VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1084/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Place Rouppe 4 1000 Bruxelles
Rue Van Helmont 53 - 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VH Project - S.R.L. (Paul-Édouard AUBRY)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme délivré le 22/09/2022 (permis modificatif : 04/PFD/1810423) :
- dans la maison Rouppe 4, modifier le coliving de 10 chambres prévu en 3 appartements ;
- créer une terrasse en façade arrière pour le duplex ;
- adapter le local vélo au RDC ;
- adapter les sous-sols pour créer des caves aux logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Situation PRAS :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant 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 dans le Pentagone de Bruxelles, en noyau de d'identité locale existant, en zone de revitalisation urbaine, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoiement, sur un axe de développement économique, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande :

Attendu que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 22/09/2022 (permis modificatif : 04/PFD/1810423) :
- dans la maison Rouppe 4, modifier le coliving de 10 chambres prévu en 3 appartements ;
- créer une terrasse en façade arrière pour le duplex ;
- adapter le local vélo au RDC ;

- adapter les sous-sols pour créer des caves aux logements. ;

Avis d'instances :

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 21/01/2026, réf: T.1981/2008583 ; qu'entre autre l'avis indique qu'il y a lieu de garantir une seconde sortie de secours au duplex en façade à rue (soit via une fenêtre de toit aux dimensions précises soit via une lucarne) ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application de la prescription particulière 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/01/2026 au 15/01/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

En ce qui concerne la situation existante :

Considérant qu'un permis d'urbanisme mixte (réf. 04/PFD/1810423) portant sur une parcelle située place Rouppe 4 et rue Van Helmont 53 à 1000 Bruxelles à été délivré le 22/09/2022 ;
Considérant que le chantier a commencé en janvier 2025 ;
Considérant que le permis d'urbanisme initial autorise :
- la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale existante (place Rouppe 4) en un logement partagé "coliving" de 10 chambres avec une surface commerciale de 34m² au rez-de- chaussée ;
- la construction d'un nouveau bâtiment de 27 appartements à front de rue (rue Van Helmont) ;
- la construction de 7 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;
- la construction d'un parking sous-terrain de 22 emplacements sous le bâtiment avant et les maisons M4 à M7 ;
- l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot comprenant la plantation de 3 arbres à haute tige et le maintien de 50 % de la surface de pleine terre ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la présente demande de PU modificatif (Art. 102/1 du CoBAT) porte uniquement sur la maison située au n°4 de la place Rouppe (parcelle 65L14) ;
Considérant que la maison était affectée au logement, mais que celui-ci était de type « Co-living » ; que la demande actuelle propose 3 logements pour familles en lieu et place de ce logement co-living ;
Considérant qu'au niveau du sous-sol, seule la buanderie prévue initialement pour le coliving est remplacée par 2 caves ;
Considérant que l'on trouve dans le sous-sol tel que modifié :
- 1 local de stockage pour le commerce ;
- 1 local compteurs ;

- 3 caves (= 1 par appartement)

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, seul le local vélo est modifié et divisé en 2 ;
Considérant que l'on trouve dans le rez tel que modifié :

- 1 porche qui mène aux différentes entrées ainsi qu'aux maisons en intérieur d'ilot ;
- 1 commerce ;
- 1 escalier qui désert les 3 appartements ;
- 2 locaux vélos / poussettes qui peuvent accueillir 18 vélos et 22 vélos (dont 1 x 8 vélos en double hauteur dans chaque local) ;
- 1 local poubelles.

