overwegende dat de tuin niet als uitbreiding van het bedrijf kan worden gebruikt om de burelen te respecteren ;
- Overwegende de esthetische kwaliteit van de voorgevel ; dat de vitrine en inkomdeur moeten gewijzigd worden om met de stijl van de gevel beter te passen ; dat de detailtekening van het buitenschrijnwerk moet bezorgd worden ;
- Besluit
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag aan de opmerkingen van de vorige adviezen van de overlegcommissie beantwoorden ;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de bestaande toestand verbeterd ;
- overwegende dat afwijkingen betreffende de diepte en de hoogte van de nieuwe uitbouwen mogen toegekend worden ;

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

- **een inkomdeur en een vitrine te voorzien die beter past met de stijl van het gebouw, die geïnspireerd worden door de oorspronkelijke gevel van het huis;**
- **het exclusief reserveren van het gebruik van de tuin voor de wooneenheid ;**

**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.**

**De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 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 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12437**

**SMARTHOME S.A.** : *la démolition d'une grange en vue de construire une maison unifamiliale, la construction d'un immeuble à appartements (6 logements) et l'abattage d'un arbre à haute tige;*

Chaussée de Wemmel 156-158, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural, comme logement et grange de l'ancienne brasserie du Wilg, construit vers 1890-1910 ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.42 délivré le 30/10/1969 ;
- considérant que la demande vise *la démolition d'une grange en vue de construire une maison unifamiliale, la construction d'un immeuble à appartements (6 logements) et l'abattage d'un arbre à haute tige* ;
- Enquête publique et réactions
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
  - dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne :
    - le gabarit ;
    - les emplacements pour voitures ;
    - la zone de recul ;
    - le type de toiture ;
    - l'esthétique ;
- considérant que 36 réactions ont été introduites, dont 3 pétitions dont certains signataires ont également réagi individuellement ; que les pétitions concernent à la fois la demande de permis d'urbanisme J.12437 et la demande de permis d'urbanisme J.12488 (Chaussée de Wemmel 168-176) ; que 3 réactions ont été introduites hors-délai ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - le délai d'accès aux documents et l'absence des plans du projet en ligne lors du début de l'enquête publique (plans disponibles en ligne à partir du 11/06/2025) ;
  - l'opposition générale au projet ;
  - le souhait de poser des questions et d'obtenir des précisions sur le projet ;
  - le désaccord avec les dérogations sollicitées concernant le permis de lotir ;

- le manque de justification du recul de 6 mètres par rapport à un recul de 10 mètres imposé par le permis de lotir ;
- la création de lucarnes dans les façades qui ne sont pas conformes au style de la Chaussée de Wemmel ;
- la considération du projet comme inadapté et disproportionnée par rapport à l'échelle du quartier ;
- l'augmentation des nuisances et des troubles du voisinage liées à l'augmentation de la population dans le quartier ;
- l'absence de solutions concernant le stationnement entraînant l'augmentation de la pression sur les emplacements en rue, considérés comme déjà en nombre insuffisant actuellement ;
- la suppression de places de stationnement existantes en vue d'aménager des emplacements pour voitures partagées ;
- la demande de réaliser une étude de mobilité en raison de la proximité d'écoles, du CPAS et de la configuration étroite des trottoirs ;
- l'impact négatif sur la qualité de vie du voisinage ;
- la proximité d'une école et les risques accrus pour la sécurité en raison de l'augmentation du trafic routier et des trottoirs étroits ;
- la surcharge urbanistique et la dégradation du cadre de vie entraînant la perte du caractère villageois de Jette, à l'encontre des principes d'urbanisme équilibré ;
- la disparition d'un espace vert et l'abattage d'arbres à haute tige ;
- la perte significative de luminosité naturelle sur les habitations situées en face de la parcelle ;
- les vues plongeantes depuis les nouveaux appartements vers les habitations voisines entraînant une atteinte à la vie privée et une perte de tranquillité ;
- les nuisances sonores, de pollution et de vibrations générées par les travaux pouvant affecter la stabilité des bâtiments voisins ;
- l'impact négatif sur la valeur immobilière des habitations avoisinantes en raison des nuisances du chantier, de la perte de luminosité et de la vue obstruée ;
- la démolition injustifiée d'un bâtiment existant considéré comme en bon état dont la démolition serait à l'encontre d'une logique de réhabilitation et de rénovation durable ;
- l'incompatibilité du projet avec les besoins réels du quartier et des résidents ;
- le manque d'intégration et d'harmonie de la façade avec le voisinage en ce qui concerne la structure et les couleurs ;
- l'atteinte au patrimoine historique et architectural du quartier ;
- la destruction de la vision cohérente du front de bâti de la Chaussée de Wemmel composé d'un ensemble de maisons ouvrières et bourgeoises et le manque de lien avec le caractère rural de la ferme du Wilg ;
- l'utilisation du langage architectural des immeubles situés Rue du Saule, inadapté dans une zone ZICHEE ;
- l'absence de l'avis de la CRMS (Commission royale des Monuments et Sites) ;
- l'implantation du bâtiment et la proximité avec l'immeuble voisin entraînant une perte d'intimité et d'ensoleillement ;
- le manque d'impact positif sur l'environnement et le cadre de vie favorisant le « vivre-ensemble » ;
- la proximité du projet au parc Roi Baudoin et la nécessité de prévoir une gestion des eaux pluviales intégrée au projet ;
- les garanties à demander au promoteur concernant la protection des ouvrages pendant la durée des travaux ;
- la faible probabilité que les arbres indiqués comme maintenus puissent être préservés lors des travaux ;
- le manque de détail concernant l'installation des pompes à chaleur ;
- la gestion des poubelles et le risque de présence de conteneurs sur le trottoir en journée ;

- Autres avis
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;
- considérant l'avis favorable du SIAMU (ref. CP 2025.0399/1 du 28/05/2025) ;
- 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-brasserie du Wilg (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 5, Jette, site 10) qu'il conviendra de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.8633 délivré le 06/04/2010 pour la transformation d'une construction existante en 3 logements ;
- Considérant que le permis J.8633 a été partiellement mis en œuvre ; que les deux unités de logement à droite ont été rénovés ; que le logement de gauche n'a pas été aménagé ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la parcelle concernée est située au coin de la Rue du Saule et de la Chaussée de Wemmel ; que la parcelle est visible depuis plusieurs axes et constitue le fond de la perspective de la Chaussée de Wemmel ;
- Considérant que la façade et la toiture du restaurant « la ferme du Wilg » est inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument par l'arrêté de la Région de Bruxelles Capitale du 26/03/1998 ;
- Considérant que le permis de lotir prévoit la construction d'un bâtiment de gabarit R+2 avec une toiture en pente situés sur l'alignement de la Chaussée de Wemmel ;
- Considérant que le permis de lotir prévoit un recul de 10 mètres par rapport au bâtiment voisin Rue du Saule (n°66-68) ;
- Considérant que la demande ne respecte pas l'implantation prévue dans le permis de lotir ; que le recul par rapport à l'immeuble Rue du Saule est limité à 6 mètres ;
- considérant que la distance entre la nouvelle construction et les logements maintenus est de +/- 6,50 mètres au point le plus proche ;
- Considérant que les immeubles de la rue du Saule ont un gabarit R+2 avec toiture à versants et lucarnes ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture à versant avec des lucarnes dans chaque pan ; que le sommet de la toiture à versant est tronqué ; que les lucarnes sont alignées au nu de la façade ; que la toiture ne respecte dès lors pas les prescriptions du permis de lotir ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse en zone de recul ; ce qui est contraire aux prescriptions du permis de lotir ;
- Immeuble à appartement
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble comprenant 6 appartements répartis comme suit :
  - 2 appartements 1 chambre ;
  - 3 appartements 2 chambres ;

- 1 appartement 3 chambres ;
- Considérant qu'il est regrettable qu'aucun des logements de l'immeuble ne soit conforme aux normes d'accès pour personnes à mobilité réduite ; qu'il s'agit d'une construction neuve ; qu'il y a lieu d'adapter au moins un logement pour répondre aux normes du titre IV du RRU ;
- Habitation unifamiliale
- Considérant le bâtiment existant situé sur la parcelle ; que le dernier permis délivré pour ce bien est l'aménagement de 3 logements ; que ce bâtiment doit donc être pris en compte dans sa totalité dans la conception du projet de construction ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la grange ; que le volume reconstruit est identique avec l'ajout d'une terrasse et d'une lucarne ;
- Considérant que la composition de la façade ne suit pas le rythme de la partie de droite existante ;
- Considérant que, puisqu'il y a démolition/reconstruction, les prescriptions du permis de lotir s'appliquent, que cette partie du bâtiment est donc en grande partie en dehors de la zone constructible, qu'il s'agit donc d'une dérogation au permis de lotir ; que celle-ci est acceptable puisqu'elle permet de maintenir la volumétrie existante d'un bien repris à l'inventaire ;
- Stationnement
- Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement et déroge dès lors au titre II du RRU ainsi qu'à l'art. 4 du permis de lotir ;
- Considérant le manque actuel d'emplacements de stationnement en voirie ; que la création de 7 nouvelles unités de logements sur une parcelle comprenant actuellement déjà 2 unités de logements et la densification du quartier augmentera la pression sur les emplacements disponibles ; que cela est contraire au bon développement du quartier ;
- Considérant que réduire le nombre d'unités de logements permettrait d'atténuer la dérogation ;
- Considérant que la demande prévoit un local permettant d'entreposer 15 vélos + 3 vélos cargos ; que cela compense en partie le manque d'emplacements de stationnement ; qu'il est toutefois regrettable que le local ne se situe pas dans le bâtiment principal ;
- Aménagement des espaces verts
- Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige en front de voirie ;
- Considérant l'avis technique du service de l'aménagement urbain du 23/06/2025 ; que l'inventaire des arbres le long de la Chaussée de Wemmel est incomplet ; qu'il y a lieu de préciser les arbres à abattre ;
- Considérant que la demande prévoit la plantation d'un cerisier du japon et d'un liquidambar ; que la plantation du cerisier entre les deux bâtiments n'est pas recommandée en raison du risque d'endommagement du dallage par le réseau racinaire ; que le service recommande la plantation d'un Prunus Sargentii 'Charles Sargent' et d'utiliser une espèce indigène telle que le Crataegus x media (variété « Paul's Scarlet ») à la place de la plantation du liquidambar le long de la Rue du Saule ;
- Aménagement des logements
- Considérant que le rez-de-chaussée de la grange reconstruite est aménagé en local vélo et en local technique ; que la façade du rez-de-chaussée ne présente pas de vues vers l'extérieur ; qu'il est regrettable que le logement familial ne dispose donc pas de connexion directe avec le jardin ;
- Performance énergétique du bâtiment

