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: 03/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M199/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Marché aux Poulets 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MK MANAGEMENT

Objet / Betreft: apporter des transformations lourdes à un immeuble de commerce et de logement en vue d'aménager 3 unités d'habitation (3 appartements 2 chambres) et avec le maintien de l'affectation de commerce au rez-de-chaussée, créer un patio au 1er étage, créer un accès distinct aux logements et remplacer les menuiseries en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/09/2025

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 – Bruxelles Environnement – 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison à corps simple de style Louis XV ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 03/03/2025 ;

Considérant que la demande initiale visait à apporter des transformation lourdes (type façadisme) à un immeuble de logements avec rez commercial en vue d'aménager un coliving de 7 chambres

avec le maintien du commerce au rez-de-chaussée, aménager un patio au 1er étage, créer un accès distinct aux logements et remplacer les menuiseries en façade avant ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
Vu les 4 réclamations et demandes d'être entendus introduites à l'issue de cette enquête publique, portant sur les aspects suivants :
- Opposition à la suppression de logements classiques au profit du coliving ;
- Regret de l'absence de logements adaptés aux familles dans le projet ;
- Interrogation sur la faisabilité technique d'autres configurations résidentielles (duplex, mezzanine, etc.) ;
- Rejet de l'argument selon lequel la rue serait trop animée pour accueillir des familles ;
- Estimation que le projet privilégie la rentabilité au détriment d'une vision résidentielle équilibrée ;
- Crainte d'un centre-ville réservé aux habitants temporaires excluant les « vrais habitants » ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/07/2025 à l'égard de la demande initiale ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/09/2025 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :
Avis DÉFAVORABLE tel que présenté vu l'avis défavorable du SIAMU ;
Considérant néanmoins qu'*un avis favorable pourrait être émis à condition de :*
- conserver au maximum les structures du bâtiment (planchers, murs, escalier, façade arrière et toiture) ;
- mieux justifier et documenter les démolitions qui sont inéluctables ;
- améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot ;
- améliorer la composition de la devanture commerciale et de l'entrée des logements afin que celles-ci s'intègrent mieux à la façade ;
- privilégier l'aménagement d'un appartement 2 chambres à chaque niveau ;
- restaurer les châssis du 2ème étage et de rétablir au 1er étage des châssis reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU.

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 23/10/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 11/12/2025 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 modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires mais visent à répondre en partie aux objections soulevées par le projet initial ;

Considérant que la demande modifiée vise à apporter des transformations lourdes à un immeuble de commerce et de logements en vue d'aménager 3 unités d'habitation (3 appartements 2 chambres) et avec le maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée, créer un patio au 1er étage, créer un accès distinct aux logements et remplacer les menuiseries en façade avant ;

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

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026 pour les motifs suivants : application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés) ;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/01/2026 à l'égard de la demande modifiée, repris en annexe et portant les références CP.1984.2262/15 ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est destiné au rez-de-chaussée à un commerce de service ; le premier étage à une fonction de stockage liée au commerce ; et les deuxième et troisième étages à une fonction de logement directement liée à l'activité commerciale, l'accès à ces étages s'effectuant exclusivement par un escalier situé à l'arrière de la surface commerciale ;

Considérant qu'actuellement l'immeuble abrite au rez-de-chaussée l'enseigne « Ladbroke » ; que le premier étage est utilisé comme espace de stockage pour le commerce ; et que les deuxième et troisième étages sont inoccupés depuis une longue période ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le commerce de service (Ladbroke) est maintenu au rez-de-chaussée et que le projet initial visait à transformer le logement unifamilial situé aux étages supérieurs en un logement de type coliving ;
Considérant que la superficie commerciale est réduite afin d'aménager une nouvelle entrée distincte pour le commerce et garantir l'autonomie des étages ;

Considérant que les Recommandations de la Ville de Bruxelles relatives au coliving n'encouragent pas les demandes de permis d'urbanisme visant un projet de logement de type coliving au sein d'immeubles d'habitation classique (maison unifamiliale, maison de maître...), sauf s'il est démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée, par exemple, lorsque seule la reconversion en logement de type coliving permet le maintien d'éléments patrimoniaux intérieurs ;

Considérant que malgré de nombreuses interventions positives du projet, dont notamment la dédensification de l'intérieur d'îlot, la préservation de la façade avant et la présence d'espaces communs agréables, la maison présente un réel potentiel pour accueillir du logement classique ;
Considérant que les plateaux font un peu plus de 100m², ce qui permettrait d'accueillir un appartement 2 chambres par niveau ;
Considérant que si cette option était choisie, il conviendrait d'aménager les chambres en façade arrière pour profiter du calme et aménager les séjours côté rue ;

Considérant que le projet modifié prévoit d'aménager par étage un appartement 2 chambres ;
Considérant que les séjours sont implantés côté rue et les chambres orientées côté cour pour profiter du calme ;
Considérant que chaque logement est pourvu d'un espace extérieur ;

Considérant que le programme du projet modifié vise à aménager 3 logements répondant aux normes d'habitabilité et qu'il est ainsi répondu favorablement à l'avis de la Commission de concertation ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que la demande vise à maintenir la structure du rez-de-chaussée et à apporter des transformations lourdes de type façadisme à partir du premier étage (maintien de la façade avant et de la charpente) ;
Considérant que les planchers des étages, la façade arrière et l'annexe du premier étage sont démolis ;
Considérant que le 1er étage occupe actuellement la totalité de la parcelle ;

Considérant que la démolition de l'annexe du premier étage permet de dédensifier l'intérieur d'îlot, de créer un patio et d'aménager un espace extérieur partagé ;
Considérant que le petit volume construit en fond de parcelle est conservé et transformé en espace de rangement pour les logements et un local technique pour le commerce ;
Considérant que les murs entourant le patio technique sont maintenus afin de limiter les nuisances visuelles sur celui-ci ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions vise à améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ; qu'il convenait néanmoins d'en améliorer aussi les qualités végétales et esthétiques ;
Considérant que le projet modifié prévoit la mise en place d'une toiture verte semi-intensive sur le volume de rangement ;
Considérant qu'un bac à plantes est aménagé sur toute la longueur de la terrasse, avec un substrat d'une épaisseur de 50 cm ;
Considérant qu'un système de câbles en inox est installé sur le mur mitoyen droit afin d'accueillir des plantes grimpantes ;
Considérant que la végétalisation prévue reste insuffisante et qu'il conviendrait d'augmenter la végétalisation de la toiture plate située au premier étage ;

Considérant que le projet modifié vise à maintenir un maximum d'éléments structurels vu l'intérêt patrimonial du bien mais se voit tout de même obligé de remplacer certains éléments ;
Considérant qu'un audit de l'état structurel et sanitaire de l'immeuble a été réalisé par le bureau d'études BESP, après dégagement des revêtements et plafonds, afin d'évaluer l'état réel des structures et la faisabilité de l'aménagement de logements aux étages ;
Considérant que l'étude met en évidence une structure ancienne et atypique, présentant de nombreuses pathologies, notamment une dégradation importante des éléments en bois (attaques d'insectes, pourriture, ruptures de poutres), des maçonneries fissurées, ainsi qu'une absence de résistance au feu et de performances acoustiques conformes ;
Considérant que ces constats justifient des interventions structurelles lourdes afin d'assurer la stabilité, la sécurité et la conformité du bâtiment ;
Considérant dès lors, que les interventions projetées sont acceptables ;

<u>En ce qui concerne la façade avant :</u>

Considérant que la façade avant est entièrement restaurée et que les châssis sont remplacés par des châssis en bois peints, tout en respectant leur division d'origine ;
Considérant que les garde-corps en fer forgé à motif d'arabesque situés au deuxième étage sont rénovés et remis en couleur ;
Considérant que les éléments de menuiseries tels que la corniche, les lucarnes et les oculi de la toiture mansardée sont également rénovés, traités et remis en peinture ;
Considérant que la charpente en bois existante est conservée, restaurée et consolidée ;
Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur et que la couverture est restaurée avec des ardoises naturelles ;

