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: 31/03/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: D1130/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Dobbelenbergstraat 32 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: DEKEMPENEER - N.V.

Objet / Betreft: Bouw van een opslagterrein voor bouwmaterialen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/02/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 31/03/2026

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

UITSTEL

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: D64/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Dobbelenbergstraat 32 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: DEKEMPENEER - N.V. (Ingrid DEKEMPENEER)

Objet / Betreft: Heraanleggen van het terrein en het bouwen van keermuren (gedeeltelijk in overeenstemming brengen).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/02/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

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: 31/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V951/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Van Orley 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: KINSES

Objet / Betreft: d'une part, aménager 4 unités de logement et modifier la façade à rue en plaçant de nouveaux châssis et en dérochant celle-ci (mise en conformité) et d'autre part, étendre l'annexe arrière, rehausser la façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage arrière, isoler la façade arrière, placer un bardage bois et tôles aluminium aux étages, et réaménager les espaces intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

2 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à d'une part, aménager 4 unités de logements et modifier la façade à rue en plaçant de nouveaux châssis et en dérochant celle-ci (mise en conformité) et d'autre part, étendre l'annexe arrière, rehausser la façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage arrière, isoler la façade arrière, placer un bardage bois et tôles aluminium aux étages, et réaménager les espaces intérieurs ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2026 au 19/03/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
Vu l'avis du SIAMU, daté du 28/02/2026 (réf. T.2026.0140/1, visant un avis favorable sous réserve des conditions reprise dans le dit avis ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques :

Considérant que trois permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien depuis 1889, principalement pour la construction d'annexes ;
Considérant que le dernier permis, daté du 09/12/1953 (réf. TP61700), autorisait une annexe latérale à deux niveaux couverte par un toit plat ;

Considérant qu'un procès-verbal a été dressé en date du 25/11/2019 (P.V. B.R./074/19) pour plusieurs infractions dont notamment : occupation commerciale des n°6 à 10 (±170 m²), percement de mur mitoyen (±2 m²), local accolé à l'annexe arrière (±12 m²), auvent (±5 m²), terrasse (±12 m²), escalier intérieur, suppression de l'enduit de façade et remplacement des châssis bois blancs par des châssis verts ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. P.U. V529/2018) visant la transformation et la liaison de trois immeubles en centre de fitness a été refusé, avec obligation de cessation des infractions dans un délai de 18 mois (art.192, §4 du CoBAT) ;
Considérant que certaines infractions ont été supprimées (commerce, percement), mais que d'autres persistent en particulier la suppression de l'enduit et le remplacement des châssis en bois et font l'objet de la demande ;
Considérant que la situation de fait ne peut influencer l'appréciation de la demande ;
Considérant que les infractions supprimées portent notamment sur : la démolition de la véranda implantée à l'arrière du bâtiment, la suppression du local accolé au volume sur cour, la disparition du commerce irrégulier et la suppression du percement du mur mitoyen et le réalignement de la façade arrière droite ;
Considérant que les infractions restantes concernent notamment la suppression de l'enduit de façade et le remplacement non autorisé des châssis bois blancs par des châssis bois verts ;
Considérant que la situation de droit correspond à un immeuble de logement sous toiture à double versant avec deux lucarnes en façade à rue, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, ainsi qu'une annexe latérale (R+1) ;
Considérant que la façade d'origine présentait un enduit avec bossage au rez-de-chaussée, des encadrements de baies moulurés, un enduit lissé clair aux étages et des châssis en bois peint en blanc ;
Considérant que l'élévation d'origine présentait une façade typique de son époque avec une hiérarchisation nette des registres : soubassement avec bossage, étages lissés, et couronnement animé par les lucarnes percées en toiture.

Considérant que l'acte notarié du 6 décembre 1982 ne précise pas le nombre d'unités et que les renseignements urbanistiques ne permettent pas non plus de confirmer une situation de droit à trois unités, alors que la situation de fait présente aujourd'hui quatre logements ;

En ce qui concerne la zone de cour et jardin :

Considérant que le projet prévoit le retrait des constructions illégales (locaux et auvent) en fond de cour, ce qui constitue une amélioration ;
Considérant que le projet prévoit d'étendre l'annexe latérale jusqu'en fond de parcelle augmentant la superficie de +/-4.5m² par niveau, de remplacer la verrière par un toit plat aménagé en terrasse