- Considérant la note explicative ; que la demande manque de précisions relatives à la conformité du bâtiment aux normes PEB et au label « bâtiment passif » ;
- Considérant que la demande indique l'installation de pompes à chaleur dans la partie coupée de la toiture ; que les dimensions des pompes à chaleur ne sont pas indiquées dans les plans ;
- Conclusion
- Considérant le nombre important de dérogations sollicitées ;
- Considérant la proximité du bien avec la ferme du Wilg ; que ce bien est inscrit sur la liste de sauvegarde ; que la Commission demande l'avis de la CRMS au sujet de cette demande ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit, les emplacements pour voitures, la zone de recul, le type de toiture et l'esthétique, les dérogations aux articles 4, 6 et 7 du Titre I du RRU (profondeur, toiture et implantation d'une construction isolée) et la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant le nombre d'emplacements de stationnement sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12488**

**SMARTHOME S.A.** : *la construction d'un immeuble à appartements (11 logements) et l'abattage de 4 arbres à haute tige;*

Chaussée de Wemmel 168-176, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.42 délivré le 30/10/1969 ;
- considérant que la demande vise *la construction d'un immeuble à appartements (11 logements) et l'abattage de 4 arbres à haute tige* ;
- Enquête publique et réactions
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne :
    - le gabarit ;
    - les emplacements pour voitures ;
    - le type de toiture ;
    - l'esthétique ;
    - la zone de cours et jardins ;
- considérant que 23 réactions dont 3 pétitions dont certains signataires ont également réagi individuellement ; que les pétitions concernent à la fois la demande de permis d'urbanisme J.12437 (coin de Chaussée de Wemmel et de la rue du Saule) et la demande de permis d'urbanisme J.12488 ; que 2 réactions ont été introduites hors-délai ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'opposition au projet ;
  - la proximité d'une école et les risques accrus pour la sécurité ;
  - la surcharge urbanistique et la dégradation du cadre de vie ;
  - la disparition d'un espace vert et l'abattage d'arbres ;
  - la préservation de la faune et de la flore et l'intégration de briques pour la nidification dans le bâtiment ;
  - la perte de luminosité naturelle dans les habitations voisines ;
  - les nuisances importantes pendant les travaux ;
  - l'impact négatif sur la valeur immobilière ;
  - la perte du caractère « villageois » de Jette ;



- la pression accrue sur le stationnement ;
  - l'accès difficile au parking souterrain et l'emplacement peu judicieux de la porte de garage en face d'une place de stationnement pour PMR ;
  - la contradiction des dérogations sollicitées par rapport au règlement régional d'urbanisme, à l'inventaire architectural et au plan de lotir ;
  - le manque de préoccupation concernant les performances énergétiques du bâtiment ;
  - les vues plongeantes vers les jardins mitoyens depuis les terrasses et espaces de vie en façade arrière ;
  - la discordance de la composition des façades ;
  - la non-faisabilité de l'aménagement de toitures vertes ;
  - le type de clôture prévu à l'arrière de la parcelle ;
  - le risque d'attraction de nuisibles (moustiques, rats ...) par la création d'une noue ;
  - la servitude de passage ;
  - la densité trop importante du projet ;
- Autres avis
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
    - dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU (emplacements de stationnement) ;
  - attendu que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU ; que celui-ci indique que certains aménagements proposés ne sont pas conformes ; que l'avis C.2000.0091/2 émis en date du 26/06/2025 est favorable moyennant le respect de certaines conditions ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la parcelle est située le long de la Chaussée de Wemmel entre une maison de gabarit R+1+ toiture en pente et une enfilade de maisons de gabarit R+2 avec toitures en pente ;
  - Considérant que la demande est composée de trois parties ; deux parties le long de l'alignement et une partie en retrait ;
  - Considérant que la demande déroge dès lors à l'art. 3 du titre I du RRU concernant l'implantation ;
  - Considérant que le permis de lotir prévoit à cet endroit la construction de 2 bâtiments distant de 10 m avec une zone de jardin entre les deux ;
  - Considérant que la demande prévoit une distance de 7 m entre les deux volumes le long de l'alignement ; qu'il s'agit dès lors d'une dérogation ;
  - Considérant que la demande prévoit la construction d'un volume en retrait de l'alignement à partir du 1<sup>er</sup> étage ; que le rez-de-chaussée est ouvert et aménagé en espace semi verdurisé afin d'avoir une vue sur le jardin arrière ; qu'il s'agit dès lors d'une dérogation aux prescriptions du permis de lotir ;
  - Considérant que la hauteur libre sous le volume du milieu est limitée à 230 cm ; que cela n'est pas de bon aménagement pour un espace extérieur couvert ;
  - Considérant que les profils des biens mitoyens ne sont pas représentés sur les coupes transmises ; que celles-ci doivent être indiquées ;
  - Considérant que les volumes latéraux disposent de toitures en pente ;
  - Considérant que la partie centrale et les volumes en façade arrière disposent de toitures plates ; que ces toitures plates dérogent à l'art. 3 du permis de lotir en ce qui concerne le type de toiture ;
  - Considérant que les toitures plates permettent de prévoir d'une part des toitures vertes et d'autre part d'aménager des terrasses en façade arrière, que celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

- Considérant toutefois que l'épaisseur de la toiture plate en béton est de 22 cm ; qu'il y a lieu de s'assurer que le poids de la toiture verte puisse être repris par la structure prévue ;
- Considérant que les volumes à front de rue sont de type R+2 ; que le volume de droite s'aligne au gabarit de l'immeuble mitoyen ; que par contre le volume de gauche dépasse l'immeuble mitoyen ayant un gabarit de type R+1 ; que la hauteur des niveaux des nouveaux immeubles ne s'accordent avec aucun des niveaux des biens mitoyens ; que la hauteur sous-plafond des logements proposés est limitée entre 255,5 et 260 cm ; qu'il serait judicieux de réduire le nombre de niveaux du volume ; que cela permettrait d'augmenter la hauteur sous-plafond des logements afin d'offrir des espaces plus spacieux, d'aligner la corniche à celle du bâtiment voisin (n°166) et d'avoir ainsi un meilleur raccord avec le bâtiment voisin ;
- Considérant que deux lucarnes sont prévues, au nu de la façade principale ; que celles-ci ne sont pas conformes à l'art. 3 du permis de lotir concernant les gabarits ; qu'elles s'intègrent toutefois dans la composition de la façade ; que la dérogation est minime et justifiée ;

- Façades

- Considérant les prescriptions urbanistiques du permis de lotir, que l'art. 7 concernant l'esthétique des bâtiments prévoit que les façades et éventuellement des murs de clôture construits au droit du front de bâtisse, de même que toutes les parties des constructions vues de la voie publique doivent être conçues afin de contribuer à la beauté de cette voie. Toutes les parties d'un même bâtiment, vues de la voie publique, doivent être traitées dans la même style et avec les mêmes matériaux que la façade principale ; que tel n'est pas le cas ;
- Considérant que les façades à front de rue sont composées d'une alternance de briques horizontales et verticales de teinte gris clair ; que la façade en retrait est composée d'un bardage en bois ; que l'escalier extérieur dispose d'un garde-corps métallique laqué teinte blanche ; que les façades visibles depuis l'espace public ne sont pas traitées dans le même style ;
- Considérant que les habitations sises Chaussée de Wemmel 178-188 sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural ; que ces habitations de type bourgeoises de style néoclassique ont une composition de façade symétrique et forment un ensemble ;
- Considérant qu'il est regrettable que cet ensemble ne figure pas clairement dans le reportage photographique ; que seul le n°178 est représenté sur l'élévation de la façade ; qu'il est dès lors difficile d'évaluer l'intégration du nouveau bâtiment dans le contexte environnant bâti sur base des documents graphiques fournis ;
- Considérant la hauteur sous plafond des étages ; que les fenêtres aux étages ne suivent pas l'alignement des baies des maisons voisines ; que l'allège des fenêtres des chambres au rez-de-chaussée est très basse par rapport au niveau du trottoir, ce qui n'est pas idéal ;

- Espaces verts

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une noue au fond de la parcelle ;
- Considérant que la demande vise l'abattage de 4 arbres à haute tige situés en front de voirie ;
- Considérant que la demande prévoit la plantation de :
  - 1 arbre de Judée ;
  - 2 Cornouillers du Japon ;
  - 3 liquidambar ;
- Considérant l'avis du service de l'aménagement urbain émis en date du 23/06/2025 reprenant les remarques suivantes :