Considérant que la restauration de la façade avant dans le projet initial était globalement respectueuse des caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ; cependant*, les châssis projetés au premier étage dotés d'une allège fixe ne respectaient pas la typologie d'origine ;*
Considérant qu'il y avait lieu d'étudier la possibilité de conserver les châssis du deuxième étage et de rétablir ceux du premier en s'inspirant du modèle du deuxième, afin de rétablir la situation d'origine et de mettre en valeur cette façade inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les châssis en bois existants ne sont pas réutilisables, le projet modifié prévoit de remplacer l'ensemble des châssis des étages par des châssis réalisés à l'identique, sur base de la division des châssis du deuxième étage ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Considérant que les garde-corps maintenus et restaurés au deuxième étage devaient être dupliqués au droit des baies du premier étage ;
Considérant que le projet modifié prévoit d'installer des garde-corps en fer forgé à motif d'arabesque au premier étage, identique à ceux du deuxième étage ; que ceux-ci sont doublés d'un garde-corps vitré ;
Considérant de plus, qu'il y avait lieu de procéder à une étude des plans d'archives afin de proposer une composition adéquate de la devanture commerciale (illicite) et de l'entrée des logements en vue d'harmoniser la façade avant ;
Considérant que dans le projet modifié, la devanture du commerce est repensée afin d'y intégrer l'accès aux logements ; que les deux accès sont désormais clairement distincts, que la vitrine centrale est allégée et que l'impact de l'enseigne est diminué, contribuant ainsi à réharmoniser de l'ensemble de la façade ;
Considérant dès lors, qu'il est ainsi répondu favorablement aux conditions de la Commission de concertation ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve d'augmenter la végétalisation sur la toiture plate au premier étage.

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.

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 le centre ancien de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone ; 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 enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L859/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Léopold I 173 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Quentin Haxhe

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination commerciale du rez-de-chaussée en logement, diviser le logement unifamilial en deux logements (pour un total de trois logements), rehausser le niveau de la toiture, construire des annexes en façade arrière, apporter des modifications aux façades avant et arrière, et aménager une terrasse sur le toit plat du deuxième niveau (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un abri à vélos en fond de parcelle, isoler la façade arrière par l'extérieur et installer des parois brise-vue de part et d'autre du toit-terrasse.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

AVIS UNANIME (en l'absence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, changer la destination commerciale du rez-de-chaussée en logement, diviser le logement unifamilial en deux logements (pour un total de trois logements), rehausser le niveau de la toiture, construire des annexes en façade arrière, apporter des modifications aux façades avant et arrière, et aménager une terrasse sur le toit plat du deuxième niveau (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un abri à vélos en fond de

parcelle, isoler la façade arrière par l'extérieur et installer des parois brise-vue de part et d'autre du toit-terrasse;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés partiellement et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/01/2026 portant les références CP.2026.0005/1 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 pour les motifs suivants :
Dérogation au titre I du RRU :

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes, hauteur et éléments techniques) ;

Vu les 6 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant essentiellement sur la construction d'un abri vélo et ordures en intérieur d'ilot et l'ouverture dans le mur :
- atteinte à la servitude de passage ;
- création d'un précédent ;
- nuisances et perte de tranquillité ;
- problèmes de salubrité ;
- atteinte au caractère résidentiel et patrimonial ;
- impact urbanistique négatif ; impact visuel et lumineux ;
- existence d'alternatives proches pour les vélos, inutilité perçue du projet ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que les renseignements urbanistiques confirment que le bien, en situation de droit, est un immeuble mitoyen R+2, aménagé comme suit :

- au niveau du rez-de-chaussée : un commerce ;
- au 1er et 2ème étage : 1 logement ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation de fait s'écarte de celle de droit en ce que :

- Le commerce du rez-de-chaussée est supprimé ;
- L'entièreté du bâtiment est affectée à du logement, 1 par niveau totalisant 3 logements ;
- Le niveau de toiture est rehaussé créant un niveau habitable sous combles ;
- Des annexes sont ajoutées en façade arrière s'étendant sur tous les niveaux du bâtiment ;
- Une terrasse est aménagée sur le toit plat du dernier niveau ;
- Les façades avant et arrières sont modifiées ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux illicites cités ci-dessus ;
Considérant que la demande vise, d'autre part, à :

- construire un abri pour vélos et poubelles en fond de parcelle, accessible depuis le passage grevé d'une servitude situé entre les immeubles n°173 et n°159 ;
- isoler la façade arrière par l'extérieur (épaisseur de 14 cm) ;
- installer des parois brise-vues de part et d'autre de la terrasse au niveau du troisième étage (3,75 m x 1,80 m) ;

Considérant que le gabarit du bâtiment était initialement destiné à accueillir un rez-de-chaussée commercial et un logement unifamilial aux étages ;
Considérant que la construction des annexes et des lucarnes entraîne des dérogations au Titre I du RRU, aux articles 4 et 6, en ce que les volumes ajoutés dépassent les profils des immeubles mitoyens ;
Considérant en outre, que la lucarne arrière dépasse les deux tiers de la largeur de la façade, constituant une dérogation supplémentaire à l'article 6 du Titre I du RRU relatif aux toitures en mitoyenneté ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du dernier niveau, impliquant la rehausse des murs mitoyens et l'installation d'une rambarde, ce qui constitue également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU relatif aux éléments techniques ;

Considérant qu'au-delà des dérogations précitées, le projet déroge également au Titre II du RRU, notamment :

- Article 3 – normes minimales de superficie :
- chambre sous combles : 13,24 m² au lieu des 14 m² requis ;
- absence de caves et de locaux de rangement privatifs pour les logements ;
- Article 4 – hauteur sous plafond :
- dégagement de l'escalier des combles limité à 1,75 m au lieu des 2,20 m prescrits ;
- Article 10 – éclairement naturel :
- rez-de-chaussée : la pièce de vie présente une surface nette d'éclairement de 4,33 m² au lieu de 5,80 m² ;
- studio du premier étage : 3,60 m² au lieu de 6,60 m², et absence d'éclairement par la façade arrière, entièrement occupée par la salle d'eau ;
- pièce de vie du deuxième étage : 6,55 m² au lieu de 6,78 m².

Considérant que le bâtiment, en situation de droit et sans augmentations de volume, présente une superficie totale d'environ 120 m² ;
Considérant que les modifications volumétriques portent cette superficie à environ 133 m², sans pour autant permettre une division qualitative en trois logements conforme aux normes d'habitabilité ;
Considérant que les logements proposés manquent de qualité et que le programme présente une densité excessive au regard de la gestion spatiale intérieure et des caractéristiques de la parcelle ;
Considérant que la configuration du rez-de-chaussée, compte tenu de la profondeur actuelle du bâtiment, ne permet pas l'aménagement d'un logement répondant aux exigences minimales de confort et d'habitabilité ;