(4,4 m²) et en toiture végétalisée (4,5 m²) non accessible, et de créer une terrasse (+/-7.25m²) prolongé d'un jardin en pleine terre (18 m²) ;
Considérant cependant que l'extension de l'annexe prévue jusqu'en fond de parcelle déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en dépassant les trois quarts de la profondeur de la parcelle, aggravant une situation déjà dérogatoire ;
Considérant que le projet déroge également aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU relatifs au maintien d'une surface perméable et à la qualité végétale de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la suppression de la verrière et la création d'un toit plat végétalisé améliorent la qualité visuelle et la gestion des eaux ;
Considérant que la terrasse projetée permet un espace extérieur privatif pour un logement et conforme au Code Civil ;
Considérant que le projet améliore la situation existante en proposant un jardin en pleine terre à la place de l'ancienne cour mais ne prévoit pas de citerne d'eau pluviale ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu d'aller plus loin dans l'amélioration écologique du site, notamment en assurant la réalisation d'une terrasse en revêtement semi-perméable, la végétalisation complète du toit plat existant ;
Considérant que la dérogation à l'article 4 est acceptable, vu la configuration particulière de l'espace résiduel situé entre l'annexe arrière et le fond de parcelle ;
Considérant que les dérogations aux articles 12 et 13 pourraient être acceptées sous conditions : la terrasse du RDC sera réalisée en revêtement semi-drainant, le toit plat de l'annexe existante (28 m²) sera végétalisé et non accessible ;

En ce qui concerne la façade arrière et sa rehausse :

Considérant que le projet prévoit de rehausser la façade arrière d'un étage, modifiant le profil de la toiture ;
Considérant que cette rehausse s'inscrit en deçà des profils des constructions mitoyennes plus hautes et profondes ;
Considérant que l'expression architecturale résultant d'une isolation par l'extérieur et de matériaux bois et métal s'intègre correctement dans le paysage arrière, tout en améliorant les performances énergétiques du bâtiment ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que la demande vise à remplacer l'enduit d'origine par un parement en briques et à substituer les châssis verts par des châssis bois blancs ;
Considérant que les nouveaux châssis sont en bois et présentent des divisions similaires à ceux d'origine ;
Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE et que le quartier est caractérisé par une typologie néoclassique, impliquant le maintien d'une expression architecturale cohérente ;
Considérant que la nature des briques mises en œuvre dans le passé impliquait, selon les usages constructifs traditionnels, la présence d'un enduit de finition et non d'un parement de briques apparentes ;
Considérant que la suppression de l'enduit originel laissant apparaître un parement en briques n'est pas conforme à la typologie néoclassique du quartier et qu'il y a dès lors lieu de rétablir l'expression architecturale initiale ;
Considérant qu'il y a lieu de retrouver un enduit clair avec relief à bossage au rez-de-chaussée et lissé aux étages, ainsi que des châssis en bois de ton blanc respectant les profils d'origine en maintenant les encadrements de baies moulurées en cohérence avec l'état d'origine ;

En ce qui concerne l'aménagement des quatre unités de logement :

Considérant que la superficie totale des planchers hors sous-sol est de 268 m² ;

Considérant que la demande prévoit quatre logements, à savoir un duplex (2 chambres) entre le rez-de-chaussée et le premier étage de l'annexe latérale, deux appartements (1ch) dans le volume principal et un studio sous combles ;
Considérant que le projet tend à valoriser la cage d'escalier ouverte, élément central cohérent avec la typologie néoclassique et contribuant à la préservation patrimoniale du bien ;
Considérant que le projet vise à offrir un petit jardin privatif pour un logement ainsi qu'une terrasse pour le logement du 1er étage ;
Considérant que les espaces communs comprennent quatre caves privatives, un local poubelle en sous-sol, un rangement vélo dans le hall d'entrée ainsi que la cage d'escalier ;
Considérant que la chambre du duplex, située au premier étage de l'annexe, présente un déficit de surface éclairante de 66 cm², en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;
Considérant que les deux appartements d'environ 60 m² comportent un séjour-cuisine inférieur à 28 m², en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;
Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée place une chambre en façade à rue, dont la surface est morcelée par l'implantation d'un local sanitaire et d'un local vélos, compromettant la lisibilité du plan d'origine ;
Considérant que cette chambre en façade, directement exposée à l'espace public, ne peut garantir les exigences minimales de confort, d'intimité ni de qualité acoustique et visuelle attendues pour une pièce de nuit ;
Considérant que l'aménagement du hall prévoit en outre le stationnement de vélos contre le mur, ce qui risque d'entraver une circulation fluide et aisée ;
Considérant que cette organisation fragmentée rompt la hiérarchie fonctionnelle des espaces et génère des dysfonctionnements internes, altérant la qualité globale du hall d'entrée et du logement du rez-de-chaussée ;
Considérant que les appartements des 1er et 2e étages présentent une cuisine ouverte sur le séjour en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;
Considérant que la surface opérationnelle très réduite de la cuisine (3.4m²) ainsi que la salle de bains de 2,8 m² ne permettent pas d'offrir des espaces d'usage confortables, aboutissant à des pièces sous-dimensionnées ;
Considérant par ailleurs que l'aménagement de leurs halls, donnant directement accès au local WC et à la salle de bains, renforce le caractère manifestement étriqué des lieux et ne permet aucun espace de rangement adéquat, tel qu'un vestiaire, compromettant ainsi la fonctionnalité minimale attendue pour un logement de qualité ;