Considérant que le local poubelle est légèrement modifié suite à l'implantation d'une zone technique pour la PAC (pompe à chaleur) du commerce ; que la surface du local reste suffisante pour les 3 appartements ;
Considérant que la fermeture du local vélos, prévue initialement avec une grille est remplacée, à la demande du SIAMU, par une maçonnerie et une porte EI30 ;
Considérant que 2 vélos cargos qui étaient prévus au rez-de-chaussée dans le PU initial sont déplacés dans le local entretien jardin ;
Considérant qu'au niveau du premier étage, on trouve un appartement 4 chambres, dont 3 chambres sont situées à ce niveau et la 4ème est située au 2ème étage, à la place de la chambre 02 du coliving ; que cet appartement dispose d'une terrasse ;
Considérant qu'au niveau du deuxième étage, on trouve un appartement 2 chambres, qui dispose d'une terrasse en façade arrière, à la place de la petite toiture verte initialement prévue ;
Considérant qu'on trouve également, dans le volume à l'arrière, la 4ème chambre de l'appartement du 1er étage ;
Considérant que l'eau de cette nouvelle terrasse est envoyée dans la citerne de récupération, puis, par trop-plein, vers la noue ; que cette modification n'a aucun impact sur le volume collecté ni sur le débit par rapport à la conception initiale ;
Considérant qu'au niveau du troisième et quatrième étage, on trouve un duplex 2 chambres, qui dispose d'une terrasse en façade arrière ; que celle-ci est aménagée grâce à la création d'une nouvelle lucarne dans le volume de la toiture existante ;
Considérant qu'au niveau du quatrième étage, on trouve un espace de vie qui peut servir de bureau, de salle de jeu ou de pièce de détente pour les habitants de ce duplex ;
Considérant que le projet modifié prévoit une lucarne au 3ème étage en façade arrière afin d'aménager une terrasse pour le duplex ; que celle-ci permet également d'offrir des vues droites depuis les pièces de vie situées en façade arrière ;
Considérant que cette lucarne s'intègre dans son contexte bâti et ne porte aucun préjudice aux voisins ; qu'elle est donc acceptable ;
Considérant que le projet modifié prévoit d'adapté la façade arrière de l'immeuble concerné ; que toutes les baies existantes du 2ème étage sont conservées ; que les acrotères de la toiture du 1ère étage sont rehaussées afin d'y aménager une terrasse ; qu'une lucarne est créée dans la toiture au 3ème étage ;
Considérant que la lucarne proposée au 3ème étage en façade arrière permet d'aménager une terrasse pour le duplex ; que celle-ci permet également d'offrir des vues droites depuis les pièces de vie situées en façade arrière ;
Considérant que cette lucarne s'intègre dans son contexte bâti et ne porte aucun préjudice aux voisins ; qu'elle est donc acceptable ;
Considérant que les dimensions et positions de fenêtres de toit sont revues en fonction des modifications apportées au projet ;
Considérant que le projet modifié déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce que le projet global ne présente que 22 emplacements de parking au lieu de 37 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

Considérant que cette dérogation a été octroyée dans la demande initiale ; que dans la demande initiale le projet comptait 22 emplacements de parking pour 35 logements (1 coliving + 27appartements et 7 maisons), ce qui représente un ratio de 0,63 emplacement par logement ;
Considérant que dans la présente demande, ce ratio descend à 0,59, car le projet compte toujours 22 emplacements, mais pour 37 logements (30 appartements + 7 maisons) ;
Considérant que dans la demande initial, le maitre de l'ouvrage souhaitait proposer un projet conforme à l'article 13 du Titre 1 du RRU en retrouvant d'importante surfaces de pleine terre ; que pour ce faire l'emprise du sous-sol avait dû être optimisée au maximum ;
Considérant que néanmoins, la localisation du projet justifiait, et justifie toujours pleinement ce ratio car, comme détaillé dans le RI, il est particulièrement bien desservi par les transports en communs ;
Considérant que le projet dispose également de nombreux emplacements vélos, tous situés au rez-de-chaussée et facilement accessible ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est acceptable ;

Conclusions :

Considérant que la demande de projet modifié entraine une diminution de 2 chambres sur l'ensemble du site ; qu'au lieu de 67 chambres il n'y en a plus que 65 ;
Considérant que le type de logement proposé s'accorde parfaitement au type de logements déjà accordés sur le reste du site ;
Considérant dès lors que la modification du coliving vers 3 appartements est acceptable ;
Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- respecter l'avis du SIAMU du 21/01/2026, réf: T.1981/2008583.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1007/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Pré aux Oies 130 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Silvije Poliku