- que le Cornouiller du Japon est trop petit et n'est pas une compensation suffisante ;
- qu'il serait préférable de remplacer l'Arbre de Judée près de la noue par un arbre indigène (recommandation : *Alnus glutinosa*) ;
- qu'il serait préférable de prévoir des Liquidambar de taille moyenne (recommandation : *Liquidambar styraciflua* « Worplesdon ») ;
- qu'il serait préférable de prévoir un arbre plus colonnaire à l'entrée du bâtiment (recommandation : *Liquidambar styraciflua* « Paarl ») ;
- Considérant l'avis SIAMU ; que l'arbre planté dans la zone de recul obstrue le chemin d'évacuation en cas d'utilisation d'auto-échelles ; qu'il y a lieu de faire une nouvelle proposition pour l'aménagement de l'entrée et de cette zone ;
- Considérant que l'espace résiduel entre le bien voisin (n°178) et l'appartement de droite au rez-de-chaussée n'est pas défini ; qu'il est regrettable que cet espace extérieur ne soit pas exploité ; que le logement au rez-de-chaussée pourrait en bénéficier ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cette partie du terrain ;

#### • Aménagement des logements

- Considérant que le projet vise la construction d'un immeuble de 11 logements répartis comme suit :
  - 4 appartements 1-chambre ;
  - 5 appartements 2-chambres ;
  - 2 appartements 3-chambres ;
- Considérant qu'il est regrettable qu'aucun des logements de l'immeuble ne soit conforme aux normes d'accès pour personnes à mobilité réduite; qu'il y a lieu d'adapter au minimum 1 logement 2 chambres afin que celui-ci soit conforme au titre IV du RRU ;
- Considérant les appartements de gauche situés au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ; que les séjours ont une superficie d'environ 29 m<sup>2</sup> ; que la superficie de ces pièces de vie pour des logements 2 à 3 chambres est équivalente à celle des appartements 1-chambre ; que l'aménagement des séjours manque d'espace de circulation ; qu'il y a lieu de revoir la proportion des séjours par rapport au nombre de chambres ;

#### • Local poubelle

- Considérant qu'un local poubelle de +/- 8,30 m<sup>2</sup> est prévu au sous-sol ; que cet emplacement n'est pas idéal pour évacuer les déchets ;
- Considérant que ce local doit avoir une capacité suffisante pour assurer l'entreposage et le tri des ordures ménagères ; que l'art. 16 du titre II du RRU donne des indications sur la capacité à prévoir ; que le local doit permettre d'entreposer au min. de 4 poubelles et permettre le déplacement des conteneurs ; que l'aménagement proposé ne permet pas de répondre à ces deux conditions ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement et l'emplacement du local poubelles ;
- Considérant que le trottoir est très étroit, qu'au vu de l'implantation, il y aurait lieu de prévoir un espace à l'intérieur de la parcelle pour permettre le stockage des poubelles en attente du ramassage de celles-ci sans entraver la circulation piétonne ;

#### • Parking souterrain

- Considérant que le projet prévoit 9 emplacements de stationnement, dont 1 emplacement pour personne à mobilité réduite, au sous-sol de l'immeuble ;

- Considérant que le nombre d'emplacements prévus est inférieur au nombre de logements ; que la demande déroge à l'art. 6 du titre VIII du RRU et à l'art. 4 du permis de lotir concernant les emplacements de stationnement ;
- Considérant que la situation est telle que le nombre de places de stationnement en voirie est actuellement insuffisant; que l'augmentation du nombre de logements densifie le quartier et augmente la pression sur le stationnement ;
- Considérant que la demande prévoit 17 emplacements pour vélos au sous-sol et 18 emplacements au rez-de-chaussée, en partie couverts ; que le nombre prévus compense en partie le manque d'emplacement de stationnement ;
- Considérant que le sous-sol a une profondeur totale de +/- 22,40 m ; que la parcelle a une profondeur totale entre +/- 34,00 et +/- 37,60 m ;
- Considérant les coupes transmises ; que la demande prévoit une couche de terre arable de 35 cm d'épaisseur sur la dalle du parking ; que la demande n'est pas conforme à l'art. 4 du titre I du RRU concernant la profondeur du bâtiment et le recouvrement du sous-sol) ; qu'il s'agit donc d'une dérogation ;
- Considérant que le trottoir est très étroit, que l'emplacement choisi pour la rampe du parking n'est peut-être pas le plus judicieux ; qu'il y a lieu de justifier ce choix ou de modifier l'accès et sont positionnement par exemple par un ascenseur à voiture avec une zone d'attente avant celui-ci ;
- Performance énergétique du bâtiment
- Considérant la note explicative ; que la demande manque de précisions relatives à la conformité du bâtiment aux normes PEB et au label « bâtiment passif » ;
- Considérant que la demande indique l'installation de pompes à chaleur ; que la position et les dimensions des pompes à chaleur ne sont pas indiquées dans les plans ;
- Considérant que la demande indique l'installation d'un système de ventilation à double flux à récupération de chaleur individuel ; que les tracés des conduits de ventilation et les sorties des gaines techniques ne sont pas représentés dans les documents graphiques ;
- Considérant que la demande indique l'utilisation de laine minérale ;
- Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve ; que la performance énergétique du bâtiment est un aspect primordial à prendre en compte lors de la conception d'une construction neuve ;
- Conclusion
- Considérant le nombre important de dérogations sollicitées ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit, le type de toiture, l'esthétique, les emplacements pour voiture et la zone de cours et jardins, les dérogations aux art. 3, 4 et 6 du Titre I du RRU (implantation, profondeur, toiture) et la dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant le nombre d'emplacements de stationnement sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12472**

**Monsieur et Madame Evlogi et Marie MINQOUV - GENARD:** *la création d'une porte d'accès extérieure au sous-sol en façade avant et l'aménagement d'un local à vélos;*  
Avenue Joseph De Heyn 80.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2.00 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24/07/1954 : Terrain réservé aux H.B.M. ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.19 délivré le 03/06/1965 ;
- considérant que la demande vise à *la création d'une porte d'accès extérieure au sous-sol en façade avant et l'aménagement d'un local à vélos* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande porte sur la création d'une porte d'accès extérieure au sous-sol en façade avant d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande vise également l'aménagement d'un local à vélos dans la cave afin de faciliter le stationnement et l'accès des vélos et voitures d'enfant pour les occupants ;

Aménagements

- considérant que l'accès actuel au bien s'effectue par un escalier et un dégagement étroit, rendant difficile le passage et le rangement des vélos ;
- considérant que la création d'un accès direct au sous-sol répond à un besoin fonctionnel réel pour les occupants, en particulier les familles avec enfants ;
- considérant que la porte d'accès est initialement prévue au centre de la façade avant, ce qui présente un risque de rupture visuelle de l'alignement existant de la haie de la zone de recul ;
- considérant que la haie constitue un élément structurant de la composition paysagère et contribue à la qualité esthétique du bien ;
- considérant qu'une implantation alternative de la porte, accolée à l'escalier existant, permettrait de préserver l'alignement de la haie et d'assurer une meilleure lisibilité de la façade ;
- considérant que cette disposition permettrait également de limiter l'impact visuel de l'intervention sur l'espace public tout en renforçant la cohérence architecturale de l'ensemble ;
- **considérant que cette disposition permettrait de ne pas diviser l'espace en pleine terre ce qui facilitera son entretien et la retenue des terres ;**

Façade

- considérant que la nouvelle porte sera réalisée en PVC de la même teinte que les châssis existants ;
- considérant que ce choix garantit une uniformité esthétique et une intégration harmonieuse avec la façade existante ;

Conclusion

- considérant que des aménagements similaires ont déjà été réalisés dans des immeubles voisins ;
- considérant que ces précédents attestent également de l'acceptabilité de tels aménagements dans le tissu urbain local, sous réserve de garantir une intégration de qualité ;
- considérant que le projet participe également aux actions communales visant à encourager la mobilité active et à réduire l'usage de la voiture individuelle ;
- considérant que la demande contribue à l'amélioration de l'usage des logements, tout en valorisant le cadre de vie et en s'inscrivant dans une démarche de promotion de la mobilité active ;

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

- modifier le positionnement de la porte d'accès ainsi que son chemin ;
- maintenir la haie le long de la zone de recul.

**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 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12408**

**Association des copropriétaires avenue Charles Woeste 216 à Jette : le remplacement des châssis, de la porte de garage, de la porte d'entrée et des garde-corps en façade à rue ; Avenue Charles Woeste 216.**

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *le remplacement des châssis, de la porte de garage, de la porte d'entrée et des garde-corps en façade à rue* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme J.10854 pour « le remplacement des garde-corps et des châssis en façade avant et arrière » refusé le 12/01/2021 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.7952 pour « le remplacement des châssis (en infraction) et des garde-corps en façade avant d'un immeuble à appartements » caduque en date du 11/08/2023 ;

Contexte

- considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation du remplacement des châssis, de la porte de garage, de la porte d'entrée et des garde-corps en façade avant d'un immeuble à appartements ;
- considérant que les transformations ont été réalisées entre août 2009 et juillet 2013 selon les photos visibles sur Google ;
- considérant que les plans initiaux (20/11/1959) mentionnent des châssis en aluminium ;
- considérant qu'ils ont été remplacés par des châssis en PVC double vitrage et de couleur gris anthracite (RAL 7016) ;
- considérant que la porte a également été modifiée (matériaux, couleur et aspect), que celle-ci est de la même couleur et de mêmes matériaux que les nouveaux châssis ;
- considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation préalable et que cette régularisation a pour objectif de mettre en conformité la situation existante avec la réglementation en vigueur ;

Façades

- considérant que le projet prévoit le placement de nouveaux châssis en aluminium de ton gris clair, dotés de double vitrage et intégrant des aérateurs ;
- considérant que la porte d'entrée et la porte de garage seront également remplacées par des modèles de même teinte que les châssis (aluminium gris clair) ;
- considérant que cette approche contribue à garantir une cohérence visuelle entre tous les éléments de menuiserie et à valoriser l'apparence architecturale du bâtiment dans son contexte urbain ;