Considérant que, afin de créer un local pour vélos et ordures ménagères, la demande prévoit la construction d'un bâtiment indépendant en fond de parcelle, accessible via l'impasse existante entre les immeubles n°173 et n°159 ;
Considérant que cet accès repose sur l'existence d'une servitude de passage ;
Considérant que le percement du mur mitoyen donnant sur ce passage n'est pas conforme au Code civil, en l'absence d'un accord formel du propriétaire de la parcelle voisine ;
Considérant en outre que ce type d'installation est susceptible de générer des nuisances en intérieur d'îlot liées à son usage ;
Considérant de plus, que cette division avec modification de volume ne répond ni aux recommandations relatives à la division d'une maison unifamiliale, ni aux recommandations du Collège de l'urbanisme relatives aux intérieurs d'îlot Laekenois, notamment en matière d'imperméabilisation et aménagement de ces espaces ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne sont pas qualitatives ;
Considérant que les châssis en PVC proposés sont dénués de caractère et ne respectent pas le cintrage des baies aux étages, portant atteinte à la lecture architecturale de la façade ;
Considérant dès lors que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'au vu de la situation du bâtiment, il serait préférable d'étudier la possibilité de redonner son autonomie à la parcelle vu les conflits entre tiers ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1020/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 70 - 74 1040 Bruxelles
Rue de Spa 2 1000 Bruxelles
Rue Joseph II 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Prime European Property BelCo (De Baere)

Objet / Betreft: Effectuer des aménagements visant à optimiser les performances énergétiques d'un ensemble d'immeubles de bureaux, incluant des aménagements structurels, modifications de l'utilisation de locaux pour accueillir les nouveaux équipements techniques, construction de locaux techniques en toiture et en sous-sol et réaménagement du parking souterrain.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2025 ;
Considérant que l'accusé de réception de dossier complet de cette demande porte la date du 13/11/2025 ;
Attendu que le bien se situe en Zones Administratives, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue de la Loi) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'arrêté de la région de Bruxelles-Capitale du 20/10/1994 qui classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue de la Loi n° 70 ; que cet immeuble est intégré à l'ensemble immobilier composant le projet ;
Considérant que cet ensemble est constitué de 5 bâtiments identifiés comme suit :

- P1 : à l'angle de la rue de Spa (n° 2) et de la rue de la Loi (n° 74) ;
- P2 : le long de la rue de la Loi (n° 72) ;
- P3 : bien classé identifié ci-dessus, le long de la rue de la Loi (n° 70) ;
- P4 : constructions en intérieur d'îlot ;
- P5 : le long de la rue Joseph II (n° 57) ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 1 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle non polluée) ;
Considérant que la présente demande vise à effectuer des aménagements destinés à optimiser les performances énergétiques d'un ensemble d'immeubles de bureaux, incluant des aménagements structurels, modifications de l'utilisation de locaux pour accueillir les nouveaux

équipements techniques, construction de locaux techniques en toiture et en sous-sol et réaménagement du parking souterrain ;
Considérant que la demande déroge aux :

- Règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 §1 : toiture (hauteur) :
- Article 6 §3 : toiture (éléments techniques) ;
- Article 12 : aménagement des zones de cours et jardins
- Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Règlement sur les bâtisses
- Article 108 : souches de cheminée ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences :
Considérant qu'il s'agit ne s'agit pas d'une demande mixte ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- SIAMU
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu du 02/12/2025 (référence CP.1997.1118/27), favorable sous conditions ; que ces conditions ne nécessitent pas d'adaptation des plans ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) dans le cadre de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- Art. 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
Considérant que la demande constitue un complément au permis d'urbanisme PU_L1137/2024, délivré le 02.06.2025) relatif à des aménagements techniques en toiture des blocs P1–P2 (3 pompes à chaleur) ;
Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme s'accompagne d'une demande de permis d'environnement en raison de la nature et du fonctionnement de certains équipements techniques (HVAC / froid / groupe de secours / citerne) ; qu'il ne s'agit toutefois pas d'une demande mixte mais d'une procédure de modification du permis d'environnement sur base de l'article 07bis de l'ordonnance ;

Considérant qu'en matière urbanistique, les travaux portent plus précisément sur :

- la sécurisation et l'adaptation de toitures, la pose de garde-corps fixes sur les toitures des blocs P1–P2–P5 ;
- la création ou l'extension de locaux techniques (haute tension, ventilation, froid) au R+8 de P1 (construction d'un local technique avec adaptation du chemin d'évacuation) et R+10 de P1 (transformation d'anciens bureaux en local technique – HT + ventilation avec adaptations localisées);
- l'adaptation de toitures vertes au R+1 de P4 pour y intégrer des zones techniques (PAC / Chillers) et la création de 2 auvents en façade arrière de P1 ;
- la création de gaines et baies de ventilation avec renforcements aux niveaux R-1 et R-2 de P1 et de P4 ;
- la réorganisation partielle des parkings au R-2, création d'un local technique pour groupe de secours et citerne, local HVAC, augmentation d'un local technique existant et réorganisation des espaces liés à la mobilité douce (sanitaires) impliquant la suppression de 21 places de stationnement au total ;

Immeuble classé :

Considérant que l'immeuble P3 au n° 70 de la rue de la Loi est classé depuis le 20/10/1994 mais que les interventions qui y sont prévues entrent dans le cadre du régime de minime importance selon l'article 35/10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008, modifié le 03/03/2022 (dit arrêté de « minime importance »), à savoir des interventions intérieures limitées (notamment restauration de sanitaires et adaptations techniques au niveau des équipements de production d'eau chaude) qui ne portent pas atteinte aux qualités patrimoniales du bien ;

Affectation :

Considérant que les aménagements intérieurs et extérieurs projetés ne modifient pas l'affectation des immeubles (entièrement affectés au bureau en situation de droit), mais induisent des exigences techniques nécessitant des interventions soumises à autorisation ;
Considérant que divers travaux d'aménagements intérieurs visent principalement deux objectifs principaux :

1. l'adaptation des espaces de bureau pour se conformer à une configuration plus contemporaine mariant open-space et aménagements traditionnels :

Considérant que ce réaménagement des plateaux sera mis à profit pour améliorer l'accessibilité PMR de chaque niveau, notamment par l'ajout de zones sanitaires PMR lorsqu'elles font défaut, ou dans la conception des espaces de douches de la zone mobilité douce ;

1. l'aménagement d'un centre de crise :

Considérant qu'un entre de crise, sera mis en place dans le pavillon P4, et s'étendra pour partie dans les étages supérieurs du bloc P1 ; que ce centre est dévolu à la gestion des incidents humanitaires, dans les premières heures de leurs apparitions et que sa programmation se caractérise notamment par des espaces de réunions, de pilotage et de briefing plus conséquents que ceux que l'on peut retrouver dans la typologie standard des espaces de bureaux ;
Considérant que le centre de crise est techniquement configuré pour pouvoir fonctionner sur une période de plusieurs jours, sans interruption et qu'à ce titre, la présence de personnel sur le site en dehors des heures conventionnelles, et notamment de nuit, est potentiellement établie, mais ce uniquement en cas de crise ;
Considérant que ces divers aménagements ne modifient pas fondamentalement la configuration générale des volumes intérieurs ni leur distribution ;

Volumétrie :