Objet / Betreft: d'une part, démolir une partie du rez-de-chaussée afin de recréer un jardin ; d'autre part, créer un niveau supplémentaire (1er étage) et modifier le volume de toiture, modifier la destination du rez-de-chaussée de dépôt en activité productive et affecter le 1er étage à la même destination, aménager une terrasse au 1er étage, aménager un logement au 2ème étage, et revoir la composition des façades avant et arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/04/2025

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Permis de lotir (P.L.) n°92, délivré le 08/09/1965 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à étendre le rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle, ajouter un niveau (1er étage) dans la double hauteur du rez-de-chaussée, changer la destination du rez en une activité productive et affecter le 1er étage à la même destination, étendre le 2ème étage, placer une terrasse au 1er étage, aménager un logement au 2ème étage, modifier les versants de toiture et modifier la composition des façades avant et arrière (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 1/09/1969 (réf. P.U. P23/1969) ayant pour objet " construire un bâtiment avec un rez-de-chaussée à usage de dépôt de marchandises et un 1er étage à usage d'habitation" ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation au permis de lotir n° 92 ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur les éléments suivants :
- l'impact considérable de la construction totale du rez-de-chaussée sur l'intérieur d'îlot ;
- le manque d'intimité à cause de l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage ;
- demande des conséquences d'une activité productive sur le quartier et les voisins (nuisances, horaires, etc.) ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 30/04/2025 émis sur la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 4/06/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 2/12/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que les modifications apportées portent sur les éléments suivants :
- la démolition d'une partie du garage et de l'activité du rez-de-chaussée afin de recréer un jardin ;
- la limitation de la profondeur de la construction du rez-de-chaussée à 14m ;
- le percement du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de créer une mezzanine en lien avec l'activité productive ;

Considérant que le rétablissement d'un jardin en pleine terre, comprenant des zone de plantes sauvages, des fleurs mellifères et des arbres et arbustes, constitue un aménagement positif, permettant de préserver la biodiversité et d'améliorer les qualités végétales, paysagères et esthétique de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée est désormais limitée à 14m, définie par le permis de lotir ; que par conséquent, la dérogation impliquée par le projet initial est supprimée ;

Considérant que ce jardin est précédé d'une terrasse de 20m² qui sera utilisé par le logement au 2ème étage ;
Considérant que l'accès à cette terrasse se fait via un escalier extérieur très raide, induisant une non-conformité au code civil en matière de vues, outre son caractère inconfortable et peu pratique ;

Considérant que les affectations existantes restent inchangées dans le projet modifié, à savoir une activité productive au rez-de-chaussée et au 1er étage (mezzanine), ainsi qu'un logement de 2 chambres au 2ème étage ;
Considérant que le niveau du plancher existant n'a pas été modifié afin de répondre aux normes minimales requises, ce qui constitue une dérogation au R.R.U., titre II, art. 4, identique au projet initial ;
Considérant que cette hauteur demeure relativement faible, soit 2,22m sur l'entièreté de l'appartement, compromettant la qualité de vie et le confort du seul logement présent dans le bâtiment ;
Considérant en outre, que les dérogations relatives à l'habitabilité du logement, telles que suscitées par le projet initial, restent inchangées dans le projet modifié, à savoir :
- R.R.U., titre II, art. 3 (normes d'habitabilité), en ce que la superficie de la 1ère chambre est de 13,24m² au lieu de 14m² minimum, et que la cuisine ne présente qu'une superficie de 5,99m² au lieu de 8m² requis ;
- R.R.U., titre II, art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie éclairante des 2 chambres situées en façade avant est respectivement de 1,42m² et 1,48m², au lieu de 2,64 m² et 2,11 m ;

