

Réunion de la Commission de Concertation du 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12666

Objet : *Régulariser l'augmentation de l'épaisseur de l'isolation dans un ensemble de logements et l'installation d'un groupe de ventilation en toiture.*

Rue Vanderperren 22 - 30.

AVIS

Situation PRAS

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

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en noyau d'identité locale existante, en zone prioritaire de verdoisement, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine

Attendu que le bien est inscrit dans à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région le 19/08/2024 ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à régulariser l'augmentation de l'épaisseur de l'isolation dans un ensemble de logements et l'installation d'un groupe de ventilation en toiture;

Avis d'instances et mesures particulières de publicité

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

- **Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette.**

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

- **Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité concernant la dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), visées à l'article 126§11.**

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **Application de l'art. 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien à l'inventaire (art 207).**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/02/2026 au 12/03/2026 et que 1 réaction a été introduites portant principalement sur :

- Exemple désastreux de régularisation de travaux exécutés par un service public ;

Descriptif objet de la demande

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé le 20 février 2020 pour les bâtiments A et B situés Rue Vanderperren 20 à 30, portant sur la rénovation complète des logements ;
Considérant que dans le cadre de cette demande initiale, des travaux d'amélioration énergétique des façades ont été prévus, tout en veillant à préserver les caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés ; que pour ce faire et à la demande du maître de l'ouvrage, un crépi sur isolant de type mousse phénolique/résolique en 120 mm était prescrit aux clauses techniques du marché de travaux en cour ;
Considérant qu'un remplacement du type d'isolant a alors été proposé par l'entreprise en cours de chantier ;
Considérant de plus qu'un système d'extraction d'air mécanique s'est avéré nécessaire et a été placé en cours de chantier ;

En ce qui concerne la régularisation de l'augmentation de l'épaisseur de l'isolant

Considérant que le remplacement d'un isolant de type mousse phénolique/résolique par un isolant du type polystyrène expansé (EPS), se traduit par une augmentation de l'épaisseur des façades dans l'ordre des 60 mm de chaque côté, afin de pouvoir respecter les exigences PEB auxquelles le bâtiment est soumis ;
Considérant que l'augmentation de l'épaisseur induit une augmentation volumétrique et surfacique ; que l'emprise au sol est également augmentée ; que ces augmentations sont imperceptible à l'échelle des bâtiments ;
Considérant que cette surépaisseur de la façade n'impacte pas la finition extérieure choisie (crépi), mais a une conséquence sur la position des châssis dans la baie ;
Considérant que les châssis sont désormais placés entre le mur porteur et l'isolant, créant un décalage de 125 mm entre le dormant du châssis et le nu extérieur ; que la lecture de la façade n'est pas impactée par la pose d'un isolant légèrement plus épais et par ce déplacement des châssis dans la baie ;
Considérant que la hauteur et la largeur des allèges sont suffisantes pour supprimer les lisses devant chaque châssis, tout en restant conforme pour assurer la sécurité des personnes ;
Considérant que la teinte et la division des châssis proposées dans la demande de permis précédente a été respectée, mais les amenées d'air naturel se font désormais par un profil sur le dormant du type Invisivent Air Light et plus sur le vitrage ;
Considérant que cette modification n'a pas un impact négatif sur l'apport nette en lumière naturelle et, d'un point de vue esthétique, ce dispositif de ventilation reste moins visible et donc, mieux intégré dans la façade ;
Considérant que l'aspect patrimonial du bâtiment A est ainsi préservé, en conformité avec les conditions de l'octroi initial (10/PFD/699865) ;

En ce qui l'installation d'un groupe de ventilation en toiture

Considérant que dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, un système d'extraction d'air mécanique s'est avéré nécessaire ;
Considérant que l'installation des équipements techniques en caves ou greniers s'est révélée techniquement impossibles sans modifications significatives des logements ; que la pose en toiture a donc été retenue comme seule solution viable ;
Considérant que l'installation technique à la toiture déroge à l'article 6§ 3 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas intégrée dans le volume bâti ;
Considérant qu'elle peut être justifiée par le besoin de respecter les exigences actuelles en matière de ventilation ;
Considérant que quelques mesures sont prises pour limiter l'impact sonore pour les habitants et pour le voisinage :

- Une distance du groupe d'extraction collectif à la limite de propriété la plus proche (soit le voisin n°18), estimée à 16,53 m ;
- Un ensemble de socle et de pieds anti-vibrations sont prévus, ainsi que des silencieux acoustiques ;

- Réglages selon les valeurs acoustiques admises et suivant les tranches horaires journalières définies.

Considérant qu'au vu de la configuration du bâtiment A et du recul existant au niveau du dernier étage (r+4), ces installations techniques seront difficilement visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU est acceptable ;

Conclusions

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

AVIS UNANIME FAVORABLE

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 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12662

Onderwerp: *Het grondige renoveren van de zes bovenste verdiepingen van collectieve woning (studentenkamers) van een gebouw op de Erasmushogeschoolcampus Jette;*

Laarbeeklaan 117 - 123.

ADVIES

GBP-situatie :

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij het besluit van de Regering van 3 mei 2001;

GPDO-situatie :

Overwegende dat het goed gelegen is in een prioritaire ontwikkelingspool, in een vergroeningszone (bescherming van de groene stad in de tweede kroon) en in de nabijheid van een universitaire pool volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), vastgesteld bij het besluit van de Regering van 12 juli 2018;

Erfgoedsituatie :

Overwegende dat het gebouw sinds 19/08/2024 is opgenomen in de wettelijke inventaris van het onroerend erfgoed van het gewest;

Voorwerp van de aanvraag :

Overwegende dat het project tot doel heeft de 6 bovenste verdiepingen, ingericht voor collectieve huisvesting (studentenkamers), van een gebouw van de Erasmushogeschool te Jette grondig te renoveren;

Adviezen van instanties :

Overwegende dat het project werd voorgelegd voor advies aan de volgende instanties:

- Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jette;
- De Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- AccessAndGo;
- Bouwmeester Maître Architecte

Overwegende dat het advies van de SIAMU niet werd afgeleverd vóór de zitting van de overlegcommissie; dat hiermee in voorkomend geval rekening zal moeten worden gehouden;

Gelet op het advies van Access&Go ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 11/03/2026; dat het project niet in overeenstemming is met de PBM-normen van de GSV, in die zin dat:

- de toegang tot het gebouw gelijkvloers moet gebeuren;
- in de PBM-kamers de transferzone van het toilet niet mag worden belemmerd door de lavabo. Deze moet worden verplaatst;

Gelet op het gunstig advies van de Bouwmeester Maître Architecte opgenomen in het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan speciale regelen van openbaarmaking wegens volgend motief:

- Toepassing van het art. 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO): SRO wegens de afwijkingen aan artikels 6 (dak - technische elementen) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV) bedoeld in artikel 126§11.

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 26/02/2026 tot 12/03/2026 en dat er geen reacties werden ingediend;

Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat er voor de 3 onderste niveaus van het gebouw, benoemd als “onderwijsgedeelte”, reeds een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen op 14/10/2024 (referentie 10/PFD/1936414);

Overwegende dat het huidige dossier betrekking heeft op een nieuwe vergunningsaanvraag voor de verbouwing van de 6 bovenste niveaus van het gebouw, benoemd als “studentenresidentie”;

Overwegende dat bepaalde kleine aanpassingen aan het project van het onderwijsgedeelte in de huidige aanvraag zijn opgenomen om de samenhang tussen de projecten te verzekeren; dat deze wijzigingen geen significante stedenbouwkundige impact hebben;

Overwegende dat de aanvraag niet onderhevig is aan een passende milieubeoordeling; dat desalniettemin een analyse van de milieueffecten aan het dossier is toegevoegd;

Overwegende dat het project specifiek betrekking heeft op het gebouw van de Erasmushogeschool; dat de indeling als volgt is:

- niveaus 0 tot 2: onderwijs
- niveaus 4 tot 8: studentenresidentie
- niveau 9: technische verdieping

Overwegende dat het gebouw, gerealiseerd in de jaren '80, 260 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen omvat; dat sinds de bouw geen grote renovatiewerken werden uitgevoerd; dat het gebouw dus niet meer voldoet aan de huidige eisen inzake comfort, duurzaamheid en veiligheid; dat bovendien sommige gebouwdelen asbest bevatten;

Overwegende dat het doel van het project is om de bestaande kamers om te vormen tot verschillende types hedendaagse studentenwoningen, met behoud van het volume van het bestaande gebouw;

Overwegende dat de renovatie eveneens tot doel heeft de relatie tussen de onderwijsinstelling en de studentenresidentie te versterken;

Overwegende dat het project de volgende werken omvat:

- een volledige renovatie van de 6 bovenste verdiepingen;
- een nieuwe interne organisatie;
- aanpassingen mbt de huidige brandnormen;
- de volledige vernieuwing van de technische installaties;

Overwegende dat de volgende werken zijn voorzien ter verbetering van de buitenschil:

- vervangen van het schrijnwerk;
- verwijderen van asbest;
- thermische isoleren van de volledige gevels;
- afwerken met nieuwe gevelmaterialen;
- creëren van nieuwe gevelopeningen om de natuurlijke lichtinval te verbeteren;

Overwegende dat de bestaande structuur van het gebouw grotendeels behouden blijft;

Overwegende dat de bestemming van de verdiepingen (wonen) ongewijzigd blijft;

Overwegende dat in de bestaande toestand de verdiepingen omvatten:

- 260 niet-autonome studentenkamers
- gemeenschappelijke keukens en leefruimten
- gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen

Overwegende dat het project 198 wooneenheden voorziet als volgt:

- 104 niet-autonome studentenkamers

- 40 kamers type co-housing (shared apartment)
- 12 semi-autonome kamers met private sanitaire voorzieningen
- 5 PBM-toegankelijke studio's
- 36 studio's met keuken en private sanitaire voorzieningen
- 1 conciërgewoning

Overwegende dat het project gemeenschappelijke ruimtes voorziet als volgt:

- gemeenschappelijke leefruimte en keuken per leefgroep
- gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen
- gemeenschappelijke buitenruimtes
- studie- en ontspanningsruimte
- gemeenschappelijke wasruimte per verdieping
- afvalruimte per verdieping

Overwegende dat het project verschillende types woningen en leefgroepen introduceert; dat elke groep beschikt over een keuken en leefruimte, toegang tot een terras en een gemeenschappelijke wasruimte op de verdieping;

Overwegende dat de oppervlaktes van de kamers doorgaans variëren tussen:

- 10 en 11 m² voor niet-autonome kamers,
- 12 à 13 m² voor semi-autonome kamers,
- ongeveer 20 m² voor studio's.