Considérant que la volumétrie des immeubles est globalement inchangée, hormis l'ajout ou l'extension de volumes et installations techniques en toiture ;
Considérant que les volumes techniques ajoutés en toiture au R+8 et au R+10 de P1 dérogent à l'art. 6 §1 du titre I du RRU, en ce qu'ils dépassent les profils mitoyens de référence ;
Considérant toutefois que ces dérogations sont minimes, que l'emprise de ces éléments est limitée, qu'ils ne seront pas perceptibles depuis l'espace public compte tenu de leur hauteur et de leur recul, que leur matérialité s'harmonise avec celle des bâtiments, qu'ils n'ont aucun impact sur les qualités d'habitabilité des parcelles voisines, que leur disposition et volumétrie résultent de considération techniques et permettent d'améliorer le fonctionnement technique des immeubles, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que le nouveau volume technique au R+8 de P1 sera raccordé par un chemin d'évacuation à la cage d'escalier de secours existante, ce qui justifie la pose de nouveaux garde-corps à ce niveau ;
Considérant que la pose de garde-corps sur les toitures des bâtiments P1, P2 et P5 en façade avant et arrière se fait en dérogation à l'art. 6 §1 et §3 du Titre I du RRU en ce que ces éléments dépassent les profils de référence et ne sont pas intégrés au profil de la toiture ;
Considérant que ces garde-corps sont tantôt en ferronnerie (R+10 et R+8 P1), tantôt en verre (R+7 P1 et R+8 P5) en fonction du bâtiment concerné et de leur localisation ;
Considérant qu'il s'agit de dispositifs essentiels à la sécurisation passive des toitures (uniquement accessibles pour l'entretien), qu'ils sont correctement intégrés esthétiquement, qu'ils n'auront qu'un impact limité sur l'expression architecturale du bien, et que leur hauteur est établie en anticipant la rehausse d'isolation des toitures, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'harmoniser la matérialité des garde-corps au sein d'un même bâtiment, et de prévoir les garde-corps du R+7 du bâtiment P1 également en ferronnerie ;
Considérant que la climatisation des différents espaces (locaux DATA et salles de réunion) est garantie par le biais d'unités frigorifiques spécifiques, disposants de redondances ; que ces équipements techniques sont prévus pour un fonctionnement de manière ininterrompue (autonomie complète via un groupe de secours dédié) et pour la partie climatisation, et sont implantés en intérieur d'ilot, pour des questions de faisabilité technique (proximité physique entre unités extérieures et intérieures) ;
Considérant que la demande prévoit de ce fait l'implantation d'installations techniques (3 PAC et 2 chillers) en intérieur d'îlot, sur la toiture de P4, en remplacement d'une zone de toiture verte ; qu'il en résulte un volume (constitué d'un bardage entourant les installations techniques proprement dites, restant à ciel ouvert) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que cette intervention a également pour effet de réduire la conformité du projet aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU, en ce que ces aménagements ne visent pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif, et qu'une partie de la toiture végétalisée existante est supprimée ;
Considérant que cette suppression est toutefois compensée par la réalisation de parois autour des installations techniques permettant leur colonisation par des plantes grimpantes et par l'installation d'une toiture végétalisée sur la toiture du nouveau local technique au R+8 de P1 pour une surface légèrement supérieure, aboutissant à une augmentation de l'ordre de 27 m² de la superficie globale de toiture végétalisée, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que ces installations techniques sont entourées d'un bardage acoustique mais qu'aucun élément au dossier ne permet d'affirmer qu'elles n'auront pas d'impact sur le voisinage, compte tenu de leur implantation en cœur d'îlot, du risque de réverbération et de diffusion vers les parcelles voisines ;
Considérant par conséquent qu'il y a lieu de fournir une étude acoustique en lien avec ces éléments et en cas de risque, de proposer une alternative ou de prévoir leur délocalisation ;

Considérant que le petit volume de prise d'air pour le groupe de secours crée au niveau inférieur du patio au R-2 et que la pose de deux auvents en façade arrière de P1 n'ont aucun impact urbanistique ;

Aspects techniques et structurels :

Considérant qu'afin d'assurer l'autonomie distincte des équipements du centre de crise, de nouveaux locaux comprenant un groupe secours ainsi qu'une citerne de diesel de 6.600L seront aménagés dans le parking, au niveau -2 entraînant la réduction du nombre de stationnement automobile à ce niveau ;
Considérant que pour permettre la ventilation de ce local, un percement est prévu dans la dalle définissant le patio, d'un format de 1200x800mm ; qu'un percement annexe pour le passage du conduit d'évacuation des fumées de combustion sera également réalisé ;
Considérant que le débouché de ce conduit est en dérogation à l'art. 108 du Règlement sur les bâtisses en ce qu'il ne rejoint pas la façade arrière du bâtiment et ne débouche pas 2 m au-dessus de la corniche du bâtiment principal ;
Considérant que bien qu'il s'agisse d'un conduit qui ne sera utilisé qu'exceptionnellement en cas de déclenchement du groupe de secours, et que l'intérieur d'îlot est suffisamment vaste pour garantir une bonne dispersion des fumées, il y aurait lieu d'étudier la possibilité de modifier le parcours de cette évacuation afin qu'elle se conforme à l'art. 108 du RB ;
Considérant qu'un local de ventilation est également agrandi au R-2 sans impact urbanistique, mais entraînant là aussi une réduction du nombre total d'emplacements ;
Considérant que les 75 m² de bureaux au R+10 de P1 sont convertis en espaces techniques destinés à recevoir un local haute tension ainsi qu'un local de ventilation ; ce qui vient compléter les travaux liés aux installations techniques déjà autorisés sur ce même étage, achèvera sa transformation en étage technique et simplifiera les problématiques liées à la gestion du bruit sur le plan horizontal ;
Considérant que les surcharges importantes de ces équipements impliqueront leur appui sur un réseau spécifique de poutrelles métalliques ainsi que d'autres interventions structurelles au niveau de la toiture afin de l'alléger, sans que celles-ci n'impactent toutefois l'aspect architectural des ouvrages ;
Considérant que les baies en façade seront adaptées en coordination avec les locaux intérieurs (grilles ou panneaux opaques localement), en conservant les matériaux actuellement présents sur les façades ainsi que le détail de leur composition, ce qui n'aura qu'un impact limité sur l'expression architecturale des ouvrages ;
Considérant que les travaux impliquent également des percements de planchers et parois avec renforcements structurels (chevêtres, redistribution de charges) et des adaptations ponctuelles de cheminements ;
Considérant que des dispositions sont annoncées pour répondre aux exigences de sécurité incendie (traitement des traversées/locaux techniques, compartimentage) et de maîtrise acoustique (écrans, silencieux, équipements "low noise", fonctionnement en redondance/alternance) ;

Travaux connexes :

Considérant que divers des travaux d'optimisation énergétique non soumis à permis sont mentionnés pour mémoire dans la note explicative, tels que l'augmentation de l'isolation des toitures, la pose de toitures vertes extensives en remplacement de toitures lestées, de panneaux photovoltaïques, le remplacement de vitrage / châssis à l'identique, le nettoyage des façades, l'isolation du plafond du parking, la pose de bornes VE ; que ces travaux n'appellent pas de commentaire particulier ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Mobilité :

Considérant que les interventions en sous-sol modifient localement l'organisation du parking et entraînent une réduction de la capacité de stationnement automobile (suppression globale de 21 places) au profit notamment de nouveaux locaux techniques et d'un renforcement du stationnement vélo et des locaux de service attenants ;
Considérant qu'en matière de mobilité active, l'offre en termes de stationnement vélo est renforcée, passant 70 à 111 emplacements (dont 10 pour vélos-cargos), soit une augmentation de 41 emplacements, ce qui correspond à 1 emplacement / 185 m² de bureaux ;
Considérant que cette évolution est positive, et que la demande prévoit l'aménagement de locaux sanitaires et de vestiaires plus confortables, ce qui favorisera un transfert modal au profit de la mobilité active ;
Considérant toutefois que ce total reste relativement peu ambitieux au regard des évolutions et tendances de mobilité actuelles, à fortiori en zone A où les ambitions seraient de tendre vers 1 emplacement / 60 m² de bureaux ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier une solution visant à augmenter davantage la proportion de stationnement vélo au sein du projet ; tout en conservant un ratio d'environ 10% pour les vélos-cargos ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux et à la bonne valorisation du patrimoine ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'harmoniser la matérialité des garde-corps au sein d'un même bâtiment, en prévoyant les garde-corps du R+7 du bâtiment P1 également en ferronnerie ;
- de fournir une étude acoustique permettant de confirmer l'absence d'impact acoustique des installations techniques en intérieur d'îlot et en cas de risque, proposer une alternative ou prévoir leur délocalisation ;
- d'étudier la possibilité de modifier le parcours de l'évacuation du groupe de secours afin qu'elle se conforme à l'art. 108 du RB ;
- d'étudier une solution visant à augmenter davantage la proportion de stationnement vélo au sein du projet ; tout en conservant un ratio d'environ 10% pour les vélos-cargos.