Considérant que le pauvre apport de lumière naturelle, la hauteur faible de tous les espaces habitables, la taille réduite de certaine pièces habitables en font un logement de maigres qualités, ne répondant ni aux normes en vigueur, ni aux exigences actuelles de confort ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager un logement en duplex aux 1er et 2ème étages tel que demandé précédemment afin de se conformer aux prescriptions du R.R.U. ;
Considérant en conséquence, que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 3, art. 4 et art. 10 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la composition de la façade avant n'a pas été améliorée, contrairement à ce qui avait été demandé précédemment ; que les transformation réalisés sans permis demeurent inchangées par rapport au projet initial ;
Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une révision du traitement de la façade avant, visant à en améliorer la composition, les proportions et l'intégration dans le contexte bâti existant ;

Considérant qu'une baie, composée de 2 fenêtres, a été percée dans le mur mitoyen droit, séparant la terrasse du n°128 et 130 de la rue du Pré aux Oies ;
Considérant que cette baie donne des vues directes sur la terrasse du voisin de droite ;
Considérant que le demandeur a joint à la présente demande la décision du juge de paix relative à cette situation ;
Considérant qu'il a été décidé que les fenêtres existantes dans ce mur doivent être fixes et munies d'un vitrage opalin ;

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

Avis DEFAVORABLE.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R854/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Richard Neyberghlaan 120 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Johannes Burgers

Objet / Betreft: opdelen van een eengezinswoning in 4 wooneenheden (1 duplex 2 k, 2 x 1k en 1 studio) en creëren van een uitgesneden terras in het voorste dakvlak (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

UITSTEL

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A808/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Dageraadstraat 1A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Groeve, Zino

Objet / Betreft: vellen van een hoogstammige boom en het inrichten van de achteruitbouwstrook

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

4

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van gewestelijk belang, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/09/2025 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het vellen van een hoogstammige boom en het inrichten van de achteruitbouwstrook betreft;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 01/01/2026 tot 15/01/2026 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het GBP (handelingen en werken in GGB zonder BBP);
Gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, uitgaand van het Ministerie van Landsverdediging: “Defensie heeft geen bezwaar tegen dit project.”;

Overwegende ten eerste dat de aanvraag het vellen van een hoogstammige boom voorziet: Sorbus aucuparia, Lijsterbes – 109cm omtrek (gemeten op 1,5m) – 10m hoog – 25 jaar oud ;
Overwegende dat de boom zal worden geveld op aanraden van de politie om inbraakmogelijkheden te voorkomen ;
Overwegende dat een professionele boomverzorger, na een storm in november 2025, de aanwezigheid van bruinrot in de stam vastgesteld heeft;
Overwegende dat de boom dus om veiligheidsredenen moet worden geveld;
Overwegende dat bij de heraanleg van de achteruitbouwstrook 3 nieuwe bomen voorzien worden van de 3e grootte : 1 Cornus officinales en 2 Cornus mas ;

Overwegende dat de bestaande beplanting rondom het perceel wordt verwijderd om een nieuwe afsluiting te plaatsen in combinatie met een haag;
Overwegende dat de oprit in de Dageraadstraat volledig wordt herbouwd, met nieuwe groene ‘eilanden’ met beplanting en bomen omringd door Cortenstaal;
Overwegende dat de verharding van de paden naar de inkomdeur en garagepoorten uit nieuwe kleiklinkers zal bestaan;
Overwegende dat het mogelijk is om de achteruitbouwstrook beter te vergroenen;
Overwegende dat deze paden niet mogen worden omgevormd tot parkeerruimte;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde dat de paden naar de inkomdeur en garagepoorten niet tot parkeerruimte omgevormd worden, en enkel de toegangswegen verhard worden.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C940/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Charles Quint 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Réginald Vivario