Overwegende dat bijkomende gemeenschappelijke ruimtes voorzien zijn op niveau +6: studiezaal, lounge, cinema/gaming en terras;

Overwegende dat ook een groot dakterras wordt ingericht op het bovenste niveau;

Overwegende dat het herinrichtingsproject van de studentenkamers globaal kwalitatief is; dat de voorgestelde ruimtes de bewoonbaarheid van het gebouw verbeteren;

Wat betreft de esthetiek van de constructie:

Overwegende dat de gevel is opgebouwd uit 2 type gevelstructuren, enerzijds uit geprefabriceerde betonnen panelen en anderzijds uit vliesgevels met panelen die asbest bevatten;

Overwegende dat het project voorziet in het behoud van de bestaande betonnen panelen, de toevoeging van een nieuwe geïsoleerde schil en de volledige vervanging van de asbesthoudende elementen;

Overwegende dat de nieuwe gevel bestaat uit een isolatie van ongeveer 20 cm, geprofileerde metalen panelen en een plint in betonafwerking;

Overwegende dat de gekozen tinten en materialen in overeenstemming zijn met de vergunning van de onderste verdiepingen; dat het project zich goed integreert in zijn context;

Overwegende dat terrassen worden toegevoegd op de zuidgevel, met zicht op het Laarbeekbos;

Wat betreft de buitenaanleg :

Overwegende dat de buitenaanleg in grote lijnen ongewijzigd blijft ten opzichte van deze toegestaan in de vergunning van het onderwijsgedeelte; dat de groene en verharde oppervlakken onaangetast zijn;

Overwegende dat het aantal parkeerplaatsen identiek blijft, met 93 buitenstaanplaatsen en 40 ondergrondse parkeerplaatsen;

Overwegende dat de fietsenstalling ongeveer 100 plaatsen bedraagt, verdeeld tussen buiten en binnen staanplaatsen;

Overwegende dat de bestaande drainage- en rioleringsinstallaties zoveel mogelijk behouden blijven;

Wat betreft de technische installaties van het project en het beheer van regenwater :

Overwegende dat aanvankelijk een technisch volume voorzien was op G+8; dat deze verdieping niet zal worden gerealiseerd; dat de technieken immers op G+7 worden geplaatst;

Overwegende dat alle bestaande daken worden gerenoveerd en dienstdoen voor de recuperatie van regenwater en de installatie van fotovoltaïsche panelen;
 Overwegende dat een wit dak wordt voorzien om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken;
 Overwegende dat het realiseren van groendaken niet overal mogelijk is wegens het beperkte draagvermogen van de bestaande structuur;
 Overwegende bijgevolg dat de aanvraag afwijkt van artikel 13 van titel I van de GSV in die zin dat deze daken van meer dan 100 m² als groendaken zouden moeten worden voorzien;
 Overwegende dat de aanvraag de renovatie van een bestaande constructie betreft; dat de technische beperkingen van deze structuur in overweging genomen moeten worden;
 Overwegende dat de recuperatie van regenwater gebeurt via citernes met een totale capaciteit van ongeveer 200.000 liter;
 Overwegende dat de afwijking van artikel 13 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;
 Overwegende dat voor verwarming het project voorziet in een hoofdinstantie met lucht-water warmtepompen en een gasgestookte hulpketel voor piekvragen;
 Overwegende dat voor ventilatie het project voorziet in een systeem C+ in de kamers (mechanische afvoer) en een systeem D in de gemeenschappelijke ruimtes;
 Overwegende dat de belangrijkste technische eenheden op de bovenste technische verdieping worden geplaatst, met akoestische schermen om geluidshinder te beperken;
 Overwegende derhalve dat de aanvraag afwijkt aan artikel 6 van Titel I van de GSV in die zin dat deze technische elementen in het bouwvolume zouden moeten worden opgenomen;
 Overwegende evenwel dat de voorziene inrichting rond deze elementen een soort volume creëert; dat gelet op de hoogte van het gebouw en zijn context dit volume weinig zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte en geen nadeel zal berokkenen aan de omgeving;
 Overwegende derhalve dat de afwijking aan artikel 6 van Titel I van de GSV miniem en aanvaardbaar is;

Conclusie

Overwegende, uitgaande van het voorgaande, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES

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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12583

Objet : *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en deux logements et du remplacement des châssis en façade avant, la démolition d'un volume en infraction au rez-de-chaussée, l'isolation de la façade arrière, la démolition d'une véranda remplacée par un abri de terrasse rétractable, la rehausse d'un mur mitoyen, l'aménagement d'une terrasse tropézienne et la mise en place d'une toiture végétalisée, la déminéralisation de la zone de cours et jardins ainsi que des travaux intérieurs de réorganisation (comprenant e.a. des travaux structurels);*

Rue Tilmont 66.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en deux logements et du remplacement des châssis en façade avant, la démolition d'un volume en infraction au rez-de-chaussée, l'isolation de la façade arrière, la démolition d'une véranda remplacée par un abri de terrasse rétractable, la rehausse d'un mur mitoyen, l'aménagement d'une terrasse tropézienne et la mise en place d'une toiture végétalisée, la déminéralisation de la zone de cours et jardins ainsi que des travaux intérieurs de réorganisation (comprenant e.a. des travaux structurels) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que les renseignements urbanistiques délivrés le 05/12/2024 (réf. R.U.783-2024) établissent qu'en situation de droit, le bien constitue une maison unifamiliale ;
- considérant que la situation de fait révèle une division préexistante en un appartement au rez-de-chaussée et un triplex aux étages ;
- considérant que la demande vise à régulariser cette division en adaptant la répartition actuelle pour créer deux logements duplex indépendants (rez/1^{er} étage et 2^{ème}/3^{ème} étages) ;

Façade avant

- considérant que la façade avant est intégralement préservée dans ses proportions, son gabarit et son organisation générale ;
- considérant que la demande porte sur la régularisation des châssis PVC/bois teinte bois placés en 2002, sans modification de leurs dimensions ni de leur implantation ;
- considérant cependant que ces châssis ne respectent pas le cintrage caractéristique des baies d'origine ;

- considérant que la note explicative et les devis confirment que ces châssis de 2002 arrivent en fin de durée de vie technique et devront être prochainement remplacés ;

Façade arrière et aménagements extérieurs

- considérant qu'en situation projetée, la façade arrière bénéficie d'une isolation thermique par l'extérieur (14 cm d'isolant + 2 cm d'enduit de teinte claire), de châssis en aluminium thermolaqué blanc à haute performance, d'une grande baie vitrée accordéon au rez-de-chaussée, de la suppression d'un volume de salle de bain en infraction rétablissant l'alignement originel, et de la régularisation d'une annexe indépendante de 95 cm, préexistante mais absente du permis de 1922 ;
- considérant que l'isolation extérieure (14 cm) et l'annexe de 95 cm dépassent le voisin le plus profond, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que ces mêmes éléments engendrent un profil de toiture dépassant le profil mitoyen le plus haut, en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la véranda existante au 1^{er} étage est remplacée par un abri de terrasse rétractable, caractérisé par une profondeur augmentée d'environ 1 m par rapport à la situation légale autorisée, incluant une rehausse du mur mitoyen de 1,9 m par rapport au niveau du 1^{er} étage (soit 4,45 m par rapport au niveau du jardin) ;
- considérant que cette prolongation entraîne également un décalage de 1,2 m de l'escalier extérieur d'accès au jardin, rendant cet élément dérogatoire à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur ;
- considérant que la demande vise également à démolir la petite véranda du rez-de-chaussée construite en infraction ; que la profondeur de la construction est dès lors légèrement diminuée ;

Jardin, parties communes et toiture

- considérant que le jardin de 47 m² est largement déminéralisé, avec 28 m² en pleine terre et 23 m² en dalles sur plots perméables ;
- considérant que le sous-sol accueille deux caves privatives et un local poubelles commun, tandis que le rez-de-chaussée comporte un local technique et un local vélos, assurant une organisation fonctionnelle des espaces communs ;
- considérant que la cage d'escalier existante est maintenue, avec des accès distincts et sécurisés pour chaque duplex ;
- considérant que la toiture principale est isolée (12 cm PUR) et que le velux avant existant est remplacé par deux fenêtres de toit, améliorant la luminosité des combles ;
- considérant que l'ensemble des travaux (isolation des façades et de la toiture, châssis à haute performance) améliore significativement les performances énergétiques du bâtiment ;

Aménagements intérieurs

- considérant que chaque duplex présente des surfaces de pièces habitables généreuses, avec des chambres de 14 à 21 m² et une suite parentale de 18 m² bénéficiant d'un accès direct au jardin ;
- considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif différencié, à savoir le jardin pour le duplex inférieur et la terrasse tropézienne pour le duplex supérieur ;
- considérant que le duplex inférieur présente une hauteur sous plafond constante de 2,35 m au rez-de-chaussée, inférieure aux 2,50 m requis par l'article 4 du Titre II du RRU pour les locaux habitables ;
- considérant que cette hauteur est existante et n'est pas modifiée par le projet, les actes et travaux ne venant pas la réduire davantage ;
- considérant que cette contrainte est compensée par une hauteur de 3,53 m au 1^{er} étage, par une baie vitrée généreuse et par un accès direct au jardin, augmentant le confort global du logement ;

- considérant que la chambre avant au rez-de-chaussée (de 16 m² et non 14m² comme indiqué sur plan) du duplex inférieur présente une surface éclairante de 2,06 m², inférieure à 1/5e de sa surface au sol, en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que le salon avant au 1^{er} étage (de 20,9 m² et non 22,3² comme indiqué sur plan) du duplex inférieur présente une surface éclairante de 3,88 m², inférieure à 1/5e de sa surface au sol, en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que la chambre avant au 2^{ème} étage de 21,7 m² du duplex supérieur présente une surface éclairante de 3,88 m², inférieure à 1/5e de sa surface au sol, en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant qu'en façade avant, toutes les pièces (sauf celles en toiture) sont donc dérogatoires à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que ces situations sont préexistantes, qu'elles ne sont pas aggravées par le projet et qu'elles sont compensées par l'éclairage naturel généreux des pièces principales de jour ;
- considérant que le salon TV prévu au 2^{ème} étage, enclavé entre la chambre en façade avant et la chambre en façade arrière, mesure selon le plan 16,97 m² (16,83 m² selon mesures précises) ; que son unique source d'éclairage et de ventilation est une fenêtre de toit dont le dessin sur les plans ne permet pas de mesurer avec précision la superficie éclairante nette (partie vitrée uniquement) ;
- considérant que cette pièce habitable est également soumise à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant que pour une surface de 16,83 m², l'éclairage naturel requis est d'au minimum 3,36 m² de superficie éclairante nette ; qu'il y a donc lieu de veiller à ce que cette pièce ne serve pas de pièce de vie principale ;