Bruxelles Environnement demande d'introduire la modification du permis d'environnement dans les plus brefs délais.

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: 03/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B883/2025 (PU)

Adresse / Adres:
De Brouckèreplein 3 - 7 1000 Brussel
Wolvengracht 2 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: IMMOVELD

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht op het gelijkvloers en de 1ste verdieping in een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken, wijzigen van de bestemming van een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht op de 2de, 3de en 4de verdieping in woning (3 app. 2 k.), inrichten van een aparte toegang naar de verdiepingen en wijzigen van de gevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
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.);
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, een lint voor handelskernen, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen een structurerende ruimten van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 06/10/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht op het gelijkvloers en de 1ste verdieping in een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken, het wijzigen van de bestemming van een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht op de 2de, 3de en 4de verdieping in woning (3 app. 2 k.), het inrichten van een aparte toegang naar de verdiepingen en het wijzigen van de gevel betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 08/01/2026 tot 22/01/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 22.1 (bestemming van de bovenverdiepingen tot handel in een lint voor handelskernen) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, betreffende het voorgenomen gebruik van de toekomstige handelszaak en de technieken die niet in het plan zijn opgenomen;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 22/12/2025;
Gelet op het gunstig voorwaardelijk advies van de KCML van 20/01/2026, namelijk: *De KCML vraagt wel te waken over de kwaliteit van het nieuwe schrijnwerk en de nieuwe ramen, in overeenstemming met de stilistische kenmerken van de gevels, uit te voeren met traditionele profielen en een aangepaste indeling (vensterdeuren met volhouten panelen onderaan de opengaande vleugels);*

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 09/01/2026 opgenomen in de bijlage met als referentie T.2000.1328/4;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 30/08/2021 (ref. S.V. D1036/2020) met als onderwerp “wijzigen van het gebruik van een voornamelijk op de verkoop van roerende goederen gerichte handel in een handel die voornamelijk op dienstverlening is gericht”;
Overwegende dat het pand sinds 2002 in gebruik is als Tempo-Team kantoor;
Overwegende dat de aanvraag voorziet om, op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping, het gebruik van de handelszaak te wijzigen in een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te nuttigen, en op de 2de, 3de en 4de verdieping, de bestemming van de handelszaak te wijzigen in huisvesting (3 tweekamerappartementen);
Overwegende dat volgens het G.B.P. de voorziene bestemming in overeenstemming is met de bestemmingszone van het gemengd gebied en de handel op de 1ste verdieping toegelaten is in het handelslint;
Overwegende dat de aanvraag de beoogde bestemming voor de handelsruimte niet preciseert en dat bijkomende informatie omtrent het toekomstige gebruik dient te worden verstrekt;
Overwegende dat de plannen aangevuld dienen te worden en dat keukens, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en een eventuele afvoerschouw in grondplannen en doorsneden moeten worden weergegeven;
Overwegende dat, bij gebrek aan voldoende informatie, de beoogde functie zal worden behouden als detailhandel;
Overwegende dat er aan de kant van de Wolvengracht een nieuwe afzonderlijke inkom met lift- en traphal wordt gecreëerd om toegang te krijgen tot de bovenliggende verdiepingen (woningen) en dus de residentiële autonomie van het goed gegarandeerd wordt;
Overwegende dat ter hoogte van de nieuwe inkom het bestaande vloerpeil van het gelijkvloers wordt verlaagd van 36cm naar 18cm, zodat de dorpel van de deur zich nog op 18cm boven het voetpad bevindt;
Overwegende dat bijgevolg het gebouw niet toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit volgens de Gew.S.V. Titel IV;

Overwegende dat deze lift- en traphal wordt doorgetrokken naar het niveau van de kelder, waar een gemeenschappelijke afvalberging wordt voorzien voor de woningen;
Overwegende dat het overige deel van de kelder hoort bij de handelszaak;
Overwegende dat op de bovenliggende verdiepingen (2de, 3de en 4de verdieping) telkens één appartement met 2 slaapkamers wordt ingericht;
Overwegende dat elk appartement beschikt over een buitenruimte (balkon of terras);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte in de 1ste slaapkamer op de 4de verdieping onvoldoende is (1,70m² i.p.v. 2,98m²);
Overwegende dat deze slaapkamer gelegen is aan de straatgevel en dat omwille van de esthetische waarde van de gevel de raamopeningen niet gewijzigd worden;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 17 (fietsenlokaal) en art. 18 (schoonmaaklokaal), omdat er geen lokalen voor het stallen van fietsen en voor schoonmaakmateriaal zijn voorzien;
Overwegende dat een fietslokaal in de kleder niet praktisch zou zijn en dat een inname van meer oppervlakte voor de woningen op het gelijkvloers de oppervlakte van de handel zou beperken;
Overwegende dat er slechts een beperkt aantal woningen worden voorzien;
Overwegende dat in de nabijheid van het project, meer precies onder het Brouckèreplein, een openbare fietsparking bestaat waarin beveiligde fietsenstalplaatsen worden verhuurd;
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende bijgevolg dan de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), art. 17 (fietsenlokaal) en art. 18 (schoonmaaklokaal) en van de Gew.S.V. Titel IV (toegankelijkheid) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag diverse interne stabiliteitswerken voorziet:
- er worden 5 kolommen verwijderd op het gelijkvloers,
- er wordt 1 kolom verwijderd en de toegang tot de lift wordt dichtgemaakt op de 2de verdieping,
- de technische tussenverdieping (2de / 3de verdieping) wordt verwijderd,
- er worden draagmuren verwijderd op de 3de en de 4de verdieping;
Overwegende dat er terrassen worden gecreëerd ter hoogte van de achtergevel (binnengevel C) op de 3de en de 4de verdieping;

Overwegende dat het echter kwalitatief wenselijker zou zijn het dak boven het laatste terras open te werken om meer natuurlijke lichtinval en ventilatie toe te laten”

Overwegende dat de platte daken worden voorzien van een thermische isolatie aan de buitenzijde;
Overwegende dat de airco-units op het plat dak blijven behouden en deze niet geïntegreerd worden in het volume;
Overwegende dat, gelet op de ligging van het goed en de zichtbaarheid van het dak, het alsnog wenselijk is een groendak te voorzien en een omkasting rond de technische installaties aan te brengen om de esthetiek van het plat dak te verbeteren”

Overwegende dat in de voorgevel de bestaande vitrine aan de kant van de Wolvengracht ter hoogte van de rechtse perceelsgrens wordt gewijzigd en voorzien van een aparte inkom met buitenschrijnwerk in lichtgrijs aluminium;
Overwegende dat de bestaande luifel op de 2de verdieping wordt geherinterpreteerd als buitenruimte en uitgerust met een metalen borstwering, teneinde te functioneren als balkon behorend tot het appartement;
Overwegende dat deze bestaande luifel een uitsprong van 1m en vrije hoogte van 6,80m heeft en dat er aan de rand een borstwering wordt geplaatst die uitsteekt op het bouwprofiel;
Overwegende dat er ter hoogte van de 2de verdieping nieuwe ramen in wit geschilderd hout worden geplaatst;

Overwegende dat het wenselijk is om in de ramen een gesloten paneel te voorzien ter hoogte van de balustrade;
Overwegende dat de bestaande brandladders en metalen platformen ter hoogte van de 2de en 3de verdieping worden verwijderd;