Objet / Betreft: construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité); rehausser les murs mitoyens, réaliser des travaux structurels intérieurs et remplacer les menuiseries extérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité); rehausser les murs mitoyens, réaliser des travaux structurels intérieurs et remplacer les menuiseries extérieures ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/04/1893 (réf. T.P. 8801) ayant pour objet "construire une maison" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;
- prescription particulière 21 du PRAS ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement et de répondre aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que les travaux envisagés impliquent une modification du volume bâti existant ;
Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'une annexe construite entre 1977 et 1987, ainsi que la démolition d'une seconde annexe datant de 2004, réalisée sans autorisation ;
Considérant que l'annexe conservée est améliorée grâce à ses dimensions optimisées, à l'installation d'une nouvelle toiture verte et isolée, et à l'ouverture de nouvelles fenêtres, permettant un apport lumineux supplémentaire significatif et améliorant notablement les qualités spatiales et la convivialité au sein du bâtiment ;
Considérant que cette annexe constitue en outre un espace supplémentaire pleinement fonctionnel au niveau du rez-de-chaussée, apportant un réel gain en termes de fonctionnalité et de confort ;
Considérant par ailleurs, que le projet permet de conserver un espace perméable suffisant ainsi qu'une zone de jardin, garantissant le respect des exigences environnementales et de qualité de vie au sein de la propriété ;

Considérant que la demande vise également à restaurer et à repeindre en ton vert les châssis en bois existants, la porte d'entrée et la corniche de la façade avant ;
Considérant qu'il convient toutefois de repeindre la corniche en blanc et de prévoir le RAL 7033 pour les châssis et la porte d'entrée de cette façade ;
Considérant que l'ensemble des châssis de la façade arrière est remplacé par des châssis en aluminium de la même teinte que les châssis de la façade avant, conformes aux exigences actuelles en matière de performance énergétique ;
Considérant que la restauration et le remplacement des châssis proposés permettent d'améliorer significativement l'isolation thermique de l'immeuble, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique globale du bâtiment ;
Considérant également que la façade avant fait l'objet d'une restauration attentive du petit patrimoine existant, incluant le garde-corps, la corniche ainsi que les éléments décoratifs, préservant et valorisant le caractère architectural de la maison ;
Considérant qu'un réenduisage complet de la façade, avec une finition de teinte claire, est prévu, permettant de garantir
l'harmonie esthétique et la mise en valeur de l'ensemble de la construction ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art.4 (profondeur de construction) du R.R.U. en ce que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction

voisine la moins profonde (n°11) et qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°15) ;
Considérant que ces dépassements sont minimes et résultent essentiellement de la pose d'un isolant en façade arrière visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment, et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen des constructions mitoyennes ;
Considérant que cette dérogation résulte de la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre afin de permettre une isolation optimale de la toiture plate de la nouvelle extension ;
Considérant que ces rehausses, d'environ 15cm du côté du mitoyen n°11 et d'environ 40cm du côté du mitoyen n°15, n'ont pas d'impact significatif sur les constructions voisines et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, article 10, du RRU en ce que les superficies éclairantes des chambres du premier étage sont insuffisantes, mais que cette situation est due à la typologie existante du bâtiment, qu'elle n'a pas d'impact sur l'habitabilité du logement et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ) en ce que les menuiseries en façade arrière sont en aluminium ;
Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent dans le contexte urbanistique, répondent aux exigences énergétiques actuelles et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de deux fenêtres de toit entraînant une faible modification visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité au sein du logement ; considérant dès lorsque cette intervention est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de prévoir la couleur RAL 7033 pour les châssis et porte d'entrée et une teinte blanche pour la corniche.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les dérogations au RRU Titre I art. 4 et 6, Titre II art.10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P759/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Philippe Le Bon 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Joséphine de Spirlet-Lamarche

Objet / Betreft: agrandir la terrasse sur toiture plate de l'appartement du 1er étage et installer un escalier extérieur afin d'accéder au jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 60-04BIS dénommé QUARTIER "MARTEAU", approuvé par arrêté royal en date du 22/04/1993. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/08/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à agrandir la terrasse sur toiture plate de l'appartement du 1er étage et installer un escalier extérieur afin d'accéder au jardin;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 et jusqu'au 15/01/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares.(limite arrière de construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-04bis (Marteau, 22-04-93) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. P.U. TP86096) a été délivré le 25 février 1975 pour la construction d'un immeuble de cinq étages ;
Considérant que le gabarit autorisé s'élève sur 5 niveaux hors sol couvert par un toit plat, ainsi qu'une annexe arrière au rez-de-chaussée couverte d'une toiture-terrasse au 1er étage ;
Considérant que l'immeuble comporte un logement par niveau, soit 5 appartements deux chambres et 1 studio au dernier étage ;
Considérant que les interventions projetées sont non visibles depuis la voie publique ;