Considérant que la présence de quatre logements sur cette parcelle aboutit à une densité de 270 logements/ha, soit 37 m² de terrain par logement, et constitue une surdensification incompatible avec la capacité réelle de la parcelle, la typologie du bâti et les équilibres résidentiels du quartier ;
Considérant que les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU ne peuvent être acceptées en raison des manquements qualitatifs relevés dans l'organisation et la qualité globale des logements ;
Considérant qu'un séjour traversant au rez-de-chaussée améliorerait nettement la qualité de vie et renforcerait l'activation de la façade à rue, tandis que les chambres trouveraient une implantation plus adéquate dans l'annexe arrière ;
Considérant qu'il convient de supprimer le stationnement des vélos dans le hall et de déplacer le local vélos dans le prolongement du hall d'entrée et de ne pas prévoir de local sanitaire dans la pièce à rue, afin de libérer la pièce en façade et de rétablir une organisation rationnelle et fonctionnelle du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'il importe d'améliorer la lisibilité des circulations et les superficies et de revoir une répartition cohérente des logements par étage en assurant une meilleure distribution des espaces ;
Considérant enfin que le maintien de quatre logements n'est pas acceptable au regard des contraintes spatiales, fonctionnelles et qualitatives relevées ;

Considérant qu'une réduction à trois unités garantirait une meilleure qualité résidentielle, respecterait la capacité réelle de la parcelle et préserverait la lisibilité du plan initial tout en valorisant le caractère patrimonial de l'immeuble ;
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 :
- limiter à 3 unités de logements maximum ;
- au rez-de-chaussée, prévoir un séjour traversant et déplacer le local vélo en conséquence dans le prolongement du hall d'entrée ;
- prévoir une toiture végétalisée sur le toit plat de l'annexe existante (30m²) ;
- prévoir un enduit de la façade avant de ton clair en respectant le relief d'origine (bossage au rez-de-chaussée, encadrement de baies moulurées) - avec des châssis en bois de ton blanc dans le respect de la typologie néo-classique ;
- prévoir une terrasse avec un revêtement semi perméable.

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 1, articles 4, 12 et 13, 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: 31/03/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V771/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de Versailles 16 - 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: K&P Immo Invest

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une habitation unifamiliale (n°16) en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), aménager le 2ème étage en appartement 2 chambres (n°16), modifier la façade avant (n°16 et 18/20), construire une extension arrière en rez-de-chaussée et aménager sa toiture en terrasse (n°16), ouvrir une baie entre les n°16 et n°18/20, apporter des modifications structurelles, agrandir les terrasses extérieures (n°16 et 18/20) et aménager une volée d'escaliers (n°18/20), et placer des appareils d'air conditionné contre la façade arrière au rez-de-chaussée (n°18/20) (mise en conformité et projet)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M76/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Marais 45 - 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Catholique de Louvain (Galand)

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un l'immeuble de bureau en équipement sans modification de volume.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/02/2026 - 19/03/2026

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:

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureau en équipement ;
Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences : motif 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet le 27/01/2026 ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 18/02/2026 au 19/03/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords : Article 6 : Toiture (éléments techniques) ;

- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidence ;

Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu n'ont été introduites ;
Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics ;

Patrimoine :

Attendu qu'en raison de leur valeur historique et artistique, les façades et les toitures de l'immeuble adjacent, sis 55 rue du Marais, sont classées ; qu'il est indiqué sur les plans concernés que ce bien n'est pas concerné par la demande actuelle ; que, désormais, une servitude existante est indiquée sur le plan, plus précisément, l'accès carrossable vers le parking en intérieur d'îlot ; qu'aucun changement de plan n'est proposé au niveau du bien classé ;
Considérant que les bâtiments concernés par cette demande ne présentent pas de valeur patrimoniale exceptionnelle ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/02/2026, qui porte la référence CP.1980.0832/27 ; que cet avis stipule qu'aucune conclusion ne peut être rendue et émet les remarques suivantes :