Overwegende dat in de achtergevel (binnengevel C) de raamopeningen worden gewijzigd en er een isolatie wordt geplaatst, afgewerkt met crepi in een lichte kleur, de bestaande toezichtsladder met metalen platform wordt verwijderd en er een nieuwe toezichtsladder wordt geplaatst die uitsteekt op het bouwprofiel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de technische installaties niet geïntegreerd zijn in het dak en er elementen uitsteken op het bouwprofiel (airco, borstwering, ladder);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 73 (balkon), omdat de bestaande luifel met een uitsprong van 1m wordt omgevormd tot een balkon en er een balustrade wordt toegevoegd;
Overwegende dat de balustrades en de ladder noodzakelijk zijn voor de veiligheid;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
Overwegende bijgevolg dan de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en van het B.R. art. 73 (balkon) aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud ~~van~~:
- een extensief groendak te voorzien, evenals een passende omkasting rond de drie airco units;
- het dak boven het terras op de derde verdieping open te werken;
- het nieuwe schrijnwerk en de nieuwe ramen, in overeenstemming met de stilistische kenmerken van de gevels, uit te voeren met traditionele profielen en een aangepaste indeling (vensterdeuren met volhouten panelen onderaan de opengaande vleugels);
- de toekomstige functie van de handelszaak te verduidelijken en de plannen desgevallend aan te vullen.

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.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), art. 17 (fietsenlokaal) en art. 18 (schoonmaaklokaal), Titel IV (toegankelijkheid) en van het B.R. art. 73 (balkon) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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: 03/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F849/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Fusain 16 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Xavier - Nathalie Roland - Schroëder

Objet / Betreft: d'une part effectuer des travaux intérieurs relatifs à l'aménagement des combles et modifier laçade avant (mise en conformité) et d'autre part isoler les toitures, placer 2 fenêtres de toit (type velux) dans le versant de toiture avant et créer une lucarne dans le versant de toiture arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé n°50-01 QUARTIER VAN PRAET approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 (P.P.A.S.);
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 à prédominance résidentielle au PRAS;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à d'une part, effectuer des travaux intérieurs relatifs à l'aménagement des combles et modifications en façade (mise en conformité), et d'autre part, isoler les toitures, placer 2 fenêtres de toit (type velux) dans le versant de toiture avant et créer une lucarne dans le versant de toiture arrière ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

du PRAS, dérogation aux prescriptions du P.P.A.S. et dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur - lucarnes);
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/01/2026, portant les références CP.1989.0457/3 ;
Considérant que les conditions de cet avis mentionnent notamment le fait que « l'avis du service incendie du 06/08/2008 (Réf.:T.1989.0457/2) mentionne un exutoire de fumées, celui-ci n'est pas repris sur les plans ou mentionné dans le dossier. Si l'exutoire est existant, il doit être maintenu et satisfaire aux prescriptions suivantes : la baie, d'une section de 1 m² minimum, est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3. »
Considérant dès lors que des précisions doivent être apportées à ce sujet et que les plans doivent le cas échéant être adaptés ;

Considérant que dans la situation de droit l'immeuble comprend 3 unités de logement de type appartements de 2 chambres (P.U. réf.. 70267);
Considérant que la demande prévoit la mise en conformité de la transformation du logement au 3ème étage en un appartement de 3 chambres en aménageant le grenier sous la toiture à versants ;
Considérant que les travaux intérieurs relatifs à l'aménagement des combles ont déjà été réalisés en 2004 ;
Considérant que ces travaux avaient pour but de créer une chambre supplémentaire dans l'appartement avec pièce d'eau attenante ;
Considérant que ces travaux comprenaient:
- l'ouverture dans le mur séparant la salle à manger et le séjour;
- la fermeture de la baie (porte) entre la cuisine et le hall d'entrée;
- la création d'un escalier et d'une trémie dans le séjour pour accéder au niveau situé sous-combles;
- la création d'une chambre et d'une salle de douche au niveau situé sous-combles;

Considérant dès lors que l'appartement actuel comprend un séjour/cuisine et 2 chambres avec une salle de bains au 3ème étage et une 3ème chambre et une salle de douche sous-combles;
Considérant que le logement répond aux normes actuelles de confort;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit d'un rez-de-chaussée, 3 étages et un étage sous versants de toiture (P.U. réf.. 70267);
Considérant que la demande prévoit la mise en conformité des éléments suivants:
- en façade avant, la largeur de la bretèche construite est de 5,20m, c'est-à-dire 50cm plus large que la largeur autorisée (4,70m);
- le matériau des châssis en façade avant et en façade arrière est actuellement du PVC de ton blanc, alors que les châssis étaient autorisés en bois peints en blanc, en outre, des croisillons ont été ajoutés;
- en toiture, les tabatières des versants ont été supprimées;

Considérant que la demande prévoit d'isoler efficacement les surfaces de déperdition du bien;
Considérant que la toiture (parties à versants et plates) sera isolée avec des panneaux d'isolation rigide (isolation sarking) par l'extérieur;
Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que les rehausses dépassent la hauteur de la construction voisine la plus haute;
Considérant que le faîte sera rehaussé de 18cm, la hauteur de la corniche en façade avant sera augmentée de 15cm et l'ensemble sera habillé en panneaux fibre-ciment de ton blanc, les murs

mitoyens seront rehaussés de 25cm afin de pouvoir isoler la toiture plate arrière et avoir les remontées d'étanchéité nécessaires minimum;
Considérant qu'une partie du mur mitoyen gauche dépassant le gabarit du n°14 sera également isolé et revêtu d'un enduit de ton gris-clair / blanc;
Considérant que deux fenêtres de toit (type velux) seront placés dans le versant de toiture avant;
Considérant que le matériau, le modèle et la teinte des tuiles des versants de toiture seront similaires aux tuiles existantes;
Considérant que l'isolation par l'extérieur permet de ne pas perdre d'espace intérieur dans le volume sous combles;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande prévoit de créer une lucarne avec une baie vitrée dans le versant de toiture arrière;
Considérant que la lucarne aura une largeur de 4,60m (2/3 de la largeur de façade) et une hauteur de 2,50m;
Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - lucarne), en ce que la hauteur de la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de toiture;
Considérant que la lucarne débordera de sa façade d'une distance de 50cm avec un élément architectural fixe;
Considérant que cet élément permettra de lutter contre la surchauffe;
Considérant que la lucarne sera revêtue d'un enduit de ton gris-clair / blanc sur isolant;
Considérant que le châssis de la lucarne sera un châssis de type coulissant en aluminium de ton blanc, teinte similaire à celle des autres menuiseries extérieures de la façade arrière, d'une hauteur de 2m;
Considérant que la demande déroge au P.P.A.S. art. 10 (toiture - lucarne), en ce que la hauteur du châssis est supérieur à 1,20m;
Considérant que la lucarne permettra d'optimiser l'habitabilité de la pièce sous-combles et de gagner un peu de surface au sol;
Considérant que celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
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 à condition :
- d'apporter les précisions nécessaires par rapport à l'exutoire de fumée afin que le SIAMU puisse remettre son avis.