Conclusion

- considérant que le projet valorise le bâti existant, optimise la distribution intérieure et offre une qualité de vie supérieure pour les deux logements, tout en améliorant la performance énergétique de l'immeuble ;

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

- retourner, au prochain remplacement vers les châssis d'origine en respectant le cintrage ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12467

Onderwerp: *de verbouwing van een handelspand tot een restaurant met 2 wooneenheden (1 twee-slaapkamersappartement en 1 vier-slaapkamersduplexappartement), de regularisatie van de dakkapel in de voorste dakhelling, de bouw van een nieuwe dakkapel in de achterste dakhelling, de afbraak van bijgebouwen op het gelijkvloers en de bouw van een uitbreiding op de eerste en tweede verdieping aan de achtergevel alsook de installatie van een dampkap aangesloten op een nieuwe binnentrémie;*

Léon Theodorstraat 28.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed gelegen is in een lint voor handelskernen en een typisch woongebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een handelspand tot een restaurant met 2 wooneenheden (1 twee-slaapkamersappartement en 1 vier-slaapkamersduplexappartement), de regularisatie van de dakkapel in de voorste dakhelling, de bouw van een nieuwe dakkapel in de achterste dakhelling, de afbraak van bijgebouwen op het gelijkvloers en de bouw van een uitbreiding op de eerste en tweede verdieping aan de achtergevel alsook de installatie van een dampkap aangesloten op een nieuwe binnentrémie nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
 - afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel);
- aangezien dat een bezwaarschrift is ingediend;
- aangezien dat de lopende reactie tijdens het onderzoek betrekking heeft op:
 - de impact van de geplande uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw op de binnengebieden, met name wat betreft overdreven verdichting, verlies van ruimtelijke kwaliteit, vermindering van bezonning en natuurlijke ventilatie van aangrenzende percelen;
 - de vermeende niet-conformiteit van het project met de inrichtingsprincipes die gericht zijn op het behoud van het luchtige karakter en de omgevingskwaliteiten van binnengebieden;
 - de potentiële structurele risico's voor aangrenzende en naburige bouwwerken gerelateerd aan de uitbreidingswerken (funderingen, wijziging van belastingen, stabiliteit van oude gemeenschappelijke muren, grondverzakkingen) bij gebrek aan gedetailleerde technische informatie en beschermingsgaranties;
 - de mogelijke overlast voortvloeiend uit de transformatie van de handelszaak naar een horecazaak van snacktype, met name op het gebied van geluid, kook- en frituurgeuren, afvalbeheer, leveringen en verhoogde frequentatie;
 - de overbelasting van het lokale stedelijke weefsel met snelle voedselrestaurants, wat leidt tot verzadiging van het aanbod, toename van overlast (nachtelijk geluid, samscholingen, afval) en een onevenwicht in de buurtwinkels;
 - de vermeende slechte integratie van het project in de onmiddellijke stedelijke omgeving en wijk, zowel stedenbouwkundig als omgevingsgericht.

Algemeen

- aangezien dat de stedenbouwkundige inlichtingen van 31/01/2023 (ref. R.U.39-2023) vaststellen dat in rechtsgeldige toestand het goed een handelswoning is met een eengezinswoning op de verdiepingen;
- aangezien dat het bestaande gebouw 3 volledige niveaus telt en een niveau onder hellend dak, momenteel ingenomen door een kleine handelszaak (schoenenwinkel) op het gelijkvloers en een woning op de verdiepingen, maar gekenmerkt door een geringere diepte en hoogte aan de achtergevel in vergelijking met de aangrenzende bouwwerken;
- aangezien dat de aanvankelijke toelichting een « restaurant » vermeldt terwijl het specifiek gaat om een snack van fastfoodtype, activiteit die frituur en bereiding van snelle maaltijden impliceert met specifieke olfactorische en sonore overlast, wat een formele verduidelijking vereist in het dossier;
- aangezien dat de aanvrager tijdens de zitting zijn wens heeft gespecificeerd om een snack op het gelijkvloers te creëren;
- aangezien dat het voorwerp van de aanvraag derhalve de transformatie is naar snack (fastfood) en 2 wooneenheden (appartement met 2 slaapkamers op de 1ste verdieping en duplex met 4 slaapkamers op de 2de verdieping en onder dak), de regularisatie van een dakvenster in het voorste hellende dakvlak, het plaatsen van een dakvenster in het achterste hellende dakvlak, de sloop van aanbouwen op het gelijkvloers, de bouw van uitbreidingen op de 1ste en 2de verdieping aan de achtergevel, en de plaatsen van een dampkap met binnendaks kanaal;

Volumetrie

- aangezien dat een uitbreiding met een diepte van +/- 8,15 m is voorzien op de 1ste en 2de verdieping aan de achtergevel, uitgelijnd op de uitbreidingslijn van de linkse buur, en zo de open plek wordt opgevuld, dat dit het minst diepe gebouw is van de twee aangrenzende gebouwen op de verdiepingen;
- aangezien dat de uitbreiding van de 1ste en 2de verdieping de diepte van het gebouw rationaliseert en de woonkwaliteit van het appartement verbetert;
- aangezien dat deze verhoging een afwijking vormt ten opzichte van artikelen 4 (diepte aangesloten bouwwerk) en 6 (dak aangesloten bouwwerk) van Titel I GSV;
- aangezien dat de uitbreiding van de 2de verdieping een afdak boven het terras voorziet; dat deze impact op de aangrenzende gebouwen en afwijkingen kan worden verminderd door deze te verwijderen;
- aangezien dat de huidige aanvraag ook de regularisatie beoogt van de inrichting van een dakvenster van 4,28 m breed voor een gevelbreedte van 5,93 m in het voorste hellende dakvlak van het dak (opgericht tussen 1996-2004 volgens de beschikbare luchtfoto's op Brugis en zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning); dat dit het maximum van 3/4 (3,95 m) overschrijdt volgens artikel 6 Titel I GSV en derhalve afwijkend is;
- aangezien dat een nieuw dakvenster van 3,44 m breed wordt gecreëerd in het achterste hellende dakvlak, conform de voorschriften van artikel 6 Titel I GSV;

Handelsprogramma op gelijkvloers

- aangezien dat het voorste deel van het gelijkvloers is ingericht als eetzaal met koeltoog en kookruimte (frituur en grill);
- aangezien dat het achterste deel sanitair, een privégang naar de uitgeruste achterkeuken omvat, wat de enige toegang vormt tot de buitenruimte (tuin), waardoor deze ruimte ontoegankelijk en onbruikbaar is voor privégebruik;
- aangezien dat de bestaande houten aanbouwen en luifels aan de achtergevel op het gelijkvloers worden gesloopt om de technische ruimte te rationaliseren;
- aangezien dat de afvoer van rook/geuren is voorzien via een binnentechnisch kanaal met actieve koolfilter, geluiddempende kanalen en afvoer op het dak boven de goot, maar dat deze configuratie niet voldoende waarborgt tegen olfactorische overlast voor de woningen op de bovenverdiepingen en gemeenschappelijke delen;

- aangezien dat de Léon Théodorstraat reeds een hoge concentratie kent van snackvestigingen, en dat dit nieuwe project past in een duidelijke trend van herhaalde herbestemming van diverse winkels naar fastfoodactiviteiten, wat de commerciële diversiteit en functionele mix van het Jetse handelsgebied bedreigt;
- aangezien dat de algemene beleidsnota van de gemeente Jette enerzijds de ontwikkeling voorziet van een « voedingscluster » gericht op toegankelijke, gezonde en kwalitatieve voeding en anderzijds een divers en kwalitatief handelsnetwerk; dat het vervangen van een detailhandel door een gestandaardiseerde fastfood afwijkt van deze beleidsdoelen van de gemeente door een minder kwalitatief voedingsaanbod te bevorderen;
- aangezien dat het commerciële kerngebied Spiegel-Theodor-Mercier in dezelfde beleidsnota bijzondere aandacht krijgt voor promotie, diversificatie van handel en dynamisering van het imago; dat de vestiging van een bijkomende fastfood indruist tegen de ambitie om de diversiteit en kwaliteit van de lokale handel op deze locatie te versterken;
- aangezien dat de wijk reeds een significante concentratie vertoont van snacks en fastfood in beperkt rayon, wat bijdraagt aan een vorm van commerciële monocultuur (vermenigvuldiging van gelijkaardige formules) ten nadele van functionele mix en evenwicht tussen buurtwinkels, kwalitatieve horeca en wijkdiensten;
- aangezien dat het voorgestelde inrichtingsplan niet gepaard gaat met overtuigende maatregelen voor beperking of versterkt beheer van overlast (afvalbeheer, versterkte geurfiltratie, urbeperking, fluxorganisatie, enz.);