Considérant que la demande concerne uniquement l'appartement de 90 m² situé au 1er étage, lequel bénéficie d'une terrasse arrière de 23 m², limitée en profondeur par des bacs à plantes et un petit acrotère ;
Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la liaison privative entre l'habitation et son jardin, par la création d'un accès extérieur direct via un escalier depuis la terrasse ;
Considérant que l'accès actuel au jardin s'effectue exclusivement via les circulations communes du rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet implique des modifications de la terrasse, par la suppression des bacs à plantes, la mise en place d'un garde-corps en bordure et l'installation d'un escalier droit en acier noir en axe médian de la parcelle ;
Considérant que, selon le glossaire, un garde-corps et un escalier extérieur sont assimilés à une « construction », de sorte que le projet soulève des dérogations aux dispositions planologiques suivantes : au PPAS et au RGBQ art.6.2 qui limite la profondeur de construction à 15 m de profondeur) ainsi qu'à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur) ; Considérant que l'implantation de l'escalier excède la profondeur autorisée par le PPAS et le RGBQ (limite à 15 m) ;
Considérant que l'escalier est un ouvrage à volée droite, en acier noir, d'une hauteur de 2,90 m, équipé d'un garde-corps de 0,90 m ;
Considérant que l'emprise au sol est limitée à 2,70 m de profondeur, que l'escalier est à claire-voie, assurant perméabilité visuelle et celle du sol, respectant ainsi les principes d'insertion paysagère en intérieur d'îlot ;
Considérant que la distance aux limites mitoyennes est respectée : 2,94 m à gauche, 2,70 m à droite et que le projet est conforme au code civil étant donné l'absence de vues directes ;
Considérant que l'implantation de l'escalier ne dépasse pas les ¾ de profondeur de la parcelle;
Considérant que les murs mitoyens servent de clôture à la terrasse, renforçant l'harmonie volumétrique de la composition bâtie ;
Considérant que la liaison par l'escalier améliore significativement l'habitabilité du logement (un accès direct au jardin, facilité d'entretien, lien spatial intérieur/extérieur) ;
Considérant que de, manière générale, le projet améliore l'usage de l'espace privé et l'entretien du jardin, renforçant ainsi la qualité de vie des occupants et qu'une volée droite facilite un accès direct ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L953/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Titien 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Lorenzo Baldoni

Objet / Betreft: réaménager un appartement (2ch) au 1er étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité) et remplacer les châssis en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/01/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
Vu que l bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois : Id Urban : 18240 ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réaménager un appartement (2ch) au 1er étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité) et remplacer les châssis en façade à rue ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 et jusqu'au 25/12/2025 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares.(menuiseries)
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'absence d'objections sur le projet tel que présenté ;

Caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du bien :

Considérant que l'adresse principale se situe rue Le Tintoret 15-17, mais que la demande concerne exclusivement l'immeuble n°36, et plus spécifiquement son premier étage ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 31/03/1898 (réf. P.U TP13721) pour la construction de deux maisons dont une avec dépendance (Rue Le Titien n°46-48) ;
Considérant qu'un autre permis a été délivré le 11/05/1997 (réf. L68/1997) pour la transformation des logements aux étages, l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée, ainsi que la démolition et reconstruction de la couverture de la cour ;
Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine depuis août 2024 comme immeuble éclectique (1900), trois niveaux, façades enduites, garde-corps remplacés, caractéristiques architecturales conservées ;
Considérant que l'immeuble comprend quatre unités de logement et que la demande vise exclusivement l'appartement du premier étage (2 chambres) ;

Analyse du projet :