Les dérogations au P.P.A.S. art. 10 (toiture - lucarne) et au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur - lucarne) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J394/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Jan Bollen 34 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Oussama-Abdelmounaïm Menacer

Objet / Betreft: d'une part, construire une extension sur trois niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité); et d'autre part, placer une descente d'eau de pluie en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une extension sur trois niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité); placer une descente d'eau de pluie en façade avant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.10 du titre

I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de riverains et portant majoritairement sur des conflits entre tiers et des problèmes de stabilité ne relevant pas de l'urbanisme ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, comportant 4 chambres ;
Considérant que, lors de travaux de rénovation visant à améliorer l'habitabilité du logement, une extension a été construite sur 3 niveaux sans permis d'urbanisme ; que la présente demande vise tout d'abord à mettre en conformité cette annexe, destinée aux étages à accueillir des salles-de-bains, dont l'habitation était auparavant dépourvue ;
Considérant que les salles-de-bains sont situées à l'arrière de la cage d'escalier, au niveau des paliers intermédiaires entre le rez et le 1er étage et entre les 1er et 2ème étages ;
Considérant que l'extension a été bâtie du côté gauche du terrain, le long de l'annexe existante au rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle ;
Considérant qu'elle s'aligne à l'annexe du voisin de gauche n°32, et qu'elle conserve un retrait de plus de 3m par rapport au voisin de droite ;
Considérant que le gabarit de cette nouvelle construction présente une légère dérogation u R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse d'environ 15cm l'annexe du n°32 (épaisseur de l'isolant et du crépi qui y a été appliqué) ;
Considérant que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;
Considérant que les fenêtres des salles-de-bains sont conformes au Code Civil ;
Considérant cependant que l'apport en lumière naturelle via la coupole de l'annexe du rez est réduit par rapport à la situation de droit ;
Considérant toutefois que cette annexe existante est déjà très enclavée ;
Considérant en effet que la parcelle voisine de droite n°36 déborde à l'arrière sur les 2/3 de la largeur de la parcelle n°34, avec une annexe de plus de 8m de haut (abritant du logement) enclavant la façade arrière du n°34 ;
Considérant qu'en situation de droit, il existait également une ancienne annexe en porte-à-faux au 1er étage, à gauche ;

Considérant dès lors que l'impact de la nouvelle annexe n'est pas significatif ;
Considérant de plus que l'ajout de salles-de-bains est indispensable pour répondre aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que la demande vise également à placer une descente d'eaux pluviales en zinc avec une souche droite en fonte, raccordée en caves ; que cela déroge au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
Considérant que d'autres descentes d'eau de pluie sont présente dans la rue ;
Considérant que ces descentes d'eau de pluie ne semblent pas avoir fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme ;
Considérant que l'implantation de descentes d'eau pluviale privées dans l'espace public n'est pas souhaitable, d'autant plus que le trottoir est relativement étroit ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ramener les eaux de pluie vers la façade arrière ou de faire descendre le tuyau par l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

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 ;

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: 03/02/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de ne pas prévoir de descente d'eau de pluie en façade avant.

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.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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: 03/02/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M488/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Square Marguerite 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP MARGUERITE 8 à 1000 Bruxelles, Square Marguerite 8

Objet / Betreft: isoler le pignon gauche mitoyen, la façade arrière et la toiture, aménager une terrasse sur toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – 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 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 le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/05/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à isoler le pignon gauche mitoyen, isoler la façade arrière mitoyenne, rehausser et isoler la toiture à 2 versants, isoler la toiture plate et aménager cette toiture plate arrière en terrasse ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/04/1902 (réf. T.P. 28060) ayant pour objet "construire une maison sur un terrain sur un terrain situé Square Marguerite ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/03/1965 (réf. T.P. 80537) ayant pour objet " construction d'une cheminée supplémentaire dans l'immeuble Square Marguerite 8 ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/01/2020 (réf. PU M23/2018) ayant pour objet " changer l'affectation et rénover le rez-de-chaussée commercial (titres-services) en studio en modifiant la façade, rénover la cave d'un immeuble d'appartements et la dalle en zone de recul en y intégrant des bacs à plantes";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/07/2022 (réf. P.U. M476/2021) ayant ;pour objet " placer des ardoises sur le mur pignon de droite";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 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 - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'article 15. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits) ;
- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (eclairement des locaux sous toiture) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Zone de protection de site : Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston ") ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 19/12/2025 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) réceptionnée le 15/01/2026 ;
Considérant que la C.R.M.S. demande, par souci de cohérence, d'utiliser le même matériau et la même teinte que ceux mis en œuvre sur le pignon de droite ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/12/2025 ;
Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore été réceptionné ;

Considérant que pour la C.R.M.S., l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme arrière ne soulève pas de remarques sur le plan patrimonial et relève d'un examen urbanistique ;

Considérant que le gabarit de la volumétrie principale de l'immeuble est rez-de-chaussée + 4 niveaux + toiture à versants avec 2 étages dans les combles ;

En ce qui concerne l'isolation du pignon gauche mitoyen et l'isolation de la façade arrière mitoyenne :

Considérant que précédemment une demande de permis d'urbanisme a été octroyée en 2022 pour la pose de panneaux sandwich ayant un aspect visuel en ardoise de ton gris granit RAL 7024, posées de manière linéaire horizontale, sur l'héberge de la façade latérale droite ;
Considérant que la demande concerne le même type de panneaux sandwich mais sur l'héberge de gauche, soit au-dessus du mitoyen n°7, afin de préserver une harmonie des mitoyens ;
Considérant qu'il avait été noté que le RAL des panneaux de l'ancien permis d'urbanisme était 7026 mais qu'il s'agit d'une erreur et qu'ils sont de RAL 7024 ;
Considérant qu'il est constaté que dans les plans remis il y a les 2 RAL qui sont noté ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans et d'y annoter le RAL 7024 partout ;

Considérant que la parcelle dispose également d'une annexe à toiture plate accolée à la volumétrie principale ;
Considérant que cette volumétrie est composée d'un rez-de-chaussée + 5 niveaux avec une toiture plate ;
Considérant que la façade arrière mitoyenne sera également revêtue du même type de panneaux ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce que le nouvel isolant en façade arrière dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 6, 1er en ce que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité : - du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres ;
Considérant que l'isolation améliore les performances énergétiques du bien ;
Considérant dès lors, que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 15 en ce qui concerne l'interdiction de bardage (panneaux sandwichs) ;
Considérant que cette dérogation est acceptable car d'autres murs pignons proches sont également recouverts par un bardage ardoise, tels que les notamment les immeubles situés Square Ambiorix 7 et 43-44-45 ;
Considérant de plus, que ce type de bardage a été octroyé sur le pignon droite de ce même bâtiment ;

En ce qui concerne l'isolation de la toiture à 2 versants :

Considérant que la demande concerne également l'isolation de la toiture de la volumétrie principale située sur la parcelle ;
Considérant que la toiture sera réhaussée de 18 cm ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U, titre I, article et 6 car la réhausse de la toiture via l'isolation dépasse en hauteur les 2 mitoyens voisins ;
Considérant que cet élément permet également d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les fenêtres de toiture seront remplacées par d'autres fenêtres de toit au même endroit ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

En ce qui concerne l'isolation de la toiture plate :

Considérant que le projet vise également l'isolation de la toiture plate de l'annexe arrière ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U, titre I, article et 6 car la réhausse de la toiture via l'isolation dépasse en hauteur les 2 mitoyens ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle permet également d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

En ce qui concerne l'aménagement de la toiture plate arrière en terrasse :

Considérant qu'un accès sera créé depuis la toiture du bâtiment principal vers le volume arrière accolé à celui-ci afin d'y aménager une terrasse ;

Considérant la réalisation d'une terrasse sur la plate-forme du haut 5ème étage ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du dernier étage ;
Considérant que le projet déroge aussi au R.G.B.Q., article 24 car la terrasse découpée dans le versant de la façade arrière ne peut pas dépasser 1/3 de la surface du dit versant ;
Considérant également que le projet est non-conforme au code-civil en ce qu'il ne respecte pas la distance minimale de 1,90 mètres par rapport aux limites de la parcelle ;
Considérant néanmoins que cette terrasse permet d'apporter un espace extérieur à l'appartement des derniers niveaux ;
Considérant qu'afin d'empêcher des nuisances visuelles, il est demandé de respecter le code-civil concernant les vues droites par rapport aux limites mitoyennes ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter une distance minimale de 1,90 mètres par rapport aux limites de la parcelle et de ne pas prévoir de rehausse mitoyenne ;
Considérant dès lors que, moyennant ces adaptations, les dérogations au RGBQ et au RRU sont acceptables ;

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 sous réserve :
- de corriger le RAL des panneaux sandwich (RAL 7024) ;
- d'aménager une terrasse sur la toiture plate, sans rehausse mitoyenne, en prévoyant un recul périphérique de 1,90 mètres afin de respecter le Code civil ;
- de respecter l'avis SIAMU.