Binneninrichting

- aangezien dat het appartement op de 1ste verdieping een inkomhal met vestiaire omvat, een ruime leefruimte en keuken-leefkamer van 35,5 m², een badkamer, een technieklokaal en een apart toilet, dienend voor 2 slaapkamers;
- aangezien dat dit appartement beschikt over een groot privé terras aan de achtergevel, wat een kwalitatieve buitenruimte biedt;
- aangezien dat de functionele verdeling duidelijk is en de oppervlakten ruim, met een goed geproportioneerde centrale leefruimte;
- aangezien dat de leefruimte van 35,5 m² een verlichtingsoppervlak van 5,16 m² heeft, lager dan het vereiste 1/5de volgens artikel 10 Titel II GSV (minimum 7,1 m²);
- aangezien dat de twee slaapkamers respectievelijk 9,53 m² en 12,93 m² groot zijn, lager dan het minimale oppervlak van 14 m² vereist voor de hoofdslaapkamer volgens artikel 3 §1 en §2 Titel II GSV (dubbele afwijking);
- aangezien dat de duplex op de 2de verdieping en onder dak een inkomhal met vestiaire omvat, een ruime leefruimte en keuken-leefkamer van 35,5 m², 2 badkamers, een technieklokaal, een apart toilet en 4 slaapkamers (2 slaapkamers op de 2de verdieping aan de achtergevel en 2 slaapkamers onder dak);
- aangezien dat deze duplex eveneens beschikt over een groot privéterras aan de achtergevel;
- aangezien dat de inrichting over twee niveaus het gebruik van de zolder optimaliseert en kwalitatieve woonvolumes biedt;
- aangezien dat de leefruimte van de duplex van 35,5 m² een verlichtingsoppervlak van 4,59 m² heeft, lager dan het vereiste 1/5de volgens artikel 10 Titel II GSV (minimum 7,1 m²);
- aangezien dat de onafhankelijke toegang tot de woningen behouden blijft op het gelijkvloers met een ruime fietsenbering;
- aangezien dat de kelder is gewijd aan de gemeenschappelijke afvalcontainers verbonden met de woningen;
- aangezien dat de woningen geen privéopslag of bergingsruimte in de kelder hebben, maar dat voor elke woning op de verdiepingen een opslagruimte (keuken berging technieken) is voorzien;

Gevels

- aangezien dat een ventilatie-afvoer behouden blijft aan de voorgevel, verbonden met een uitkragende vitrinegootkast van 34 cm, in afwijking van artikel 10 Titel I GSV dat technische uitkragende elementen op de straatgevel beperkt;
- aangezien dat de bestaande vitrine, niet-geboogde sluitingen, het rolluikkastje en **het** huidige reclame/verlichte uithangbord niet overeenkomen met het gevelteken van de rechtsgeldige toestand (geboogde openingen);

Besluit

- aangezien dat het project architecturale kwaliteiten vertoont voor de woningen (ruime oppervlakten, privé terrassen, functionele herorganisatie) en dat de achteruitbreiding op de verdiepingen zo de open plek nuttig opvult;
- aangezien dat de fastfood-snackactiviteit op het gelijkvloers problematisch is vanwege potentiële overlast (geuren via binnengelijk, klantenstroom, afval, ...) voor de bovenwoningen en vanwege zijn bijdrage aan de overdreven concentratie snacks in de Léon Théodorstraat, ten nadele van de commerciële diversiteit;
- aangezien dat de achteruitbreiding op de 2de verdieping een impact genereert op de bezonning van de noordelijke buur (7,6 m × 1,50 m); dat bij verwijdering van het afdak boven het terras deze impact zou worden verminderd;
- aangezien dat de afwijkingen van het GSV rechtvaardigbaar zijn onder voorwaarde van de gevraagde wijzigingen;

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

- **een andere bestemming voorzien voor de winkel dan een snack;**
- de diepte van de uitbreiding op de 2de verdieping beperken door het afdak boven het terras te verwijderen;
- een nieuw voorstel doen voor het gelijkvloers van de voorgevel, de baksteen onder het paneel terugvinden of een nieuw voorstel doen;
- het loodrechte uithangbord op de 1ste verdieping verwijderen;
- indien nodig een vergunning met beperkte duur invoeren voor het uithangbord;
- bij de volgende vervanging van de kozijnen terugkeren naar kozijnen die de verdeling en de boogvorm respecteren.

De afwijking van art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk) **afwijking van art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel) en de afwijking op de titel II van de GSV 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12565

Onderwerp: *het bouwen van een eengezinswoning;*

Wemmelse Steenweg 311, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- gelet op het feit dat de aanvraag gelegen is in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) van het Molenbeekdal goedgekeurd door K.B. van 09/11/1964: aaneengesloten bebouwing;
- overwegende dat de aanvraag *het bouwen van een eengezinswoning* nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bouwprofiel ;
 - 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 2 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - het verzoek om de plannen te ontvangen ;
- Inplanting, volumetrie
- Overwegende dat de woning met 3 bouwlagen wordt voorzien (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, hellende dak met dakkapellen);
- Overwegende dat het gelijkvloers met 60cm van de naastliggende gebouw uitsteekt; hierdoor wijkt de aanvraag af van art. 4 (diepte) en van art. 6 (hoogte) van de titel I van de GSV ;
- Overwegende dat de totaaldiepte van het gebouw 13,40 m is; dat de maximale diepte toelaten door het BBP is 13,00 m;
- Overwegende dat de afwijkingen gerechtvaardigd zijn om ruime leefruimtes te creëren; dat het diepere volume geen nadelige invloed op de natuurlijke lichtinval op het naastliggende perceel en woning heeft ;
- Overwegende dat het gebouw met een hellende dak met dakkapellen wordt voorzien; dat volgens de art. 4 van het BBP betreffende de bouwprofielen, de gebouwen met een terrasdak moeten worden bedekt; dat het nieuwe volume de typologie van de naastliggende eengezinswoning volgt; dat de afwijking toegelaten kan worden ;
-
- Gevel

- Overwegende dat de samenstelling van de gevel op die van de naastliggende woning is gebaseerd ; dat de ramen op de 1^{ste} verdieping minder hoog zijn ; dat de proporties van de ramen niet goed passen in de gevelcompositie; dat het beter zou zijn om de nieuwe ramen uit te lijnen om de natuurlijk verlichting van de slaapkamer te verbeteren ;
- Overwegende dat de voorgevel geen enkel architectonische detail vertoont (plint, deur- en raamomkaderingen...); wat jammer is;
- Overwegende dat alle gevels met een orangerode gevelsteen zullen bekleed worden; dat het metselwerkverband geen variatie vertoont wat het monotone karakter van de voorgevel nog meer benadrukt;
- Overwegende dat de samenstelling van de gevels een aandachtspunt is bij de beoordeling van een nieuwbouwproject;
- Overwegende dat de samenstelling van de gevels moet worden herzien;

- Binneninrichting

- Overwegende dat de woning bestaat uit :
 - Gelijkvloers : een inkomhal, een WC, een garage en een leefruimte met openkeuken ;
 - 1^{ste} verdieping : twee slaapkamers en een badkamer ;
 - 2^{de} verdieping : een slaapkamer, een bureauruimte, een toilet, een technische ruimte voor de warmtepomp ;
- Overwegende dat de plafondhoogte van de ruimtes op het gelijkvloers variëren; dat het beter zou zijn om in de leefruimte een grotere plafondhoogte te voorzien; dat het beter is om geen hoogteverschil aan te brengen op de volledige vloerplaat van het gelijkvloers ;

- Buiteninrichting

- Overwegende dat de aanvraag het aanleggen van een wadi en een waterdoorlatend terras voorziet ;
- Overwegende dat de oude bedding van de Molenbeek precies ligt op het tracé van het project; dat het raadzaam is om extra aandacht te besteden aan oplossingen voor de infiltratie van regenwater ;
- Overwegende dat er doorgaans wordt op aangedrongen om zoveel mogelijk regenwater in de bodem te laten infiltreren, dat er bij dit project rekening moet worden gehouden met de beperkingen die de aanwezigheid van de oude bedding van de Molenbeek met zich meebrengt ;

- EPB

- overwegende dat ervoor moet worden gezorgd dat alle nieuwe gebouwen zo energiezuinig mogelijk zijn wat het primaire energieverbruik betreft ;
- overwegende het EPB-voorstel dat bijgevoegd werd; dat de netto energiebehoefte voor verwarming hoger is dan de maximaal toegelaten waarde ;
- Overwegende dat het verstandiger zou zijn om de EPB-studie te herzien en ernaar te streven aan de geldende normen te voldoen ;

- Besluit

- Overwegende dat binneninrichting voldoet aan de woonbaarheidsnormen;
- Overwegende dat de volumetrie van het gebouw zich aanpast in de bebouwde omgeving;
- Overwegende dat door kleine aanpassingen van de materialiteit en/of architectonische details, zal de voorgevel in de stedelijke context beter geïntegreerd worden;

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

- de voorgevel beter integreren in zijn stedelijke context (plint, gevelmaterialen, gevelopeningen) ;
- het niveauverschil van de vloerplaat op het gelijkvloers aanpassen ;
- de overloop van de wadi aan het rioolnetwerk niet verbinden ;
- alle technische installaties tekenen (binnen- en buitenunits van de warmtepompen, toe- en afvoeren van de ventilatiesystemen, ...);

De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bouwprofiel en het dak, de afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12604

Onderwerp: *de renovatie van een eengezinswoning: de renovatie van het dak met twee dakkapellen, de wijziging van raamopeningen, de isolatie van de achter- en zijgevels en de bouw van een fietsenstalling;*

Berréstraat 4, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed gelegen is in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning nastreeft : de renovatie van het dak met twee dakkapellen, de wijziging van raamopeningen, de isolatie van de achter- en zijgevels en de bouw van een fietsenstalling nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- overwegende dat er geen archiefplannen voor het goed bestaan;
- Inplanting / volumetrie / gabarit
- overwegende dat het huis minder hoog dan de twee naastliggende gebouwen is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van de pergola voorziet
- overwegende dat het perceel een diepte tussen +/- 17,00 m en 19,70 m heeft;
- overwegende dat het bouwwerk (inclusief fietsenstalling) op het gelijkvloers een diepte van +/- 14,40 m heeft; dat dit dieper is dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein; dat de aanvraag dus afwijkt van art. 4 (diepte) en van art. 6 (hoogte) van titel I van de GSV; dat het afdak van de fietsenstalling een lichte constructie is; dat het afdak niet hoger komt dan de gemeenschappelijke muur; dat de afwijkingen miniem zijn;
- overwegende dat de aanvraag de heropbouw van een hellend dak met twee dakkapellen voorziet; dat de dakkapellen goed passen in de bebouwde omgeving;
- Overwegende dat de slaapkamers op de 2^{de} verdieping ruimer worden door het aanpassen van het dak;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een extra douchekamer op de 2^{de} verdieping voorziet;