- Le taux d'occupation et le dimensionnement des voies d'évacuation doit se faire en tenant compte des prescriptions prévues dans l'annexe 1 de la réglementation A. Les largeurs minimales d'évacuation sur le chemin sont à prendre en compte pour le calcul. Par ailleurs, il n'est pas prévu de pouvoir évacuer via un sas ascenseur.
- En l'absence de 'Note incendie', nous constatons que plusieurs points du projet ne sont pas clairs :
- Les plans suggèrent l'absence de mesures concernant le compartimentage des niveaux
- Aucune information n'est reprise concernant la conception de la nouvelle cage d'escalier
- Certaines affectations de bâtiments/espaces ne sont pas renseignées et pourraient avoir un impact sur la prévention incendie (ex. passage vers le parking).
- Une réunion doit avoir lieu avec le Service d'Incendie en vue de vérifier les mesures prévues et à prévoir dans le cadre du présent projet.

Vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo-ABP' du 05/03/2026 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; que, pour rendre le projet conforme, des adaptations aux plans sont nécessaires ; que plus précisément :

- Les toilettes PMR en étage n'ont pas leur poignée côté intérieur de la pièce à 50 cm d'un angle rentrant, ce qui rend leur usage en autonomie impossible. Il faut décaler la porte en conséquence.
- La toilette PMR du RDC est conforme mais ne permet pas seule à atteindre le quota de 1 + 1 par tranche de 20.
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA), émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Les interventions proposées ne présentent pas un enjeu architectural majeur. Le BMA pointe cependant des améliorations possibles et souhaitables, à savoir : une plus forte exploitation du potentiel d'activation de la rue et de manifestation de la présence de l'université dans le centre urbain par la création d'un hall d'entrée plus généreux et ouvert, la compensation des effets négatifs de la fermeture du puis de lumière et enfin, l'étude de la possibilité de végétaliser davantage l'intérieur d'ilot.* » ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID du 10/02/2026 ; que la Commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans tous les espaces accessibles au public du bâtiment étant donné sa capacité d'accueil supérieure à 150 personnes ;

Contexte général :

Considérant que la demande porte sur un ensemble architectural composé de plusieurs bâtiments mitoyens, ainsi qu'un parking situé en intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet a pour but de transformer l'immeuble de bureau en équipement, plus précisément en tant que locaux pour l'Université Catholique de Louvain (UCL) ;
Considérant que le projet prévoit une reconversion du bâtiment afin de l'intégrer dans leur fonctionnement au centre-ville, en prévoyant des salles de cours, des salles de séminaires, des bureaux et des espaces de coworking ; que les étudiants changent de site ou de bâtiment en fonction des cours qu'ils suivent, plus précisément entre les sites Marais 119, Ommegang et Marais 49-53 ;
Considérant que, selon les données du rapport d'incidences, le nombre d'occupants est estimé à environ 621 personnes, avec une capacité d'accueil maximale d'environ 1.011 personnes ;
Considérant que la superficie totale de plancher de tous les niveaux hors-sol passe de 5.038 m² à 5.186 m² ; que la faible augmentation est due à la transformation du puit de lumière central enune nouvelle cage d'escalier intérieure ;

PRAS :

Considérant que la demande porte sur la modification de l'affectation de bureau en équipement d'intérêt collectif ou de service public ; qu'il s'agit en effet des locaux utilisés par l'UCL, ce qui est considéré comme un équipement scolaire d'un point de vue urbanistique ;
Considérant que le projet est situé dans une zone de forte mixité selon le PRAS ; que cette zone permet des équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² (5.186 m² projetés) ;
Considérant que la prescription générale 0.7.2 du PRAS autorise la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public sans restriction de superficie ;
Considérant que l'affectation prévue est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'elle constitue un complément programmatique bienvenu dans le quartier ;

Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ; que le parking existant est partiellement transformé en jardin ; que, par rapport à la situation existante, un aménagement plus végétal est donc proposé en améliorant le caractère vert de l'intérieur de l'îlot ;
Considérant cependant que la minéralisation de la zone des cours et jardins reste significative ;
Que le maintien de places de stationnement à l'air libre ne contribue pas au caractère calme et verdoyant de l'intérieur de l'îlot ;
Que l'ajout d'un grand parking à vélos en intérieur d'îlot n'y contribue pas non plus ; qu'en principe des locaux vélos doivent être prévus dans le volume bâti ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement paysager en réduisant l'emprise du parking et en favorisant les surfaces végétalisées ;