- considérant que, selon les élévations fournies par le demandeur, les montants dormants des châssis fixes présenteront une épaisseur d'environ 7 cm, et que la largeur totale des montants dormants et ouvrants compris sera de l'ordre de 9 cm ;
- considérant que, bien que les profils adoptent un design contemporain, leur épaisseur relativement importante par rapport aux modèles anciens altèrent la finesse architecturale de la façade ;
- considérant toutefois que le projet prévoit la suppression des divisions horizontales, contribuant à alléger le dessin général et à réduire l'impact visuel de ces nouveaux châssis ;
- considérant que les divisions verticales sont maintenues à leurs emplacements d'origine, préservant ainsi la trame architecturale de la façade avant ;
- considérant qu'il est recommandé de veiller, lors du choix définitif des châssis, à limiter au maximum l'épaisseur visible des profils, afin de préserver la finesse architecturale, la lisibilité des proportions et la cohérence avec l'esprit d'origine du bâtiment ;
- considérant que le projet propose le remplacement d'une ancienne fenêtre à bascule par une grande baie vitrée fixe, introduisant une touche contemporaine tout en améliorant l'apport de lumière naturelle à l'intérieur ;
- considérant que la dimension importante de ce vitrage fixe soulève une question d'entretien et de maintenance à long terme, notamment en ce qui concerne l'accessibilité ;
- considérant qu'il est recommandé d'envisager des solutions pratiques et adaptées afin de garantir l'entretien régulier de cet élément, dans un souci de fonctionnalité et de pérennité de l'intervention ;
- considérant que les garde-corps existants seront remplacés par des modèles en verre encadrés par des profils en aluminium assortis aux châssis ;
- considérant que ce choix de matériaux permet une meilleure intégration visuelle et une harmonisation des teintes entre les différents éléments de menuiserie ;
- considérant que la transparence des garde-corps en verre allège la perception globale de la façade, augmente la luminosité intérieure et met en valeur le caractère architectural du bâtiment ;
- considérant que ces nouveaux garde-corps respectent par ailleurs les exigences de sécurité applicables en matière de hauteur (à savoir, 110 cm) ;
- considérant que les percements non autorisés réalisés en façade avant pour les ventilations seront rebouchés avec un matériau identique à celui existant ;

#### Conclusion

- considérant que l'ensemble du projet permet de régulariser la situation infractionnelle et contribue à la valorisation qualitative de l'immeuble par une amélioration tant esthétique qu'énergétique ;
- considérant que la préservation de la finesse des profils visibles est essentielle pour garantir la cohérence architecturale de la façade et préserver son caractère patrimonial ;
- considérant que ces précautions permettront d'assurer une intégration harmonieuse du bâtiment dans le tissu bâti environnant et de maintenir sa valeur architecturale et patrimoniale à long terme ;

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

- les montants visibles seront aussi fins que possible, afin de limiter l'impact visuel et de préserver l'équilibre esthétique de la façade avant ;

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 27/06/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12421**

**Mijnheer en Mevrouw Pieter en Sarah Van Waeyenberge-Vanthienen:** *de renovatie van een eengezinswoning : het vervangen van de ramen aan de voorgevel, het wijzigen van de dakkapellen, het afbreken en heropbouwen van bijgebouwen en het bouwen van een zwembad met tuinhuisje;*

Henri Van Bortonnestraat 62.

---

ADVIES

- 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 : het vervangen van de ramen aan de voorgevel, het wijzigen van de dakkapellen, het afbreken en heropbouwen van bijgebouwen en het bouwen van een zwembad met tuinhuisje, nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2025 tot 19/06/2025 in verband met:
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - 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 - dakkapellen);
- overwegende dat er 1 bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
  - de aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen ter hoogte van de kroonlijst en de noodzaak om deze nesten te beschermen tijdens de broedperiode;

Algemeen

- overwegende dat het betrokken goed niet geklasseerd is, noch opgenomen is op de bewaarlijst, maar wel is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn voorgevel, wat bijzondere waakzaamheid vereist op het vlak van behoud en architecturale integratie;
- overwegende dat het gebouw een eengezinswoning is in eclectische stijl, daterend uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw, met erfgoedwaarde wat betreft haar architecturale compositie, haar volume en haar integratie in een homogeen stedelijk weefsel;
- overwegende dat de woning bestaat uit een kelder, twee bovengrondse niveaus en ingerichte zolder, en harmonieus is ingeplant in het gevelrij van aanpalende woningen met hoge architecturale waarde, wat bijdraagt aan de landschappelijke identiteit van de straat;
- overwegende dat het project voorziet in de afbraak van het bestaande achtergebouw met het oog op de vervanging ervan door een nieuwe uitbreiding op het gelijkvloers, bedoeld om te beantwoorden aan de hedendaagse functionele behoeften van de bewoners (keuken, sanitair, wasruimte), met behoud en renovatie van het bestaande hoofdvolume;

Volumetrie

- overwegende dat de geplande uitbreiding op het gelijkvloers een diepte heeft van 5,35 meter ten opzichte van de linker buur, wat aanzienlijk de toegestane volumes overschrijdt

en in strijd is met de artikelen 4 en 6 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

- overwegende dat tijdens de zitting de architect en de aanvragers hebben verklaard contact te hebben gehad met hun burens, en dat deze hun akkoord hebben gegeven voor het project zoals voorgesteld;
- overwegende dat het dossier inderdaad het door de burens ondertekende akkoord betreffende de verhogingen van de scheidingsmuren bevat;

#### Inrichting

- overwegende dat het project ook betrekking heeft op een grondige renovatie van de gebouwschil;
- overwegende dat het dak van het hoofdvolume, de zijgevels die grenzen aan buitenruimtes, de vloeren boven de kelder, evenals de vloeren en het dak van de nieuwe uitbreiding worden geïsoleerd;
- overwegende dat de achtergevel langs buiten wordt geïsoleerd, waardoor koudebruggen worden beperkt conform de beste praktijken in energetische renovatie;
- overwegende dat de rechter zijgevel boven het dak reeds werd geïsoleerd, wat de thermische continuïteit van de gebouwschil verzekert; Overwegende dat het project voorziet in een fietsenstalling voor minstens 5 fietsen, toegankelijk via de hoofdingang en beveiligd;
- overwegende dat het goed uitstekend bereikbaar is met het openbaar vervoer (bus, tram, station);
- overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een zwembad achteraan het perceel, evenals een aanpalende technische ruimte/berging met beperkte hoogte;
- overwegende dat dit zwembad en deze ruimte geen hinder veroorzaken en niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, wat conform is aan de gangbare praktijken in privé-achterzones;
- overwegende dat de verharding die door deze elementen wordt veroorzaakt, wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van een regenwaterput en waterdoorlatende verhardingen in de tuin;
- overwegende dat het project voorziet in de installatie van een regenwaterput van 7.000 liter;
- overwegende dat deze regenwaterput twee toiletten en tuinwaterpunten voedt, en dat een infiltratievoorziening van 3,5 m<sup>3</sup> is voorzien voor het teveel aan water, wat de infiltratie op het perceel bevordert en overbelasting van het openbaar rioleringsnet voorkomt;
- overwegende echter dat het project voorziet in het vellen van vijf bomen, waarvan twee hoogstammige exemplaren;
- overwegende dat twee waardevolle bomen (magnolia's) behouden blijven en dat een landschapsherinrichtingsplan wordt voorzien dat een kwalitatieve opwaardering van de tuin garandeert;
- overwegende dat de vloerafwerkingen waterdoorlatend zullen zijn, waardoor de impact van de verharding wordt beperkt en de natuurlijke infiltratie van regenwater wordt bevordert;
- overwegende dat het project aanzienlijk bijdraagt aan de energetische renovatie van het bestaande gebouw, de modernisering van de technische installaties, het duurzaam beheer van hulpbronnen (water, energie) en de verbetering van het wooncomfort;

#### Gevels

- overwegende dat het bestaande buitenschrijnwerk in zwart PVC wordt vervangen door houten schrijnwerk in 'wagon-groene' kleur, een sobere tint die het architecturale erfgoed respecteert, en dat de houten voordeur behouden blijft en in dezelfde kleur wordt geschilderd, wat bijdraagt tot de verbetering van de architecturale kwaliteit van de voorgevel;

- overwegende dat de materiaalkeuze - houten schrijnwerk in een sobere tint - bijdraagt tot de architecturale opwaardering van het goed met respect voor het bestaande erfgoed;

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

- de werken mogen niet plaatsvinden tijdens de broedperiode van de gierzwaluwen, dus tussen eind april en eind juli, om de toegang tot de nesten niet te belemmeren;
- een controle dient uitgevoerd te worden door de coördinatoren van de Werkgroep Gierzwaluwen van Natagora (GTM) om tot minstens 15 september de afwezigheid van vogels te bevestigen;
- het is verboden om de nesten te vernietigen of de toegang ertoe te belemmeren gedurende de volledige duur van de werken.