- Overwegende dat de wijzigingen van de binneninrichting het comfort van de bewoners zal verbeteren;
- Voorgevel
- Overwegende dat de aanvraag voorziet zwart HPL voor de bekleding van de nieuwe dakkapel voorziet; dat de kleur en het materiaal goed passen met de dakkapel van het naastliggende gebouw (n°6) ;
- Overwegende dat de legende voor de nieuwe ramen van de dakkapel verwarrend is (n°17 antraciet PVC buitenschrijnwerk / n°05 wit PVC buitenschrijnwerk) op de uitvoeringsplannen (n°17) ; dat de legende aangepast moet worden;
- Overwegende dat de bestaande witte-PVC kroonlijst in zeer slecht staat is; dat het verstandiger zou zijn om de bestaande kroonlijst te vervangen door een kroonlijst die bij de nieuwe dakkapel past ; dat de kleur en het nieuwe materiaal moet op de geveltekening van de nieuwe toestand aangeduid moeten worden ;
- Overwegende dat de inkomdeur en ramen in witte-PVC zijn ; dat het schrijnwerk niet oorspronkelijk is; dat ze niet passen bij de stijl van de gevel; dat bij de vervanging van het schrijnwerk deze moet aansluiten bij de nieuwe kroonlijst en dakkapel, zodat ze een samenhangend en harmonieuze geheel zullen vormen;
- EPB
- Aangezien dat de aanvraag de isolatie van de achterbouw (WC / badkamer) voorziet ;
- Aangezien dat de aanvraag de energetische prestaties van het gebouw zal verbeteren ;
- Besluit
- Aangezien dat het ontwerp de bestaande toestand verbeterd ;
- Aangezien dat het ontwerp beantwoordt aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening ;

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

- De bestaande witte-PVC kroonlijst langs de voorgevel vervangen ;
- De kleur en het materiaal van de nieuwe kroonlijst op de geveltekening van de nieuwe toestand aanduiden ;
- De legende van het materiaal van het raam in de nieuwe dakkapel corrigeren ;
- De benaming van de tekening corrigeren (nieuwe toestand ipv bestaande toestand) ;

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 - 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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12614

Objet : *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse, de l'installation d'une pergola fixe et de la modification de la couleur de la façade avant ;*

Rue Bonaventure 67, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse, de l'installation d'une pergola fixe et de la modification de la couleur de la façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - le manque d'harmonie de la couleur noire de la façade avant dans le contexte environnant bâti ;
 - la disproportion de l'enseigne ;
- Historique de la parcelle et du bien
- **Bonaventure 69**
- Considérant le permis d'urbanisme 4829 délivré le 12/07/1927 pour *la construction d'une maison unifamiliale* ;
- Considérant que les photos aériennes permettent de constater la construction et la transformation d'annexes et auvents en façade arrière au fil des ans ;
- Considérant qu'une structure fermée couvre le jardin depuis 2023 ;
- **Bonaventure 67**
- Considérant le permis d'urbanisme J.11803 délivré le 03/10/2023 pour la modification de la destination d'un bien en intérieur d'îlot : la transformation d'une activité productive de type "garage et atelier de réparation mécanique" en un commerce de type "vente de jantes et de pneus avec zone de réparation et de lavage ;
- Aménagement de la zone de cours et jardins
- Considérant l'art. 12 du titre I du RRU ; que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant que la zone de jardin a été recouverte d'une terrasse en bois ; que le jardin de l'habitation n°69 a été transformé en zone d'attente pour le commerce ; que la demande concerne dès lors également la parcelle n°69 ;

- Considérant que d'après les extraits du cadastre, les 2 biens sont séparés, une maison avec jardin au n° 69 et un atelier au n°67 ou 69a selon les documents ;
 - Considérant que la commission de concertation a émis en date du 15/09/2023 un avis favorable concernant la demande J.11803 dont une des conditions était de :
 - *prévoir une fermeture physique entre le jardin de l'habitation n°69 et l'accès au show-room (mur ou clôture occultante, hauteur 190 cm) ;*
 - Considérant que la condition n'est pas respectée ; que l'habitation unifamiliale ne dispose plus d'espace extérieur ;
 - Considérant que le commerce dispose d'une superficie de +/- 770 m² ; qu'une zone d'attente pour la clientèle doit être aménagée au sein même du commerce ;
 - Considérant que le placement d'une terrasse sur la quasi-totalité de la zone jardin implique une dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU concernant le maintien d'une surface perméable ;
 - Considérant que selon l'art. 98, 1° du CoBAT, un permis d'urbanisme est requis pour : *« construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé »* ;
 - Considérant que la pergola est ancrée au sol, que celle-ci requiert donc bien un permis d'urbanisme ;
 - Considérant que la hauteur de la pergola dépasse le mur mitoyen ;
 - Considérant que la profondeur maximale des constructions autorisées ne peut pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que la demande implique dès lors une dérogation à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
 - Considérant que l'installation de la terrasse et le placement de la pergola fixe ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Transformations sanitaires
- Considérant qu'un volume construit sous l'auvent le long de la façade arrière est visible sur les photos transmises dans le cadre du permis d'urbanisme J.11803 ; que ce volume n'est pas repris sur les plans de la situation de droit ;
 - Considérant que ce volume est actuellement utilisé comme sanitaires destinés à la clientèle ; que dès lors des espaces liés au commerce s'étendent sur une parcelle dont l'affectation est du logement et non du commerce ;
 - Considérant les plans de la situation projetée du permis d'urbanisme J.11803 ; que le WC et l'espace de rangement situés au fond du commerce ont été supprimés ; qu'un second WC est situé sous l'escalier ;
 - Considérant qu'il serait plus judicieux de prévoir un sas entre le sanitaire sous l'escalier et l'espace du commerce ;
 - Considérant que les aménagements apportés aux sanitaires impliquent que le commerce et l'habitation sont liées ; que les sanitaires destinés à la clientèle doivent être intégrés au sein du commerce ;
- Façades
- Considérant que la façade avant a été peinte en noir ; que la couleur choisie s'accorde avec l'enseigne et forme un tout cohérent ;
 - Considérant que l'enseigne non-conforme au titre VI du RRU fait l'objet d'une demande de régularisation distincte (demande de permis d'urbanisme à durée limitée : J.12645) ;
 - Considérant que l'enseigne ne doit pas apparaître sur l'élévation de la façade puisque la régularisation de celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations sollicitées ;
- Considérant que la transformation des sanitaires et l'aménagement de la zone d'attente du commerce dans la zone de jardin porte atteinte à la qualité de l'habitation voisine ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone d'attente et des sanitaires destinés à la clientèle au sein même du commerce ;
- Considérant qu'il y a lieu de retirer la pergola et la terrasse en bois ;
- Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'avis de la commission de concertation concernant la demande de permis d'urbanisme J.11803 en ce qui concerne la séparation du commerce et du logement ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12636

Onderwerp: *de renovatie van een eengezinswoning : het afbreken en heropbouwen van bijgebouwen en de isolatie van de achtergevel en de regularisatie van de inrichting van een slaapkamer op de zolderverdieping, het plaatsen van rolluikkasten en het vervangen van de ramen, de inkomdeur en de garagepoort aan de voorgevel ;*

Valère Broekaertstraat 41, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning nastreeft met het afbreken en heropbouwen van bijgebouwen en de isolatie van de achtergevel en de regularisatie van de inrichting van een slaapkamer op de zolderverdieping, het plaatsen van rolluikkasten en het vervangen van de ramen, de inkomdeur en de garagepoort aan de voorgevel ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - afwijking van art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking van art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen werd in verband met :
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf het publiek toegankelijke ruimten) ;
- Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de gemachtigde ambtenaar onderworpen werd in verband met :
 - Afwijking van art.4 van titel II van de GSV (hoogte onder het plafond van bewoonbare lokalen) ;
 - Afwijking van art.10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) ;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.2092 afgeleverd op 20/04/1956 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- Overwegende de A.Z. 141-2019 voor het plaatsen van een klimplant langs de voorgevel ;
- Inplanting / volumetrie
- Overwegende dat de woning zich bevindt in een wijk van rijwoningen van gelijkwaardig gabarit (gelijkvloers + 2 verdiepingen met een hellende dak) ;
- Overwegende dat de bestaande situatie niet overeenkomt met de wettelijke toestand ; dat een uitbouw (WC) op het gelijkvloers werd gebouwd ; dat een overdekt terras (luifel) met een buitentrap werd gebouwd op de 1^{ste} verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag het afbreken en heropbouwen van bijgebouwen op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping nastreeft;

- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een nieuwe trap langs het nieuwe bijgebouw voorziet ; dat door de positie van het trap, de aanvraag afwijkt van art. 4 (diepte) en van art. 6 (hoogte) van de titel I van de GSV ; dat de afwijkingen miniem zijn ;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een bureauruimte op het gelijkvloers voorziet ; dat de hoogte onder het plafond van deze ruimte tot 220 cm wordt beperkt ; dat deze ruimte geen hoofdwoonkamer is ; dat de afwijking miniem is ;
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de opsplitsing van de slaapkamer aan de voorzijde van de woning op de 2^{de} verdieping voorziet; dat de twee slaapkamers een oppervlakte van 9,20 m² en 12,70 m² hebben ; dat de natuurlijke verlichting (+/- 1,50 m²) van de kleine kamer niet voldoet aan art. 10 van titel II van de GSV; dat de afwijking miniem is ;
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de inrichting van een slaapkamer op de zolderverdieping voorziet; dat de aanvraag het plaatsen van 2 extra dakramen voorziet; dat de slaapkamer ruim is ; dat de natuurlijke verlichting wordt verbeterd ;
- Voorgevel
- Overwegende de geveltekening van de stedenbouwkundige vergunning J.2092 ; dat de afgebeelde deuren uit verticale latten bestaan; dat de voordeur ook een glazen gedeelte aan de zijkant heeft ;
- Overwegende dat de bestaande deuren niet overeenkomen met het oorspronkelijke schrijnwerk; dat de bestaande deuren uit wit-PVC bestaan ;
- Overwegende dat wit PVC geen kwalitatief materiaal is voor fijn schrijnwerk; dat de bestaande deuren afbreuk doen aan de esthetiek van de voorgevel; dat het beter zou zijn om een inkomdeur en een garagepoort identiek aan de oorspronkelijke toestand voorzien wanneer het schrijnwerk ooit zal vervangen worden (zie vergunning J.2092) ;
- EPB
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van isolatie op de achtergevel voorziet; dat de isolatieplaten uitsteken ten opzichte van de achtergevel van het diepste gebouw; dat de afwijkingen van de titel I van de GSV miniem zijn;
- Overwegende dat de aanvraag de energetische prestaties van het gebouw verbetert;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag de bestaande toestand en het comfort van de bewoners verbeterd ;
- Overwegende dat de wijzigingen aan de beginselen van goede ruimtelijke verordening voldoen ;