RRU :

Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne et relève donc des articles de section I du Titre I du RRU ;
Considérant que la demande génère des dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la toiture est augmentée d'une part avec un garde-corps et d'autre part avec 2 installations techniques qui sont agrandies ;

Considérant qu'un garde-corps est prévu sur le bord du toit des 3 bâtiments concernés ; que cette structure est considérée comme un volume supplémentaire qui est ajouté sur un bien dont la hauteur

est déjà supérieure par rapport aux constructions adjacentes ; que cet aménagement génère donc une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que 2 des 3 bâtiments présentent des toitures mansardées (uniquement la partie du brisis) et le 3e bâtiment, au milieu, présente un étage en retrait ; que l'ajout d'un garde-corps sur un tel aménagement ne s'intègre pas avec l'architecture des toits ;
Considérant que la mise en place d'un dispositif antichute n'est pas jugée problématique ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir ce garde-corps en retrait en assurant qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'au niveau du bien sis 49 rue du Marais la structure existante qui englobe les techniques est réhaussée de 23.12 m à 23.72 m par rapport au niveau de référence ; que cet aménagement génère donc une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que la hauteur supplémentaire est limitée et que les techniques sont encastrées dans un volume qui peut également servir de tampon acoustique par rapport à l'environnement ;
Considérant que cet aménagement est considéré comme qualitatif ;

Considérant qu'au niveau du bien sis 53 rue du Marais une nouvelle installation technique est prévue (niveau 23.15 m) qui dépasse le niveau du toit (21.20 m) ; que cette nouvelle installation n'est pas intégrée dans la toiture ;
Considérant que la visibilité depuis le domaine public n'est pas évoquée dans le dossier pour cette installation technique ; qu'il convient de démontrer qu'elle n'est pas visible depuis la voirie (rue du Marais et rue aux Choux) ; que, de plus, de nombreux logements en face de la rue ont une vue sur cette installation technique ;
Considérant qu'un bardage végétalisé ou une structure qui s'intègre dans l'architecture du bien peut également être prévu afin de dissimuler ces techniques et de servir de tampon acoustique ;

Architecture :

Considérant, comme stipulé dans la conclusion de l'avis BMA, que des améliorations du projet sont à prévoir :

- une plus forte exploitation du potentiel d'activation de la rue et de manifestation de la présence de l'université dans le centre urbain par la création d'un hall d'entrée plus généreux et ouvert,
- la compensation des effets négatifs de la fermeture du puis de lumière,
- la végétalisation plus généreuse de l'intérieur d'ilot ;

Considérant en effet que la demande concerne principalement un changement d'affectation sans effectuer de travaux d'amélioration en profondeur découlant de la nouvelle fonction ;
Que les façades côté rue restent inchangées, alors que l'accès à cette université pourrait bénéficier d'une plus grande visibilité ;
Que les interactions entre les espaces intérieurs et l'espace extérieur le long de la rue, le long du passage cocher ou le long du jardin ne sont pas développées ;
Que l'escalier ajouté supprime une source importante de lumière naturelle au cœur du bâtiment sans que l'effet sur l'éclairage naturel des espaces intérieurs ne soit développé dans le dossier ;
Que l'intérieur d'îlot n'est que modifié partiellement et que la surface de l'aménagement paysager pour les futurs utilisateurs reste limité, surtout compte tenu de la taille de l'équipement concerné ;

Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 43 à 12 (dont 3 PMR) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 32 à 63 ;
Considérant que 7 places de parking sont destinées aux logements de l'immeuble situé 55 rue du Marais ; qu'il s'agit d'un nombre important, compte tenu de la taille modeste de ce bâtiment ;
Que 5 places sont prévues pour les occupants et visiteurs du site concerné et sont principalement utilisées pour les PMR ; qu'il existe pourtant déjà des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite juste devant l'entrée du bien ;