**De 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 - dakkapellen) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/06/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12438**

**Mijnheer en Mevrouw Lieve & Pieter Desmet-Mees:** *het bouwen van een extra verdieping met twee dakkapellen en de regularisatie van het plaatsen van een luifel langs de achtergevel en het vervangen van de ramen, de inkom- en garagedeuren langs de voorgevel van een eengezinswoning;*

Valère Broekaertstraat 63.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een extra verdieping met twee dakkapellen en de regularisatie van het plaatsen van een luifel langs de achtergevel en het vervangen van de ramen, de inkom- en garagedeuren langs de voorgevel van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2025 tot 19/06/2025 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Overwegende dat het goed een halfvrijstaande eengezinswoning is van type R+2 met een plat dak;
- Overwegende dat het goed zich bevindt tussen twee woningen van type R+2 met een hellend dak;
- Overwegende dat de woning een bel-etage woning is, waarbij de leefruimtes zich op de eerste verdieping bevinden en het gelijkvloers wordt gebruikt als garage en bijruimtes;
- Overwegende dat het terrein een oppervlakte van 218 m<sup>2</sup> heeft;
- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een regularisatie (ramen aan de voorgevel en overkapping aan de achtergevel); volgens de verstrekte toelichting zijn de ramen in 1994 vervangen;
- Overwegende dat, volgens de orthofoto's, de overkapping aan de achtergevel tussen 1987 en 1996 werd geplaatst, hoewel de luchtfoto's niet precies genoeg zijn;
- **Geschiedenis van het perceel en het goed**
- Overwegende de vergunning J.3151 betreffende de bouw van een woning, afgeleverd op 21/10/1960;
- **Inplanting**
- Overwegende dat het goed naar het westen is gericht;
- Overwegende dat het goed gelegen is in een woonwijk, voornamelijk bestaande uit woningen uit de jaren 60;
- **Volumetrie**
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een hellend dak in lijn met de daken van de naastgelegen woningen nummer 61 en nummer 65 voorziet;
- Overwegende dat de bouw van een hellend dak goed past in het bestaande gebouw en geen nadelige impact heeft op de omliggende woningen;

- Overwegende dat het nieuwe dak voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van zwarte dakpannen voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde en een andere aan de achterzijde voorziet;
- Overwegende dat de dakkapel aan de voorgevel 40 cm achter de gevel en 80 cm achter de goot zal worden geplaatst;
- Overwegende dat de dakkapel nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte;
- Overwegende dat de dakkapel past in het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de dakkapellen voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van houten bekleding op de zijkanten en gevels van de dakkapellen voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag ook de regularisatie van de plaatsing van een overkapping boven het balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel omvat;
- Overwegende dat de overkapping in afwijking is met de artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV;
- Overwegende dat de overkapping 85,6 cm uitsteekt ten opzichte van de buurwoning rechts (nummer 65) en 1,60 m ten opzichte van de buurwoning links (nummer 61);
- Overwegende dat deze overkapping geen impact heeft op de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat de afwijkingen minimaal zijn;
- Overwegende dat de aanvraag het creëren van een overdekte buitenruimte die toegankelijk is vanuit de leefruimtes voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de vervanging van de witte PVC van de bekleding van de luifel in de gevel door houten bekleding die identiek is aan de bekleding die voor de dakkapellen wordt voorgesteld voorziet;
- **Binneninrichting**
- Overwegende dat de aanvraag een uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte van 199,74 m<sup>2</sup> naar 262,5 m<sup>2</sup> voorziet, wat een toename van 62,76 m<sup>2</sup> betekent;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van twee kamers/kantoren, een badkamer en een extra bergruimte voorziet;
- Overwegende dat het bestaande gebouw slechts uit twee kamers op de tweede verdieping bestaat;
- Overwegende dat de aanvraag voldoet aan Titel II van de GSV;
- Overwegende dat de aanvraag de comfort- en woonomstandigheden van het huis verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een nieuwe interne trap tussen de tweede en derde verdieping voorziet, gelegen in de verlenging van de bestaande trap op de lagere verdiepingen;
- **Gevels**
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de ramen aan de voorgevel regulariseert;
- Overwegende dat de oorspronkelijke ramen vervangen zijn door witte PVC ramen met dezelfde indeling;
- Overwegende dat de voordeur van wit PVC is en een glazen gedeelte bevat, evenals een zijraam; overwegende dat de garagedeur is vervangen door een witte PVC sectionale deur;
- Overwegende dat de bouwplannen van het goed geen specifieke materiaalkeuze vermelden;
- Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen de algemene harmonie van de gevel niet schaden;
- Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een regenwaterafvoer aan de voorgevel (rechterzijde) voorziet;
- Overwegende dat het goed geen kelder heeft, maar dat het verzoek voorziet in de aansluiting van de regenwaterafvoer op het privé-rioleringsnet van het gebouw;

- Overwegende dat ervoor gezorgd moet worden dat er geen afvoerbuï op het trottoir wordt geplaatst;
- Overwegende dat de aanvraag de verplaatsing van een raam op het gelijkvloers aan de achterzijde voorziet;
- **Buiteninrichting**
- Overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen voorziet in de tuinzone;
- **EPB/Ventilatie/Hygiëne**
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel en de toepassing van een beige pleisterwerk voorziet;
- Overwegende dat de ramen aan de voorgevel geen ventilatieroosters hebben, maar dat zij niet moeten voldoen aan de PEB-wetgeving;
- Overwegende dat het goed geen regenwaterput heeft;
- **Besluit**
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag bijdraagt aan een goede inrichting van de ruimte;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het stadsbestuur onder de volgende voorwaarden:

- Aansluiten van de regenwaterafvoer aan de voorgevel op het privé-rioleringsnet van het gebouw;

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - dakkapellen) 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.



Réunion de la Commission de Concertation du 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12452**

**Monsieur & Madame Sulayman- Afrim** : *la régularisation d'un volume situé en intérieur d'îlot, la rehausse d'une maison de commerce et la création d'une terrasse en intérieur d'îlot;*  
Rue Léon Theodor 260.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'un volume situé en intérieur d'îlot, la rehausse d'une maison de commerce et la création d'une terrasse en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - 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 bien est une maison de commerce avec un logement unifamiliale au 1<sup>er</sup> étage et sous les combles ;
- considérant que la modification des gabarits en intérieur d'îlot a déjà été réalisée ;
- considérant que ces travaux ont été réalisés en 2021 ;
- Considérant que le bien date d'avant 1932, qu'il est repris à l'inventaire transitoire (art.333 du COBAT) ;
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+1+ toiture à versant ;
- Considérant que les bâtiments mitoyens sont de type R+2+toiture à versant ;
- Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis des pompiers ;
- Considérant cependant que le bien n'est pas affecté exclusivement à un seul logement unifamilial ; que le rez-de-chaussée est affecté en commerce et que les compteurs se situent au sous-sol du bien;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.8973 concernant le changement des châssis par des châssis similaires en PVC et de même teinte mais de division différente délivré le 20/07/2011 ;
- considérant le permis J.11001 concernant la modification de la vitrine et l'aménagement d'une entrée privative au rez-de-chaussée d'une maison de commerce délivré le 30/07/2021 ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;
- considérant le permis d'urbanisme J.11656 concernant la régularisation de la modification de la toiture de l'extension au 1er étage en façade arrière, la modification de la toiture principale afin d'agrandir le logement du 1er et 2e étage et des modifications intérieures caduque depuis le 27/06/2024 faute d'avoir transmis les documents complémentaires dans les délais impartis ;
- considérant que la demande J.11656 prévoyait la rehausse du 2<sup>e</sup> étage ;

- considérant l'avis de la commission de concertation du 01/07/2022 suivant :
  - vu que la demande se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - considérant que la demande vise à la régularisation de la modification de la toiture de l'extension au 1er étage en façade arrière, la modification de la toiture principale afin d'agrandir le logement du 1er et 2e étage et des modifications intérieures ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2022 au 23/06/2022 pour cause de :
    - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
    - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

#### Généralités

- considérant que la modification des gabarits en intérieur d'îlot a déjà été réalisée ;
- considérant que ces travaux ont été réalisés en 2021 ;
- considérant que les plans manquent de cotations permettant de mesurer les rehausses éventuelles ;
- Considérant que le bien date d'avant 1932, qu'il est repris à l'inventaire transitoire (art.333 du COBAT) ;

#### Historique de la parcelle

- considérant le permis J.11001 concernant la modification de la vitrine et l'aménagement d'une entrée privative au rez-de-chaussée d'une maison de commerce délivré le 30/07/2021 ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

#### Implantation

- considérant que le bien s'implante dans un îlot densément bâti ;
- considérant que la parcelle est entièrement bâtie ;

#### Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la toiture à versant en intérieur d'îlot a été démolie et transformée par une toiture plate ;
- Considérant que le gabarit a été augmenté ;
- Considérant que la demande prévoit également la rehausse du bâtiment à front de voirie ;

#### Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures au 1er étage ;
- Considérant que le hall d'entrée est ouvert sur la salle à manger ;
- Considérant que ce hall ne permet pas l'aménagement d'un vestiaire ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une buanderie et d'une salle de bain à l'arrière de la cuisine ;
- Considérant que la cuisine a une hauteur sous-plafond de 2m39 et que la coupole est supprimée ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 chambres de 13,57m<sup>2</sup>, 16,30 et 16,86m<sup>2</sup> au niveau de la rehausse ;
- Considérant qu'il est préférable de prévoir la salle de bain au niveau de l'étage des chambres ;

#### Façades

- Considérant que la demande prévoit une rehausse semblable à la façade d'origine ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit blanc, des châssis en PVC gris et des garde-corps métalliques ;
- Considérant que la corniche existante est démolie et que la rehausse prend place à partir de la moulure horizontale en partie supérieure ;
- Considérant que la nouvelle corniche prévue ne s'aligne ni au voisin de droite ni au voisin de gauche ;

- *Considérant que la demande prévoit une toiture plate, contraire au style néoclassique des immeubles voisins*
- *Considérant qu'il y a lieu de conserver le style néoclassique du bien en respectant les caractéristiques stylistiques de l'immeuble ;*
- *Considérant que la façade arrière de la rehausse n'est pas alignée à la façade arrière du 1<sup>er</sup> étage ;*

#### Aménagements extérieurs

- *Considérant que le bien ne dispose d'aucun espace extérieur ;*
- *Considérant le peu de vue que dispose ce logement vers l'extérieur ;*
- *Considérant que d'après les photos transmises des air conditionnés sont présents sur la toiture plate en façade arrière ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de les intégrer dans la toiture ;*