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

De afwijking van art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte), de afwijking op art.4 (hoogte onder plafond) en de afwijking van art. 10 (natuurlijke verlichting) van titel II van de GSV worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12629

Objet : *la reconstruction d'annexes et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale;*

Square Jules Lorge 10, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la reconstruction d'annexes et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'augmentation substantielle du gabarit en mitoyenneté ;
 - l'atteinte aux conditions d'habilité (réduction de l'éclairage naturel et des vues obliques) du logement de gauche ;
 - la prise des précautions nécessaires en cas de travaux pour ne pas aggraver les problèmes d'affaissement de terrain actuels (désordre d'égouttage public) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant qu'il n'existe pas de plans d'archives pour le bien ;
- Considérant l'A.G. 222-2023 concernant le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte à l'identique ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type maison « bel-étage » + 1 étage + une toiture à deux versants ; que les gabarits des habitations voisines sont similaires ;
- Considérant que le bien dispose de deux pièces en enfilade aux étages ainsi qu'une véranda au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda existante ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe sur deux niveaux ;
- Considérant que le volume s'aligne à la façade arrière du voisin de droite (n°12) ; que le nouveau volume dépasse de +/- 3,25 m le voisins de gauche (n°08) qui est le voisin le moins profond ; que cela implique une dérogation à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- Considérant la forme tronquée de la parcelle voisine de gauche (n°08) ; que la façade est légèrement de biais et orientée vers la droite ; que l'habitation dispose uniquement d'une petite terrasse au 1^{er} étage comme espace extérieur ;
- Considérant que la profondeur de la nouvelle annexe au 1^{er} étage obturera les vues depuis un espace de vie principal (séjour) de l'habitation de gauche ; que cela nuirait aux qualités de l'espace extérieur ;

- Considérant que la profondeur et/ou largeur de l'annexe proposée doivent être revues afin de ne pas nuire aux conditions d'habitabilité du logement mitoyen ; qu'il serait plus judicieux de prévoir un recul par rapport à la limite mitoyenne ;
- Considérant que les dérogations à l'art. 4 (profondeur) et à l'art. 6 (hauteur) ne sont pas minimales ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la reconstruction des annexes permet de placer des fenêtres plus grandes en façade arrière; les modifications prévues améliorent l'éclairage des espaces existants et l'aménagement intérieur ;
- Considérant toutefois que l'amélioration du logement concerné par la demande ne peut se faire au détriment des conditions d'habitabilité des logements voisins ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit de rabaïsser le niveau du sol du jardin sur une profondeur de +/- 2,80 cm afin de faciliter l'accès depuis la nouvelle annexe ;
- Considérant que cela est de bon aménagement ;
- PEB
- Considérant que la demande prévoit l'isolation du reste de la façade arrière qui n'est pas démolie/reconstruite ; que l'isolation n'est pas représentée dans l'épaisseur des murs des nouveaux volumes ; qu'il y a lieu d'assurer une continuité de l'isolation des façades et des nouvelles toitures ;
- Conclusion
- Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bien et le confort des habitants ;
- Considérant que la demande répond en partie aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir la profondeur et la hauteur de l'extension au 1^{er} étage afin de ne pas nuire aux conditions d'habitabilité du logement mitoyen de gauche (n°08) ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12628

Objet : *la régularisation de la construction d'une extension au 1er étage d'un immeuble de deux appartements avec un restaurant au rez-de-chaussée;*

Rue des Wallons 62 et Rue Pierre Timmermans 61-63.

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) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de la construction d'une extension au 1er étage d'un immeuble de deux appartements avec un restaurant au rez-de-chaussée* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - 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) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.11166 concernant la construction d'une extension aux 1er et 2e étages en façade arrière d'un immeuble de commerce avec 2 appartements délivré le 25/08/2020 ;
- Considérant que la présente demande vise à régulariser des modifications effectuées par rapport aux plans du permis d'urbanisme J.11166 ;
- Implantation
- Considérant que le bien se situe à l'angle de deux voiries ; que la parcelle est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'une extension au 1^{er} étage en façade arrière ; que dès lors l'entièreté de la parcelle est également bâtie au 1^{er} étage ;
- Considérant que cette extension dépasse de 4m73 le voisin de gauche (n°60 rue des Wallons) et qu'elle a une largeur de 3m61 ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen de 2m84 de hauteur ; que la rehausse n'est pas minime ;
- Considérant les photos transmises, que la demande accentue l'enclavement de l'habitation mitoyenne de gauche (hauteur du mur mitoyen de 6m08 par rapport au niveau du sol de la cour) ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;

- Considérant que l'extension se situe en zone de bâtiment principal et que le PPAS n'autorise pas de toiture plate ; qu'il s'agit dès lors d'une dérogation mais que celle-ci est minimale et justifiable ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que l'extension a une superficie de 14,44m² et qu'elle est aménagée en buanderie ;
- Considérant que d'après les photos transmises, cette buanderie dispose d'éléments techniques appartenant au restaurant du rez-de-chaussée (hotte et unités de ventilation) ;
- Considérant que la salle de bain ne dispose plus de baie vers l'extérieur ;
- Considérant que la demande engendre la suppression de la terrasse et donc de l'unique espace extérieur du logement du 1^{er} étage ;
- Considérant que le demandeur a signalé en séance que les éléments techniques présents dans cet espace seraient déplacés sur la toiture ; que ceci n'apparaît pas clairement sur les plans ;
- Considérant que la demande régularise certaines modifications intérieures ;
- Considérant que le logement du 1^{er} étage ne dispose plus de WC indépendant, que celui-ci a été placé dans la salle de bain ;
- Considérant que le cloisonnement des chambres a été modifié ; que la demande prévoit deux chambres de 14,04m² et 11,94m² ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant qu'en situation de fait, une baie est présente en façade latérale ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression de cette baie et le placement d'une coupole dans la toiture plate ;
- Considérant que la façade latérale est recouverte d'ardoises ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne peut être acceptée en l'état ;
- Considérant que la demande n'améliore pas la situation existante et densifie l'intérieur d'îlot au détriment des habitations voisines;

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

- Réduire la profondeur de l'extension à celle du voisin côté rue des Wallons ;
- Prévoir une finition claire du mur mitoyen ;

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.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction , toiture - hauteur) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de et les dérogations au Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12623

Onderwerp: *de renovatie van een eengezinswoning, de regularisatie van niet-conforme elementen ten opzichte van de wettelijke toestand (uitbreiding van de eerste verdieping, dakkapellen), de isolatie van de achtergevel en de platte daken, en de wijziging van de ramen aan de voorgevel;*

Pierre De Breukerstraat 3.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. op 25/02/1999: openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning, de regularisatie van niet-conforme elementen ten opzichte van de wettelijke toestand (uitbreiding van de eerste verdieping, dakkapellen), de isolatie van de achtergevel en de platte daken, en de wijziging van de ramen aan de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - 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 de aanvraag de tegenstrijdige elementen tussen de juridische en feitelijke toestand regulariseert, namelijk:
 - Het bouwen van een dakkapel in het voorste dakvlak (in 1971 volgens de orthofoto's/plannen);
 - Het bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak;
 - Het bouwen van een uitbreiding op de eerste verdieping aan de achtergevel;
- Overwegende dat de dakkapellen en de uitbreiding aanwezig zijn sinds minstens 1971, dus vóór de opmaak van BBP nr. 8.05;
- Overwegende dat de dakkapellen zich inpassen in het bestaande gebouw;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 1618 betreffende het bouwen van een woning, afgeleverd op 05/04/1909;
- Inplanting
- Overwegende dat de voorgevel georiënteerd is naar het zuidoosten;
- Overwegende dat het goed een gesloten bebouwing met twee gevels betreft en gelegen is tussen een goed van het type G+2+ zadeldak en een goed van het type G+3+ zadeldak;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de woning een oppervlakte heeft van 192,41 m²;
- Overwegende dat het goed beschikt over een kelder;
- Overwegende dat het goed bestaat uit 3 enfiladekamers op het gelijkvloers;

- Overwegende dat de aanvraag het openen van een dragende muur op het gelijkvloers voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de sloop van de schoorstenen voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de natuurlijke lichtinval verbetert door het plaatsen van een nieuwe lichtkoepel in het plat dak;
- Overwegende dat de verdiepingen ongewijzigd blijven, namelijk twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping;
- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met Titel II van de GSV;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag de vervanging van de witte PVC-ramen in de voorgevel voorziet;
- Overwegende dat de plannen van de vergunde toestand het type schrijnwerk niet beschrijven;
- Overwegende dat de aanvraag zwarte aluminium ramen met bovenlicht voorziet;
- Overwegende dat de oorspronkelijke houten inkomdeur behouden blijft;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de indeling van het raam van de dakkapel (3 delen in plaats van 4 delen) voorziet;
- Overwegende dat de ramen zich inpassen in het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de aanvraag de vervanging en wijziging van bepaalde ramen in de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de vergroting van de raamopening van de leefruimte voorziet;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in een vergroting van de onverharde en vergroende oppervlakte in de tuinzone;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een terras van 18,75 m² en een groenzone van 19,08 m²;
- Overwegende dat de aanvraag de groenqualiteit van het binnengebied van het bouwblok verbetert ten opzichte van de feitelijke toestand;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van de uitbreidingen en de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van 14 cm isolatie voorziet;
- Overwegende dat de uitbreiding 46 cm verder reikt dan de rechterbuur (nr. 5) en 14 cm verder dan de linkerburen (nr. 1);
- Overwegende dat de aanvraag bijgevolg afwijkt van art. 4 en 6 van Titel I van de GSV; dat deze afwijkingen minimaal en te verantwoorden zijn;
- Overwegende dat de plaatsing van de isolatie geen impact heeft op de aanpalende woningen;
- Overwegende dat de aanvraag de energieprestatie van het gebouw verbetert;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening;
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

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

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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12542

Objet : *la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage;*

Avenue du Bourgmestre Jean Neybergh 15.