Considérant que la demande ne prévoit aucune modification ni de volume ni de compartimentage ;
Considérant que le projet prévoit l'ouverture des espaces hall, séjour et cuisine en un volume unique sans portes ;
Considérant que la salle de bain avec WC donne directement sur le hall d'entrée sans sas, en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU ;
Considérant toutefois que cette salle de bain bénéficie d'une fenêtre assurant une ventilation naturelle et que son implantation à l'entrée maintient une distance suffisante avec la cuisine et la salle à manger malgré la suppression des portes ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis existants en façade avant par des châssis en bois peint en blanc, présentant une nouvelle division apparente ;
Considérant que les châssis d'origine étaient en bois, caractérisés par une division verticale tripartite et dotés panneautage plein aligné aux allèges en partie inférieure des portes-fenêtres de balcon ;
Considérant que la solution proposée constitue une dérogation à l'article 21 du RGBQ, lequel impose le maintien du dessin d'origine ;
Considérant que les châssis projetés sont en bois, à double ouvrant et entièrement vitré sans panneautage dans la partie inférieure;
Considérant que bien que la division proposée se limite à deux parties au lieu de trois, elle assure une cohérence avec les châssis des étages supérieurs et offre une plus grande souplesse fonctionnelle, notamment lors des déménagements ;
Considérant que le remplacement des châssis améliore l'isolation thermique et les qualités d'habitabilité du logement

Considérant cependant que l'absence d'un panneautage plein sur les parties inférieures des portes-fenêtres, aligné aux allèges des fenêtres voisines et disposés derrière les garde-corps en

fer forgé, ne s'inscrit pas dans la typologie néoclassique de l'immeuble et altère la lecture architecturale de la façade ;
Considérant qu'il convient de veiller à ce que les nouveaux châssis présentent des profils et sections moulurés conformes à la typologie d'origine, et d'exiger l'intégration du panneautage plein dans la partie inférieure devant les garde-corps ;
Considérant que la dérogation à l'article 21 du RGBQ a été accordée par la commission de concertation à condition que les nouveaux châssis en bois peint en blanc présentent des profils et sections moulurées et que les portes-fenêtres soient munies d'un panneautage inférieur conforme à la typologie d'origine ;
Considérant que la commission de concertation a précisé que si les panneautages pleins diminuaient la surface éclairantes et induisaient une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, celle-ci était accordée au motif du respect de la typologie existant.

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- prévoir, en façade avant, des châssis présentant des profils et sections moulurés et un panneautage plein aligné aux allèges en partie inférieure des portes-fenêtres de balcon.

Les dérogations au Titre I du RRU art. 8 (sas local WC), et à l'art.21 du RGBQ (les menuiseries) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus. L'éventuelle dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairement naturel) qui apparaitrait potentiellement dans le cadre du projet modifié en prévoyant un panneautage plein est également accordée aux motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C424/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Kasteel Beyaerdstraat 31 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Eletherios Valassidis

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning met uitbreiding van het volume

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/01/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

8

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);

Overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 14/05/2025 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning met uitbreiding van het volume betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/12/2025 tot 25/12/2025 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op (ref. S.V. C746/2018) met als onderwerp “abattre un arbre à haute tige (épicé)” ;

Overwegende dat de aanvraag eengezinswoning betreft;
Overwegend dat de bestemming bewaard blijft;
Overwegend dat de eengezinswoning wordt vergroot;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/01/2026

	Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *Gew.S.V., Titel I: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 4 (diepte)* voor wat betreft het volume op de eerste en tweede verdieping, dit volume wijkt af in diepte ten op zichte van het minst diepe naastliggende bouwwerk ; Overwegende dat het nieuwe volume slechts een beperkte impact heeft op de lichtinval bij de aangrenzende eigendommen; Overwegende dat de uitbreidingen toelaten om kwalitatief hoogstaande en ruimere binnenruimten te creëren; Overwegende bijgevolg dat de afwijking van artikel 4 van titel I van het GSV aanvaardbaar is; Overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van het woningen te verbeteren; Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort; Overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg; **GUNSTIG advies.** **De afwijking van artikel 4 van titel I van *Gew.S.V.* voor wat betreft het volume van de eerste en de tweede verdieping wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**