#### PEB / Ventilation / Hygiène

- *Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade latérale arrière gauche ;*
- *Considérant que cette épaisseur supplémentaire de 10cm engendre une dérogation au code civil ;*
- *Considérant que la façade s'implante à 1m67 du mur mitoyen de gauche ;*
- *Considérant que la demande ne prévoit aucune toiture végétalisée ;*

#### Conclusion

- *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant que la demande n'améliore pas la situation existante du bien ;*
- *Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de dédensifier et d'améliorer l'intérieur d'îlot ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de maintenir la typologie esthétique de la façade en prévoyant une toiture à versant ;*

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

#### **Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

- *Considérant que la présente demande apporte des modifications par rapport au permis J.11001 ;*
- *Considérant que la présente demande régularise également des incohérences constatées dans les plans de la situation de droit et de fait ;*
- Implantation
- *Considérant que le bien est orienté au sud-est ;*
- *considérant que le bien s'implante dans un îlot densément bâti ;*
- *considérant que la parcelle est entièrement bâtie ;*
- *considérant que les biens environnants se composent principalement de rez-de-chaussée commerciaux et de logements aux étages ;*
- Gabarit / Volumétrie
- *Considérant que la toiture à double versant en intérieur d'îlot a été démolie et transformée par une toiture plate ;*
- *Considérant que le gabarit a été augmenté ;*
- *Considérant que les façades du bâtiment en intérieur d'îlot ont été rehaussées d'1m51 afin de s'aligner à la hauteur du faîte existant ;*
- *Considérant que la demande n'implique pas de rehausse de murs mitoyens ;*
- *Considérant que deux nouvelles baies ont été placées ;*
- *Considérant que cette rehausse impacte les biens situés aux n°42 et 44 place Cardinal Mercier ; qu'il s'agit davantage d'un impact visuel que d'ensoleillement ;*
- *Considérant qu'aucune plainte n'a été transmise ;*
- *Considérant que le voisin mitoyen de droite (n°262) n'est pas impacté par la demande ;*
- *Considérant que la demande ne diminue pas la densité du bâti présent en intérieur d'îlot mais que le gabarit est justifié ;*
- *Considérant que la demande prévoit également la rehausse du bâtiment à front de voirie ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'ajout de deux niveaux ;*

- Considérant que les façades sont rehaussées de 4m par rapport à la situation existante ;
- Considérant que le nouveau gabarit s'aligne au voisin de droite n°262 ;
- Considérant que cette extension est conforme au Titre I du RRU ; considérant qu'elle nécessite une rehausse partielle du mur mitoyen de gauche (n°44 place Cardinal Mercier) variant de 54cm en partie avant et 136cm au niveau du faîte ;
- Considérant dès lors que celle-ci n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le sous-sol du bien est accessible uniquement pour le commerce du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le bien a une superficie existante de 280,26m<sup>2</sup> et que la demande prévoit une augmentation de la superficie habitable de 86,25m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit peu de transformations intérieures au 1<sup>er</sup> étage ; considérant que la situation de fait diffère de la situation de droit ;
- Considérant que la demande régularise le déplacement de l'escalier situé au 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement d'une salle de bain en lieu et place d'un débarras ;
- Considérant que le logement dispose d'un vaste hall d'entrée permettant l'aménagement d'un vestiaire ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage se compose dès lors d'un hall d'entrée, de 3 pièces de vie en enfilade, une arrière-cuisine, une buanderie et une salle de bain ;
- Considérant que la cuisine a une hauteur sous-plafond de 2m39 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des locaux habitables ;
- Considérant que la demande prévoit d'agrandir la coupole présente dans la toiture de la cuisine afin d'améliorer l'éclairage naturel ;
- Considérant les pièces de vie ne disposent que de peu de vues vers l'extérieur ;
- Considérant cependant que la demande n'est pas en dérogation à l'éclairage naturel ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage d'une superficie de 14,28m<sup>2</sup> et 18,51m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres d'une superficie de 17,78m<sup>2</sup> et 19,09m<sup>2</sup> ainsi qu'un sanitaire au 3<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que le 3<sup>e</sup> étage est un étage sous combles permettant l'aménagement d'un grenier ;
- Considérant que la demande prévoit dès lors l'aménagement d'un triplex avec 4 chambres et deux salles de bain ;
- Considérant que les chambres dépassent largement les normes minimales de superficie ;
- Considérant que l'aménagement d'une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage n'est toujours pas justifié ;
- Considérant cependant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une rehausse semblable à la façade d'origine ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit blanc et des châssis en PVC gris identiques à la situation existante ;
- Considérant que la nouvelle corniche en bois s'aligne au voisin de droite ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de tuiles rouges ;
- Considérant que le style néoclassique du bien est conservé et respecte les caractéristiques stylistiques de l'immeuble ;
- Considérant que la rehausse s'intègre dans le bâti existant et au style néoclassique des immeubles voisins ;
- Considérant cependant que la demande prévoit la suppression des éléments horizontaux et des trous de boulins en façade avant ;
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir les éléments horizontaux en façade avant ;

- Considérant que la demande ne prévoit pas de placement de descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Considérant que la façade arrière de la rehausse est alignée à la façade arrière du 1er étage ;
- Considérant que les plans du permis J.11001 n'ont pas été respectés ;
- Considérant que la vitrine a été placée dans la continuité de la façade avant ; que dès lors des marches extérieures ont été placées sur l'espace public ;
- Considérant que la demande prévoit de se conformer au PU J.11001 en déplaçant les portes d'entrées du commerce et en intégrant les marches sur la parcelle privative ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 17,86m<sup>2</sup> sur une partie de la toiture plate au 2e étage ;
- Considérant qu'il s'agit de l'unique espace extérieur de ce logement ;
- Considérant que la terrasse créée un vis-à-vis important par rapport aux logements situés au n°42 place Cardinal Mercier ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter sa profondeur en ne dépassant pas le mur mitoyen de gauche (n°44 place Cardinal Mercier) ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter les vues droites et/ou obliques vers les parcelles avoisinantes ;
- Considérant que cette terrasse est accessible depuis une chambre ;
- Considérant qu'il serait préférable de prévoir l'accès à cette terrasse depuis le hall ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que d'après la note explicative, la demande prévoit le déplacement des échangeurs de chaleur existant le long du mur mitoyen du n°262 sur la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant qu'il y a lieu de les dessiner en plan ;
- Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage d'une superficie de 26,85m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la toiture végétalisée améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et compense la modification volumétrique de l'extension ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la toiture plate du rez-de-chaussée ; considérant les photos transmises et le non-respect des règles de l'art concernant la couverture de celle-ci ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect de cette toiture ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade latérale arrière gauche ;
- Considérant que cette isolation est présente en situation de fait sur les plans mais que d'après les photos transmises, celle-ci n'est pas encore isolée ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations sont minimales et justifiées ;

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

- Soumettre le dossier à l'avis des pompiers ;
- Limiter la profondeur de la terrasse en s'alignant au maximum au mur mitoyen de gauche (n°44 place Cardinal Mercier) ;
- Diminuer la superficie de la chambre au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière afin de permettre l'accès à la terrasse depuis le hall ;
- Maintenir les éléments horizontaux en façade avant ;
- Supprimer l'isolation présente en façade latérale gauche dans la situation de fait ;
- Dessiner les éléments techniques (aéro-condenseur et hotte cuisine) sur les plans ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) et la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond) 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 27/06/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.11920**

**BELGICA CONSULTING S.R.L.:**

- *objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking;*
- *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking;*
- *objet de la seconde demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier en deux bureaux en intérieur d'îlot;*

Rue Ferdinand Lenoir 70-72.

---

AVIS

- 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 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à :
  - *objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking;*
  - *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking;*
  - *objet de la seconde demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier en deux bureaux en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (affectation);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 20/09/2024 suivant :
  - *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 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;*
  - *considérant que la demande vise à :*
    - *objet de la demande initiale : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking;*
    - *objet de la demande modifiée : le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/02/2023 suivant :
  - « 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 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
  - considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
    - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
  - Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment en fond de parcelle ;
  - Considérant que le bâtiment à front de voirie se compose de 5 logements 1 chambre ;
  - Historique de la parcelle et du bien
  - En ce qui concerne le n°70 :
  - Considérant le permis d'urbanisme 3872 concernant la construction d'une maison délivré le 25/05/1923 ;
  - Considérant le permis d'urbanisme 3892 concernant la construction d'une extension délivré le 20/07/1923 ;
  - Considérant l'AG n°109-1976 concernant l'autorisation d'inscrire de manière temporaire un couple de personnes âgées dans l'atelier situé en fond de parcelle ;
  - En ce qui concerne le n°72 :
  - Considérant le permis d'urbanisme 6083 concernant la rehausse et l'extension d'un atelier délivré le 07/10/1930 ;
  - Considérant le permis d'urbanisme 6751 concernant la construction d'une salle de tri délivré le 19/07/1932 ;
  - Considérant le permis d'urbanisme 7049 concernant la construction d'une cheminée délivré le 24/03/1933 ;
  - Considérant le permis d'urbanisme J.2877 concernant la construction de garages délivré le 21/08/1959 ;
  - Considérant que l'accès au fond de parcelle se réalise par une entrée cochère utilisée pour les résidents et l'accès aux garages ;
  - Considérant que la parcelle a une profondeur d'environ 41m ;
  - Considérant que les logements s'implantent le long des garages existants ;
  - Considérant que le demandeur a signalé en séance ne pas être propriétaire de l'entièreté des garages arrières ni du n°70 rue Ferdinand Lenoir ;
  - Considérant que les bâtiments à front de rue sont de type éclectique et qu'il y a lieu de les maintenir ;
  - Gabarit / Volumétrie
  - Considérant que le projet s'intègre dans le bâtiment existant en fond de parcelle ; que le bâtiment a une typologie R+1+ toit plat ;
  - Considérant que la demande prévoit les modifications volumétriques suivantes :
    - démolition de la toiture inclinée d'un garage afin d'aménager une toiture plate permettant son utilisation en tant que terrasse pour le logement en partie arrière ;
    - destruction partielle d'une partie de la façade au rez-de-chaussée afin de créer un jardin privatif pour le logement situé en partie avant ;
  - considérant que le demandeur n'a pas fourni l'accord des propriétaires des garages en ce qui concerne la modification demandée ;
  - Aménagements intérieurs