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 (P.P.A.S.) n° 4.06 du quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise *la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexe ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact de la rehausse du mur mitoyen par rapport à l'habitation mitoyenne (impact en terme de vue);
 - une demande pour être présent lors de la commission de concertation ;
- Généralités
- Considérant que le bien est une maison de type trois façades ;
- Considérant que le bien est identique aux maisons mitoyennes n°17-19 et 21 ; qu'il s'agit d'un ensemble cohérent de 4 maisons ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.7733 délivré en date du 01/06/2004 pour "la construction de sept maisons unifamiliales" (15 à 27) ;
- Implantation
- Considérant que la façade avant est orientée au nord-ouest ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au niveau du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le rez-de-chaussée dispose déjà d'une extension partielle ; que la demande prévoit de démolir celle-ci ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension de 2m48 de profondeur ;
- Considérant que celle-ci dépasse le profil mitoyen de droite (n°17) d'1m02 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Considérant que la terrasse engendre des vues sur les parcelles voisines et que le bien dispose d'un jardin au rez-de-chaussée ;

- Considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen d'1m02 sur 6m02 au rez-de-chaussée et une rehausse de 2m47 sur 2m15 au 1^{er} étage;
- Considérant que cette rehausse implique une dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que cette dérogation n'est pas minime ni justifiable ;
- Considérant que la demande impacte la vue depuis l'habitation mitoyenne de droite (n°17) et l'ensoleillement en fin de journée;
- Considérant que la demande crée un précédent et rompt l'harmonie existante dans cet îlot ;
- Considérant que les façades arrières sont fort visibles depuis l'espace public (rue Jan Verdoodt) ;
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir la cohérence architecturale existante ;
- Considérant que l'extension se situe en zone d'annexe du PPAS et que celle-ci dépasse de 2cm les 4m autorisés ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le rez-de-chaussée dispose d'un garage en façade avant et des pièces de vie en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit d'agrandir le rez-de-chaussée de 12,16m² ;
- Considérant que les conditions de confort du logement sont améliorées ;
- Considérant que les étages restent inchangés à savoir trois chambres et une salle de bain au 1^{er} étage et un grenier sous les combles ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la transformation de la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit des nouvelles briques rouges semblables à la situation existante pour le revêtement ;
- Considérant qu'une liaison harmonieuse entre le revêtement existant et projeté doit être assuré ; que le choix d'une brique similaire n'est pas évident et que des différences de teintes (également au niveau des joints) sont inévitables ;
- Considérant que la demande prévoit la transformation des fenêtres en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois verticaux au niveau du rez-de-chaussée et deux nouvelles baies vitrées dans les chambres du 1^{er} étage afin de permettre l'accès à la terrasse ;
- Considérant que la demande prévoit un garde-corps en aluminium d'une hauteur d'1m10 et des pares-vues en PVC ;
- Considérant que ces modifications dénaturent la façade arrière et nuit à l'ensemble cohérent de la rue ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande crée un précédent et nuit à l'harmonie générale du quartier;

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

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexe 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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12529

IMMO CREATIV S.R.L. :

objet de la demande initiale : la construction d'un immeuble comprenant quatre logements (deux studios, un appartement une chambre et un appartement deux chambres) ;

objet de la demande modifiée : la construction d'un immeuble comprenant deux logements (un appartement deux chambres et un duplex deux chambres);

Rue Remy Soetens et Rue Bonaventure.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale :* la construction d'un immeuble comprenant quatre logements (deux studios, un appartement une chambre et un appartement deux chambres) ;
 - *objet de la demande modifiée :* la construction d'un immeuble comprenant deux logements (un appartement deux chambres et un duplex deux chambres) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - la présence d'un nid de martinet, moineaux ou étourneaux dans le mur mitoyen n°4 rue Remy Soetens et rue Bonaventure 22;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation daté du 21/11/2025 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *la construction d'un immeuble comprenant quatre logements (deux studios, un appartement une chambre et un appartement deux chambres) ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025 pour cause de :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
 - considérant que 3 réclamations dont une pétition de 20 signatures ont été introduites ;
 - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la surdensification de la parcelle ;
 - l'absence d'un emplacement de parking par logement ;
 - des questions concernant la gestion des eaux pluviales ;
 - l'importance des saillies en façade avant ;

- l'absence de prise en compte des précédents refus de permis d'urbanisme sur la parcelle ;
- la rentabilité du projet au détriment du bon aménagement des lieux ;
- l'opposition aux dérogations sollicitées ;
- l'aspect positif de cette demande qui n'est pas semblable aux précédents permis introduits ;
- le choix d'une architecture « banale » ;
- des questionnements par rapport à l'impact lumineux de la construction sur les parcelles voisines ;
- Généralités
- 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 abbaye de Dielegem (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 5 : Jette, site 4 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.9563 concernant la construction d'un immeuble de 7 logements refusé en date du 05/09/2014 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10300 concernant la construction d'un immeuble de 3 appartements sur 2 étages refusé en date du 15/06/2018 ;
- Implantation
- Considérant que le projet s'implante à l'angle de la rue Bonaventure et de la rue Remy Soetens ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 168m² et que le bâtiment a un taux d'emprise de 75% ;
- Considérant que la parcelle est imperméabilisée à 82% ; considérant la configuration de la parcelle ; que la zone de cours et jardin est limitée ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de type R+1 avec une toiture à versants ;
- Considérant que la demande prévoit un bow-window au 1^{er} étage ; que celui-ci a une longueur totale de 14m98 : que celui-ci dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;
- Considérant que celui-ci se situe à une hauteur de 2m50 par rapport au niveau du trottoir rue Bonaventure ;
- Considérant que le bow-window nuit à l'utilisation de l'espace public ;
- Considérant l'aspect massif de celui-ci ; considérant que sans bow-window il n'est pas possible d'aménager les 4 unités de logements ; qu'il permet dès lors uniquement de maximiser la superficie du bien ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de deux lucarnes ;
- Considérant que la lucarne située rue Remy Soetens a une longueur de 6m10 ; que celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- Considérant que la lucarne s'apparente davantage à une extension en toiture ;
- Considérant que le bow-window et les lucarnes ne s'intègrent pas dans le bâti existant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux studios, d'un appartement une chambre et d'un appartement deux chambres ;
- Considérant que la demande prévoit une superficie totale de 359,75m² répartie sur 3 niveaux ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un sous-sol de 39,35m² accessible par un escalier depuis le hall d'entrée commun ;

- Considérant que le sous-sol est aménagé de la manière suivante :
 - 4 caves de 1,90m², 3,10m², 4,35m², 4,70m² ;
 - Un local poubelles ;
 - Un local technique ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU ; que les ordures ménagères ne peuvent être aisément déplacées vers la voie publique ;
- Considérant que le rez-de-chaussée a une superficie de 126,05m² ;
- Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ; exceptée en zone de recul ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé de la manière suivante :
 - Un hall d'entrée avec un escalier desservant le sous-sol et les étages ;
 - Un local vélos/poussettes de 18,30m² ;
 - deux emplacements de parking intérieurs ;
 - un studio de 30,10m² ;
- Considérant que les emplacements ne sont pas séparés et qu'ils ont une largeur totale de 5m75 ;
- Considérant que la largeur utile de chaque emplacement est de 2m30 ; que cette largeur est insuffisante que pour permettre un accès aisé aux voitures ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas un emplacement de parking par logement ; que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;
- Considérant que le studio est mono-orienté à l'angle des voiries ;
- Considérant que le studio dispose de l'accès à la zone de recul aménagé en jardinet ; que ce jardinet a une profondeur de 4m par rapport à l'espace public ;
- Considérant que ce logement est fort exposé sur l'espace public ; que le logement manque d'intimité ;
- Considérant que le 1^{er} étage est aménagé de la manière suivante :
 - Un studio de 48,30m² ;
 - Un appartement une chambre de 50,05m² ;
- Considérant que le studio s'apparente à un appartement une chambre ; que les espaces sont différenciés ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ; que le logement dispose d'un séjour de 22,81m² et d'une chambre de 10,4m² ;
- Considérant que le séjour de l'appartement une chambre a une superficie de 27,8m² ; qu'en réalité la superficie utile n'est que de 25,8m² ;
- Considérant que le hall d'entrée ne permet pas l'aménagement d'un vestiaire ;
- Considérant que ces logements ne disposent pas d'espace extérieur ; que cela nuit aux conditions de confort des logements ;
- Considérant que le 2^e étage est aménagé de la manière suivante :
 - Un appartement deux chambres ;
- Considérant que le logement dispose d'un séjour de 32,40m² et de deux chambres de 10,30m² et 15,25m² ;
- Considérant que le logement dispose de deux balcons d'une largeur de 44cm ; qu'au vu de cette largeur, il n'est pas possible d'utiliser ces espaces ; que dès lors ceux-ci ne peuvent être considéré comme des balcons ;
- Considérant que la demande surdensifie la parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit trop de petites unités de logement et ayant de faibles superficies;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade en briques rouges avec des briques gris clair pour le bow-window et des lucarnes en bardage de fibre ciment;
- Considérant que la demande prévoit des tuiles plates grises pour la toiture et un isolant recouvert d'enduit de ton gris pour la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis et des garde-corps en aluminium gris ;
- Considérant que le tuyau de descente des eaux pluviales n'est pas intégré dans l'épaisseur de la façade ; que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;

- Considérant que l'esthétique générale et l'expression architecturale proposée de s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une zone de recul végétalisée afin de maintenir l'alignement avec les biens situées rue Remy Soetens ;
- Considérant que l'accès au bâtiment se réalise par une pente de 8% ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 5 du Titre IV du RRU (voie d'accès et caractéristiques de la rampe) ;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que le projet ne prévoit pas de bonnes conditions d'accès aux logements pour les personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que la demande prévoit 9,9m² de toiture végétalisée sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m³ dans la zone de recul ;
- Conclusion
- Considérant que la superficie de la parcelle ne permet pas l'aménagement de 4 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort ;
- considérant le caractère résidentiel et unifamilial des biens environnants ;
- considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne sont ni minimales ni justifiées ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE.