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.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne l'ajout d'isolant en façade arrière ; au R.G.B.Q., article 6, 1er en ce qui concerne la pose de panneaux sandwich en façade arrière ; au R.G.B.Q., article 15 en ce qui concerne l'interdiction de bardage ; au R.R.U, titre I, article et 6 en ce qui concerne la pose d'un isolant sur la toiture à 2 versants ; au R.R.U, titre I, article et 6 en ce qui concerne l'isolation de la toiture plate ; au R.R.U., titre I, article 6 § 3 et au R.G.B.Q., article 24 en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse en toiture plate arrière, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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: 03/02/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V837/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée de Vleurgat 164 - 168 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MK RED

Objet / Betreft: diviser un appartement une chambre en deux studios au 1er étage d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2026 - 22/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – 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 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'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/09/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser un appartement une chambre en deux studios au 1er étage d'un immeuble de logements;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 21/10/1966 (réf. T.P. TP 90894) ayant pour objet " Démolir 5 immeubles et reconstruire un immeuble à 11 étages "
- le 02/08/1967 (réf. T.P. TP 89751) ayant pour objet " Démolir et reconstruire un immeuble à 5 étages et un étage technique et construire un parking au fond du n°327 de l'avenue Louise";

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026 pour les motifs suivants: -application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/01/2026 portant les références T.2025.0979/1 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que la demande porte sur la redivision d'un appartement composé d'une chambre, en vue de la création de deux studios ;

Considérant que les travaux projetés s'inscrivent entièrement dans le volume bâti existant et n'entraînent aucune modification de l'emprise ni de la structure du bâtiment ;
Considérant que les interventions prévues ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'ont, de ce fait, aucun impact sur le cadre urbain environnant ;
Considérant que le projet n'entraîne aucune modification de l'aspect architectural de la façade de l'immeuble ;
Considérant que les logements ainsi créés répondent aux exigences actuelles en matière de confort, d'habitabilité et de fonctionnalité ;

Considérant que le projet constitue un retour à la configuration d'origine du bien, telle qu'elle avait été autorisée lors de la construction de l'immeuble en 1967 ;

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.

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: 03/02/2026

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: 28/01/2026

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

9

ONTHOUDING:
Leefmilieu Brussel zitting met openbaar debat.

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
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.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/09/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Overwegende dat de aanvraag het opdelen van een eengezinswoning in 4 wooneenheden en creëren van een uitgesneden terras in het voorste dakvlak (in overeenstemming brengen) betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 01/01/2026 tot 15/01/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 6 van titel I van de Gew.S.V. (dak - technische elementen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 26/12/2025 met als referentie T.1988.1666/11;

Overwegende dat het gebouw werd gebouwd in 1917 als eengezinswoning (S.V. ref. TP Laeken 6822, 1916);
Overwegende dat de woning in de feitelijke toestand in gebruik is geweest als rusthuis van 1968 tot vermoedelijk einde van de jaren '90 en vervolgens in de loop van het jaar 2000 werd opgedeeld in 4 wooneenheden die werden verhuurd;
Overwegende dat de huidige aanvraag de opdeling in 4 wooneenheden in overeenstemming wil brengen;
Overwegende dat de eenheden als volgt zijn verdeeld:
- een appartement met 2 slaapkamers in duplex op het gelijkvloers en de kelder;
- een appartement met 1 slaapkamer op de 1ste verdieping;
- een appartement met 1 slaapkamer op de 2de verdieping;
- een studio op de 3de verdieping (dak);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Collegeaanbevelingen, omdat er geen wooneenheid met minstens 3 kamers en met een buitenruimte voor privégebruik (koer en/of tuin) is voorzien;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte), omdat de plafondhoogte van de slaapkamer in de kelder slechts 2,12m bedraagt i.p.v. min. 2,50m;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de slaapkamer in de kelder (2,50m² i.p.v. 3,90m²) en in enkele bewoonbare lokalen op de bovengrondse verdiepingen onvoldoende is;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (vuilnislokaal), 17 (fietsenlokaal) en 18 (poetslokaal), omdat de conformiteit van het bestaand gebouw niet verbeterd wordt;
Overwegende dat kelderverdiepingen zich niet lenen voor het huisvesten van bewoonbare lokalen; dat, meer precies voor dit project, de slaapkamer in de kelder niet strookt met de goede ruimtelijke aanleg;
Overwegende dat, rekening houdend met de niet conforme inrichting van de slaapkamer, het project louter kleine woonentiteiten (studio's en éénkamerappartementen) voorziet;
Overwegende dat de voorziene mix inzake woontypologieën ontoereikend wordt geacht in deze specifieke context (locatie, omvang woning, grote tuin,…)
Overwegende dat er de mogelijkheid is een grote woonentiteit te voorzien, bij voorbaat met een directe toegang tot de tuin; dat deze constellatie toelaat een grotere mix inzake woningtypologieën te voorzien en bijdraagt aan de ambitie om grotere gezinnen in de stad te accommoderen; dat bijgevolg het inrichten van 3 wooneenheden beter lijkt aan te sluiten bij de ruimtelijke begrenzingen van dit pand;

Overwegende dat het echter niet praktisch zou zijn om een fietslokaal te voorzien in de kelder, gezien de moeilijke toegankelijkheid via de smalle trap;
Overwegende dat gelet op de erfgoedwaarde van de gevels het niet wenselijk is om de raamopeningen aan te passen;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2026

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Collegeaanbevelingen en van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), voor de bewoonbare lokalen op de bovengrondse verdiepingen, en 17 (fietsenlokaal) aanvaardbaar zijn;
Overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) en art. 10 (natuurlijke verlichting), voor de bewoonbare lokalen in de kelder, en art. 16 (vuilnislokaal) en 18 (poetslokaal) niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de gevels nagenoeg volledig in hun oorspronkelijke staat bewaard zijn gebleven:
- de beglaasde metalen deur;
- de vleugels van de linker voorbouw, met de oorspronkelijke glas-in-loodramen;
- het balkon met stenen borstwering met smeedijzeren traliewerk in art-nouveaustijl;
- de diverse decors met voorstellingen van zonnebloemen;
- de houten ramen volgens oorspronkelijk ontwerp;

Overwegende dat ook het hek van het voortuintje is bewaard gebleven, bakstenen pijlers onder een gewelfd topstuk en op een gebogen hardstenen sokkel en traliewerk in plat smeedijzer, in art-nouveaustijl;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om volgende werken in overeenstemming te brengen:
- de toevoeging van een raam in de achtergevel ter hoogte van de 2de verdieping (badkamer);
- de uitvoering van een dakterras aan de voorzijde, uitgesneden uit het hellende dakvolume, met een balustrade;
- de toevoeging van 2 dakramen (type Velux) in het voorste dakvlak, de toevoeging van 5 dakramen (type Velux) en de plaatsing van zonnepanelen in het achterste dakvlak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrade van het dakterras boven het dakprofiel uitsteekt;
Overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor een veilig gebruik van het terras;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- geen bewoonbare lokalen in de kelder te voorzien, maar wel gemeenschappelijke dienstlokalen (vuilnislokaal, poetslokaal,…);
- een grote woning te voorzien met minimaal 3 slaapkamers;

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.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en 17 (fietsenlokaal) en van de Collegeaanbevelingen toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.