- *Considérant que la demande prévoit deux logements de deux chambres ;*
- *Considérant que la demande prévoit de cloisonner les différents espaces afin de rendre les lieux habitables ;*
- *Concernant le logement en partie avant :*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ; considérant que la pièce de vie a une superficie de 37,9m<sup>2</sup> ;*
- *Considérant que les baies de ce logement ont une vue directe sur l'entrée carrossable ;*
- *Considérant que ce logement manque d'intimité ;*
- *Considérant que la demande prévoit deux chambres de 12,5m<sup>2</sup> et 17,00m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;*
- *Considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 2m68 et que le 1<sup>er</sup> étage a une hauteur sous-plafond de 2m23 ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ( hauteur sous-plafond ) ;*
- *Considérant que la dérogation n'est ni minime ni justifiables ;*
- *Considérant que ce logement ne dispose d'aucun local de rangement ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3§1 du Titre II du RRU ;*
- *Concernant le logement en partie arrière :*
- *Considérant que l'accès au logement se situe entre deux portes de garages ; que cet aménagement n'est pas optimal ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un accès distinct du flux de circulation afin d'assurer la sécurité des usagers et de répondre au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant que la demande prévoit des locaux accessoires au rez-de-chaussée tels qu'un WC, une buanderie et un cellier ; que ce rez-de-chaussée ne dispose pas de vues vers l'extérieur ni d'apport lumineux ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie, des chambres et de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;*
- *Considérant que la pièce de vie a une superficie de 39,6m<sup>2</sup> et que les chambres font 13,2m<sup>2</sup> et 9,7m<sup>2</sup> ; que la grande chambre est dès lors en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;*
- *Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local vélos ni de local poubelles, d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage ;*
- *Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16,17 et 18 du Titre II du RRU ;*
- *Façades*
- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades recouvert d'un crépi blanc ;*
- *Considérant que la demande prévoit des châssis en bois noirs et que les portes de garage des 3 garages maintenus entre le logement en partie avant et le logement en partie arrière sont remplacées par des portes sectionnelles noires ;*
- *Considérant que les logements sont mono-orientés au Nord-Ouest ;*
- *Considérant que la demande ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;*
- *Considérant que les baies sont agrandies et que la demande prévoit le percement de 2 nouvelles baies au 1<sup>er</sup> étage ;*
- *Considérant que la demande prévoit le placement de garde-corps devant les baies ; que la matérialité de ceux-ci n'est pas précisée ;*
- *Considérant que la façade des 4 garages supprimés est remplacées par une façade avec des baies vitrées pour le logement en partie avant ;*
- *Aménagements extérieurs*
- *Considérant que la parcelle en situation existante est totalement imperméabilisée et que la demande prévoit la désimperméabilisation de 10% de la parcelle ;*
- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un revêtement en nid d'abeille dans le prolongement de l'entrée cochère ;*
- *Considérant qu'il s'agit d'un revêtement carrossable afin de maintenir l'accès aux garages situés en fond de parcelle ;*

- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin pour le logement en partie avant ; que l'étage du logement est situé en porte à faux au-dessus du jardin et que la dalle du 1<sup>er</sup> étage se situe à 2m62 du niveau du sol ;*
- *Considérant que le jardin a une superficie de 14,43m<sup>2</sup> ; dont 7,44m<sup>2</sup> couvert par l'étage supérieur et avec un poteau présent au milieu ;*
- *Considérant que l'aménagement prévu ne permet pas une utilisation optimale de cet espace ;*
- *Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 11,1m<sup>2</sup> sur la toiture plate du garage ;*
- *Considérant que la demande ne respecte pas le code civil ; que le mur mitoyen vers le n°75 rue Tilmont a une hauteur d'1m30 ;*
- *Considérant que le logement en partie avant a une vue directe sur les garages ;*
- *Considérant que l'intérieur d'îlot dispose de 15 emplacements de parkings ; que ceux-ci ne sont pas uniquement destinés aux résidents de l'immeuble en partie avant ;*
- *Considérant les nuisances engendrées par l'utilisation de ces garages ;*
- *Considérant que la parcelle ne dispose d'aucune citerne d'eau de pluie, ni de toiture végétalisée ;*
- *Considérant les aménagements prévus ne visent pas à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;*
- PEB / Ventilation / Hygiène
- *Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades*
- *Considérant que l'épaisseur de l'isolation n'est pas précisée ni la présence d'une isolation en toiture ;*
- *Considérant que la demande ne précise aucun aspect technique utilisé (ventilation, chauffage) ;*
- Conclusion
- *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un projet prenant en compte l'entièreté de l'intérieur d'îlot;*
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**
- **Les dérogations aux art.3, 4, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU (superficie, espace de rangement, hauteur sous-plafond, local commun à ordures, local vélos et local pour le rangement du matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus »**
- *considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 26/06/2023, 18/01/2024 et 14/06/2024 qui prévoient des modifications par rapport à la demande initiale ;*
- *considérant que la demande prévoit des modifications volumétriques ;*
- *considérant que la demande prévoit la modification de la toiture afin d'offrir une hauteur sous-plafond de minimum 2m50 au 1<sup>er</sup> étage ;*
- *considérant que la toiture est une toiture à 2 pans légèrement inclinés afin de ne pas impliquer de rehausses de murs mitoyens ;*
- *considérant que cette modification permet de répondre aux normes du Titre II du RRU ;*
- *considérant que la demande prévoit la suppression d'une place de parking supplémentaire ;*
- *considérant que les deux logements sont séparés au rez-de-chaussée par deux places de parking ;*
- *considérant que l'accès carrossable est maintenu afin de permettre l'accès aux 13 garages existants en intérieur d'îlot ;*
- *considérant que la façade avant au rez-de-chaussée n'est plus partiellement démolie ; que l'accès aux logements s'effectue à l'alignement ;*
- *considérant que la demande prévoit un duplex deux chambres en partie avant et un duplex une chambre + bureau en partie arrière ;*
- *considérant que la demande prévoit la démolition partielle de la toiture au 1<sup>er</sup> étage afin d'offrir un espace extérieur de 18,5m<sup>2</sup> au duplex en partie avant ;*
- *considérant que cette terrasse est accessible depuis la chambre ;*

- *considérant que les pièces de vie sont mono-orientées sur l'intérieur d'îlot occupés par des garages ;*
- *considérant que la demande précise la matérialité des garde-corps en aluminium noir placés devant les baies ;*
- *considérant que le mur mitoyen mis à découvert sera recouvert d'un crépi ;*
- *considérant que ces modifications ne répondent que partiellement aux conditions de l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation et à la demande du Collège ;*
- *considérant que l'objet de la demande modifiée vise au changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en un logement une chambre + bureau et un logement deux chambres, la modification du volume bâti et la suppression de 5 places de parking;*
- *Considérant que les modifications apportées au projet sont minimales ;*
- *Considérant que les logements ont toujours une vue directe sur les garages ;*
- *Considérant que ces garages appartiennent en partie à Belgica consulting et à 6 autres propriétaires ;*
- *Considérant les nuisances engendrées par l'utilisation de ces garages ;*
- *Considérant les aménagements prévus ne visent pas à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;*
- *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant que le logement est incompatible avec les emplacements de parking existants sur la parcelle ;*
- *Considérant que, comme signalé dans l'avis précédent de la commission de concertation, il y a lieu de prévoir un projet prenant en compte l'entièreté de l'intérieur d'îlot;*
- ***Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.***
- ***Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »***
- **Considérant que la 2<sup>e</sup> demande modifiée vise à répondre aux avis défavorables des commissions de concertation du 20/09/2024 et du 17/02/2023 ;**
- **Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ; que d'après les plans transmis le niveau de toiture reste inchangé ;**
- **Considérant que la demande prévoit d'augmenter la hauteur sous-plafond du 1<sup>er</sup> étage afin d'obtenir 2m50 ; que le plancher séparant les garages du 1<sup>er</sup> étage sont abaissés ;**
- **Considérant que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ; que celle-ci a une superficie de 146,46m<sup>2</sup> et que dès lors la demande est en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU ;**
- **Considérant l'absence de plan de toiture projeté et l'absence de détails quant à la présence d'isolation;**
- **Considérant que la demande prévoit l'aménagement de bureaux d'une superficie de 168m<sup>2</sup> ;**
- **Considérant que le PPAS autorise maximum 100m<sup>2</sup> de bureaux et 25% maximum de la superficie totale ;**
- **Considérant dès lors que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne le seuil admissible de bureaux ;**
- **Considérant cependant que l'affectation actuelle « atelier », qui est une situation de droit, est également en dérogation au PPAS étant donné que le PPAS autorise maximum 15% de la superficie totale affectée en tant qu'atelier ;**
- **Considérant que l'affectation d'atelier ne pourrait pas dépasser 120m<sup>2</sup> ;**
- **Considérant qu'un changement d'affectation est justifié ;**
- **Considérant que la demande ne nuit pas aux habitations environnantes et qu'elle peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;**
- **Considérant que les bureaux sont accessibles en fond de parcelle aux mêmes endroits que l'accès vers l'atelier existant;**
- **Considérant que la demande prévoit de modifier le cloisonnement intérieur ;**