Les dérogations aux art. 8, 10 et 13 du titre I du RRU (hauteur, éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels , éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade et maintien d'une surface perméable et les dérogations aux articles 3 et 16 du Titre II ainsi que les articles 4 et 5 du Titre IV et la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

- vu l'article 126/1 du CoBAT qui dispose que « préalablement à la décision du Collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut introduire des plans modificatifs (...) » ;
- Considérant que le demandeur a fait application de l'article 126/1 du Cobat en date du 02/12/2026 ;
- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 11/02/2026 ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise la construction d'un immeuble comprenant deux logements (un appartement deux chambres et un duplex deux chambres);
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit un gabarit de type R+2+ toiture à versants ;
- Considérant que la demande prévoit un alignement par rapport au bâtiment mitoyen situé rue Bonaventure ;
- Considérant que le bâtiment s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen variant d'1m14 à 2m14 en façade arrière du bien mitoyen n°4 rue Remy Soetens ;
- Considérant que la demande n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Aménagements intérieurs
- considérant que la demande prévoit au :
 - rez-de-chaussée
 - double garage de 44,15m² ;
 - local vélos de 9,9m² ;
 - deux caves ;
 - un local poubelle ;
 - deux locaux techniques ;
 - 1^{er} étage, un appartement deux chambres

- Une chambre de 10,60m² ;
- Une chambre de 16,40m² ;
- Une salle de bain de 7,50m² ;
- Un wc indépendant ;
- Une buanderie ;
- Une pièce de vie de 37,25m² ;
- 2^e étage et combles, un duplex deux chambres + salle de jeux
 - Une chambre de 10,60m² ;
 - Une chambre de 16,40m² ;
 - Une salle de bain de 7,50m² ;
 - Un wc indépendant ;
 - Une pièce de vie de 31,25m²
 - Une salle de jeux sous les combles
 - Un grenier
- Considérant que le local vélo dispose d'un accès aisé depuis la voirie ;
- Considérant que le bien dispose d'un ascenseur ; qu'il est accessible dès lors aux PMR ;
- Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- Considérant que le niveau sous les combles dispose d'une hauteur sous-plafond de 2m35 au niveau du faite ;
- Considérant que ce niveau ne peut être utilisé en tant que locaux habitables ;
- Considérant que la demande ne surdensifie pas la parcelle ;
- Considérant que les logements dépassent largement les normes minimales de superficie imposées par le RRU ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit des briques de parement de teinte gris clair ;
- Considérant que la demande prévoit un jeu de briques horizontales et verticales ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite, des garde-corps vitrés, une porte de garage sectionnelle gris anthracite, des balcons en béton blanc, des tuiles plates en béton gris anthracite et des lucarnes en panneau fibre ciment de ton gris anthracite ;
- Considérant que les descentes d'eaux pluviales sont intégrées dans les façades ;
- Considérant que les baies verticales manquent d'intégration par rapport à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que pour le reste, le bâtiment s'intègre harmonieusement dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit une zone de pleine terre verdurisée d'une superficie de 11,35m² en fond de parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau pluviale de 10.000l installée dans la zone de recul ;
- Considérant que cet emplacement est justifié étant donné le peu de surface non bâtie disponible ;
- Considérant que la demande prévoit une zone de pleine terre verdurisée en façade avant ; que cette zone de recul se situe dans l'alignement des zones de recul situées rue Remy Soetens ;
- Considérant que la demande porte attention à la perméabilité de la parcelle ;
- Considérant que l'accès au bâtiment se fait via la rue Remy Soetens via une rampe de 4,5% ;
- Considérant que l'accès au bâtiment est conforme au Titre IV du RRU ;
- Considérant que chaque logement dispose de deux balcons de 70cm de large sur 2m90 de longueur ;
- Considérant la présence de nid de martinets, moineaux ou étourneaux dans les murs mitoyens situés n°4 rue Remy Soetens et rue Bonaventure 22;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir des nichoirs ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que la demande est conforme aux Titres I et II du RRU ;
- 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 :

- Simplifier la lecture des balcons ;
- Revoir les proportions des baies verticales en façade avant ;
- Ne jamais utiliser le niveau sous les combles en tant que pièces habitables ;
- Respecter l'ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012 et prévoir des nichoirs pour martinets dans le haut des façades ;

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 20/03/2026

Demande de permis d'urbanisme J.12620

Objet : *la régularisation de transformations intérieures au sein du duplex situé au rez-de-chaussée et au 1er étage, de la fermeture du balcon au 1er étage et l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier au 1er étage en façade arrière dans un immeuble composé de 3 unités de logement;*

Avenue Firmin Lecharlier 172.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de transformations intérieures au sein du duplex situé au rez-de-chaussée et au 1er étage, de la fermeture du balcon au 1er étage et l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier au 1er étage en façade arrière dans un immeuble composé de 3 unités de logement* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien se compose de la manière suivante :
 - Rez-de-chaussée + 1^{er} étage : duplex 3 chambres ;
 - 2^e étage : appartement deux chambres ;
 - 3^e étage + combles : duplex 3 chambres ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4576 concernant la construction d'une maison délivré le 16/07/1926 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10983 concernant la création d'un duplex entre le 2e et 3e étage, des transformations intérieures et la régularisation de la fermeture des balcons dans un immeuble comprenant 3 unités de logement classé sans suite le 24/04/2023 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne deux façades de type R+3+ toiture à versant ;
- Considérant que la façade avant est orientée au nord-est ;
- Considérant que le bien s'implante entre un immeuble de type R+2 + toiture au n°174 et R+1+toiture au n°170 ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande régularise la fermeture du balcon au 1^{er} étage en façade arrière ;
- Considérant que ce balcon est aménagé en jardin d'hiver et qu'il est accessible depuis un cellier;
- Considérant que la fermeture du balcon ne nuit pas aux conditions de confort du logement ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit des modifications intérieures ;

- Considérant que le logement dispose de deux chambres au rez-de-chaussée et des pièces de vie au 1^{er} étage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un sanitaire au 1^{er} étage ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de la cuisine dans le prolongement du séjour et de la salle à manger ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'y aménager une salle de bain ;
- Considérant que ce sous-sol est accessible via une trappe dans le garage ;
- Considérant que le rez-de-chaussée a été entièrement privatisé avec le 1^{er} étage ; qu'une cloison a été placée entre le hall commun au rez-de-chaussée et le hall privatif du duplex ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un sanitaire au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit également l'abattage d'une cloison au rez-de-chaussée afin d'aménager une chambre de 20,5m² ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement des baies du rez-de-chaussée vers le jardin ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification en façade avant ;
- Considérant que les châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; que les divisions et la matérialité ont été changés ;
- Considérant que les châssis en PVC blanc s'intègrent dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ainsi que le placement d'un escalier menant vers le jardin ;
- Considérant que la demande prévoit une terrasse de 2m20 de largeur sur 3m43 de profondeur ;
- Considérant que celle-ci dépasse de 3m42 le voisin de droite ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que l'escalier est installé dans le prolongement de la terrasse (3m39) ;
- Considérant dès lors que la demande implique une rehausse du mur mitoyen d'1m35 sur une longueur variant entre 2m23 à 4m03 ;
- Considérant que la demande impacte l'habitation mitoyen (n°170) en terme d'ensoleillement ;
- Considérant cependant que l'aménagement d'un espace extérieur accessible directement depuis les pièces de vie se justifie ;
- Considérant l'accord des voisins de droite (n°170) concernant la présente demande ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

AVIS UNANIME FAVORABLE 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 autorisées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 20/03/2026

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12616

Onderwerp: *het bouwen van een veranda op het gelijkvloers aan de achterzijde van een eengezinswoning, het afsluiten van de balkons op de eerste en tweede verdieping, de regularisatie van de wijziging van de garage- en inkomdeur, evenals de verharding van de tuinzone;*

Fernande Volralstraat 7.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 5.02 van het Molenbeekdal goedgekeurd bij K.B. van 09/11/1964: woongebied gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een veranda op het gelijkvloers aan de achterzijde van een eengezinswoning, het afsluiten van de balkons op de eerste en tweede verdieping, de regularisatie van de wijziging van de garage- en inkomdeur, evenals de verharding van de tuinzone nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/02/2026 tot 12/03/2026 in verband met:
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bouwprofiel afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor koeren en tuinen;
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

- Algemeen
- Overwegende dat het goed een bel-etagewoning is; dat de leefruimten zich op de 1^{ste} verdieping bevinden;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6877 betreffende de bouw van een bel-etagewoning, afgeleverd op 20/08/1996;
- Inplanting
- Overwegende dat de voorgevel naar het noorden is gericht;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een veranda aan de achterzijde op het gelijkvloers, in het verlengde van de garage voorziet;
- Overwegende dat deze een afmeting heeft van 3m30 op 3m44;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV; dat de veranda 4m25 verder reikt dan de rechterbuur (nr. 1-3);
- Overwegende dat het BBP een maximale bouwdiepte van 12m toestaat en dat geen enkele constructie is toegestaan in de zone van koeren en tuinen; dat de veranda bijgevolg 3m30 overschrijdt op het gelijkvloers en 1m89 op de verdiepingen;
- Overwegende dat de aanvraag het afsluiten van de balkons op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping aan de achtergevel voorziet;

- Overwegende dat de aanvraag een lichte glazen structuur voorziet;
- Overwegende dat de leefruimten daardoor niet langer beschikken over een terras dat op hetzelfde niveau toegankelijk is;
- Overwegende dat de slaapkamer op de 2^{de} verdieping niet langer beschikt over natuurlijke lichtinval en directe natuurlijke ventilatie;
- Overwegende dat de aanvraag ruimtes van 6 m² voorziet waarvan het gebruik niet wordt vermeld;
- Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft aangegeven dat het om wintertuinen gaat, niet verwarmd en niet geïsoleerd;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag geen enkele interne wijziging voorziet;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de vervanging van het buitenschrijnwerk identiek in de voorgevel (donkergrijs);
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de garagepoort en de voordeur regulariseert;
- Overwegende dat de aanvraag de materialiteit niet preciseert;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een raam in de zijgevel van de garage en de vervanging van een raam door een deur;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de tuin tussen 2014 en 2015 volledig werd verhard;
- Overwegende dat de tuin een oppervlakte heeft van 97 m² en naar het zuiden is gericht;
- Overwegende dat de afwijking van artikel 13 van Titel I van de GSV niet gering noch gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat minstens 50% onverharde, groene zone moet worden voorzien;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening;
- Overwegende dat de aanvraag de wooncomfortvoorwaarden schaadt en de bestaande toestand niet verbetert;
- Overwegende dat de afwijkingen niet gering noch gerechtvaardigd zijn;

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

- de veranda op het gelijkvloers verwijderen ;
- de wintertuinen nooit veranderen in verwarmde en geïsoleerde kamers;
- voorzien in 50% volle grond;

De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het bouwprofiel en het gebied voor koeren en tuinenafwijking en de afwijkingen van art.4, 6 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken, dak – hoogte en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

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.

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.