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace d'accueil, de sanitaire au rez-de-chaussée et à l'étage, de 2 bureaux, 2 salles de réunion et d'une kitchenette;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des deux portes d'accès en bois par des portes vitrées ;
- Considérant que la demande prévoit l'enduisage et l'unification du revêtement de l'entièreté de la façade latérale droite;
- Considérant que la demande prévoit la suppression des cheminées ; considérant cependant que celles-ci sont présentes en photo mais pas dans les plans de la situation existante ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de pavés végétalisés perméables le long des garages existants en partie latérale gauche ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante vu l'état de vétusté général du bâti et de ses abords ;
- Considérant que la demande améliore l'aspect esthétique du bien ;
- Considérant que cette façade est visible en intérieur d'îlot ; que dès lors la demande améliore partiellement les qualités de celui-ci ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage;

**La dérogation au PPAS n°8.05 (affectation) est accordée et la dérogation à l'article 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

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 27/06/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12420**

**Mijnheer en Mevrouw Galid en Michelle AIT EL KADI EL MORABTI - VENNEMAN:** *de totale verbouwing van een eengezinswoning : het bouwen van een extra verdieping, de wijziging van de gevels en de wijziging van de bijgebouwen langs de achtergevel; Wemmelse Steenweg 287.*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de totale verbouwing van een eengezinswoning : het bouwen van een extra verdieping, de wijziging van de gevels en de wijziging van de bijgebouwen langs de achtergevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2025 tot 19/06/2025 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);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Overwegende dat de aanvraag de totale renovatie van de woning voorziet;
- Overwegende dat de renovatie noodzakelijk is, onder andere als gevolg van schade veroorzaakt door aangrenzende bouwprojecten;
- Overwegende dat het kader VI van het formulier bijlage I niet volledig is ingevuld; dat er geen oppervlaktevergroting is ingevoerd;
- Overwegende dat de aangeleverde axonometrie informatie mist om de integratie van het project in het bestaande gebouw aan te tonen;
- Overwegende dat deze echter niet verplicht is in het kader van deze aanvraag;
- **Geschiedenis van het perceel en het goed**
- Overwegende de vergunning 150 betreffende het bouwen van een woning, afgegeven op 06/09/1897;
- Overwegende de vergunning 4923 betreffende het bouwen van aanpalende bijgebouwen, afgegeven op 30/09/1927;
- Overwegende de vergunning J.1393 betreffende de verbouwing van de gevel, afgegeven op 04/09/1952;
- Overwegende de vergunning J.7573 betreffende het slopen van bestaande bijgebouwen en de uitbreiding van de keuken op het gelijkvloers, afgegeven op 14/08/2002;
- Overwegende de bouwaanvraag J.12152 betreffende de totale verbouwing van een eengezinswoning, de wijziging van de gevels en de wijziging van de bijgebouwen aan de achtergevel, vervallen verklaard op 29/10/2024;
- **Inplanting**
- Overwegende dat het goed een halfvrijstaande woning is van type R+1 met een hellend dak;
- Overwegende dat het goed zich bevindt tussen twee panden van type R+2 met een plat dak en R+4;
- Overwegende dat het goed naar het zuidwesten is gericht;
- **Volumetrie**

- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een extra verdieping met een plat dak voorziet; dat de aanvraag een houten structuur voorziet;
- Overwegende dat de voorgevel met 2m69 wordt verhoogd; dat deze zich uitlijnt met het aangrenzende pand nummer 285 aan de voorgevel;
- Overwegende dat de verhoging harmonieus wordt geïntegreerd in het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding op de eerste verdieping aan de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de bestaande uitbreiding over de volledige breedte van de gevel wordt vergroot om de open ruimte op te vullen;
- Overwegende dat de aanvraag een vergroting van de bewoonbare oppervlakte met 35,45 m<sup>2</sup> voorziet;
- Overwegende dat de bestaande uitbreiding op de begane grond aan de achterzijde wordt gerenoveerd;
- Overwegende dat deze 7 m uitsteekt ten opzichte van het aangrenzende pand aan de linkerkant (nummer 289), maar dat dit een bestaande situatie betreft;
- Overwegende dat de bestaande veranda tussen de uitbreiding en de achtergevel wordt gesloopt ten behoeve van een verticale raampartij aan de bovenkant;
- Overwegende dat de aanvraag herstellingen aan de gemene muren vereist;
- Overwegende dat de uitbreiding op de eerste verdieping een verhoging van 1m88 in lengte en 3m96 in hoogte vereist ten opzichte van de buurwoning aan de linkerkant (nummer 289);
- Overwegende dat deze afwijkt van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV; dat het diepste aangrenzende profiel wordt overschreden;
- Overwegende dat de uitlijning met de bestaande uitbreiding gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat deze uitbreiding geen invloed heeft op de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat de uitbreiding van het dak een driehoekige verhoging van ongeveer 1m20 in hoogte vereist ten opzichte van de buurwoning aan de rechterkant (nummer 285);
- Overwegende dat deze verhoging zich in het dak bevindt; en dus geen invloed heeft op de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat er geen kennisgeving is gegeven aan de bureaus;
- **Binneninrichting**
- Overwegende dat de binneninrichting volledig wordt herzien;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een woning met 5 slaapkamers voorziet;
- **Kelder**
- Overwegende dat het goed beschikt over kelders;
- Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een nieuwe trap die het gelijkvloers met de kelder verbindt voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het verwijderen van de trap van de kelder naar de tuin voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het aanpassen van de scheidingswanden en de inrichting van sanitaire voorzieningen voorziet;
- **Gelijkvloers**
- Overwegende dat het gelijkvloers een hoogteverschil heeft ten opzichte van het trottoir;
- Overwegende dat de aanvraag het verwijderen van de bestaande treden aan de straatzijde voorziet en het creëren van een helling die in het interieur van het goed is geïntegreerd;
- Overwegende dat deze helling gemakkelijke toegang voor fietsen biedt;
- Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een fietsruimte voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een kamer van 16 m<sup>2</sup> met een aangrenzende badkamer aan de straatzijde voorziet;

- Overwegende dat de aanvraag de oprichting van deze kamer rechtvaardigt om grootouders of zichzelf in hun oude dagen te huisvesten;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van de leefruimtes op de achterzijde van de begane grond, met een oppervlakte van 43,4 m<sup>2</sup> verdeeld over twee niveaus voorziet;
- Overwegende dat het gelijkvloers ook een wasruimte van 3,03 m<sup>2</sup> bevat;
- Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een nieuwe trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping voorziet;
- **Eerste verdieping**
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van twee kamers van respectievelijk 20,58 m<sup>2</sup> en 7,32 m<sup>2</sup>, evenals een kleedkamer, een bureau dat uitkomt op de trap en een badkamer voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 3 van Titel II van de GSV met betrekking tot de minimale oppervlakten;
- Overwegende dat de andere kamers echter ruim boven de minimale oppervlaktevereisten liggen;
- Overwegende dat de bestaande trap op de eerste verdieping behouden blijft;
- **Tweede verdieping**
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van twee slaapkamers van respectievelijk 14,83 m<sup>2</sup> en 14,28 m<sup>2</sup>, evenals een badkamer voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de comfort- en woonomstandigheden van het pand verbetert;
- **Gevels**
- Overwegende dat de voorgevel van rode baksteen, voorzien van grijze aluminium ramen, volledig wordt gewijzigd;
- Overwegende dat de aanvraag een bekleding van sierpleister en keramische tegels in dezelfde rode tint als de bestaande gevel voorziet;
- Overwegende de aanvraag de wijziging van de positie van de ramen aan de voor- en achtergevel, het plaatsen van ramen in houtlook en een houten voordeur voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag een lichte groene pleisterlaag voor de achtergevel voorziet;
- **Buiteninrichting**
- Overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen voorziet in de tuinzone;
- **EPB/Ventilatie/Hygiëne**
- Overwegende dat de energieprestaties van het goed worden verbeterd; overwegende dat het verzoek voorziet in de isolatie van het dak met 12 cm PUR, de gevels met 14 cm EPS, het vervangen van de ramen en de installatie van een ventilatiesysteem van type C;
- Overwegende dat de buitenisolatie van de voorgevel een afwijking van artikel 3 van Titel I van het RSR met betrekking tot de uitlijning veroorzaakt;
- Overwegende dat de nieuwe gevel overhangt op de openbare ruimte; dat het verzoek een precedent creëert;
- Overwegende dat het noodzakelijk is om de overhang te beperken ten opzichte van de uitlijning waar mogelijk;
- Overwegende dat de aanvraag geen groene dakbedekking op de platte daken voorziet;
- Overwegende dat de oppervlakte van de platte daken 101,75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- Overwegende dat het verzoek afwijkt van artikel 13 van Titel I van het RSR;
- Overwegende dat het noodzakelijk is om het platte dak van het gelijkvloers te vergroenen;
- Overwegende dat het verzoek geen regenwaterrecuperatie voorziet;
- **Besluit**
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag bijdraagt aan een goede inrichting van de ruimte;

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

- Het overhang ten opzichte van de uitlijning zoveel mogelijk beperken;
- Het platte dak van het gelijkvloers vergroenen;
- Regenwaterrecuperatie voorzien;
- De kennisgeving aan de aangrenzende eigenaren (n°285 en n°289) verstrekken;

De afwijkingen op art.3, 4 en 13 en van titel I van de GSV (inplanting, diepte van de bouwwerken en dak – hoogte en doorlaatbaar oppervlakte) en op art. 3 van titel II van de GSV (verlichting) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 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.