Considérant que des équipements ne doivent pas obligatoirement disposer de leurs propres places de stationnement, ce qui, par conséquent, attire la circulation automobile ;
Qu'il existe également à proximité de nombreux parkings couverts qui pourraient être davantage exploités ;
Considérant que la limitation du nombre de places de stationnement permet de réduire considérablement la minéralisation de l'intérieur d'îlot, au bénéfice de la qualité paysagère de cette zone sur laquelle donnent de nombreux bâtiments ;
Considérant que le nombre prévu de places de stationnement pour vélos (63 emplacements) est jugé limité, compte tenu de la capacité d'accueil maximale (1.011 personnes) du bâtiment ; que, indépendamment des données du RI qui montrent que le vélo n'est que peu utilisé par les travailleurs (20 %) et encore moins par les étudiants (3 %), il est tout à fait possible d'encourager l'utilisation du vélo, en prévoyant justement un local plus grand, sécurisé et facilement accessible ;
Considérant, de plus, que les emplacements vélos sont organisées au fond de la parcelle et accessibles via le passage carrossable ;
Que l'organisation de ces emplacements à ciel ouvert n'est pas souhaitable en intérieur d'îlot ;
Que la présence de ces emplacements sur la chaussée réservée aux véhicules motorisés risque de créer des conflits ;
Considérant donc qu'aucun de ces 2 endroits n'est approprié pour réaliser un parking pour vélos ; que, de plus, la cour située à proximité du bien classé pourrait être valorisée ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner si la structure existante dans la zone des cours et jardins ne pourrait pas être récupérée comme parking à vélos et/ou si un local vélos sécurisé pourrait être intégré dans le volume bâti ;

Conclusion :

Considérant que le changement d'affectation ne pose en soi aucun problème ; qu'il offre même un complément programmatique bienvenu pour le quartier ;
Considérant cependant que ce projet de reconversion d'un immeuble de bureaux en bâtiment universitaire n'apporte que peu de modifications et donc d'améliorations au bâtiment, surtout compte tenu de la taille de l'équipement concerné ; qu'il ne s'agit pas d'une demande de permis temporaire, ce qui implique que les qualités du bâtiment doivent être garanties pour une longue période ;
Considérant que l'avis SIAMU indique qu'aucune conclusion ne peut être rendue à ce stade ; que cet avis est nécessaire pour pouvoir délivrer un permis ; que, comme indiqué dans l'avis SIAMU, une réunion doit avoir lieu avec le Service d'Incendie en vue de vérifier les mesures prévues ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- de diminuer la taille du parking en intérieur d'îlot et y améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères ;
- de favoriser l'accès piéton et cycliste via le passage carrossable tout en évitant des situations conflictuelles entre les différents modes de transport ;
- de prévoir un local vélos, facilement accessible depuis l'espace public, adapté à la taille de l'équipement proposé et rechercher son intégration dans les constructions existantes ;
- d'activer au maximum le rez-de-chaussée en manifestant la présence de l'université dans la rue, en mettant en évidence la connexion du hall d'entrée avec l'espace public et en améliorant l'éclairage naturel de l'espace créé ;
- de compenser les effets négatifs de la fermeture du puit de lumière existant ou démontrer que cet effet est négligeable ;
- de prévoir le garde-corps en toiture en retrait de la façade en assurant qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;
- de dissimuler les installations techniques en toiture et veiller au confort acoustique ;
- de se conformer à l'avis du consultant régional 'AccessAndGo-ABP' ou, le cas échéant, demander et motiver les dérogations au RRU.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S877/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Frédéric Basse 10 1000 Bruxelles
Avenue de Stalingrad 122 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FAM GROUPE

Objet / Betreft: transformer un hôtel de 23 chambres en 1 hôtel de 15 chambres avec 1 restaurant au rez-de-chaussée et à l'entresol, apporter des transformations structurelles intérieures, restituer la façade avant, , isoler la façade arrière et le mur d'héberge, placer des PAC sur la toiture plate et une gaine d'extraction de hotte (mise en conformité partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

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 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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à restituer la façade d'origine, isoler la façade arrière et le mur d'héberge, remplacer l'escalier intérieur, placer un nouvel escalier entre le rez-de-chaussée et le

1er étage, réaménager le restaurant et l'étendre au 1er étage et rénover les chambres d'hotel, placer des pac sur la toiture plate et une gaine d'extraction de hotte ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2026 au 19/03/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

Considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) et à l'avis d'Infrabel en date du 23/02/2026 ;
Vu l'avis de la S.N.C.B. du 06/03/2026 ;
Vu l'avis d'Infrabel du 16/03/2026 ;

Considérant que l'hôtel, initialement appelé « Cour d'Autriche », occupe une position d'angle au n° 2 de la rue Frédéric Basse ;
Considérant que l'immeuble, dessiné en 1910 par l'architecte A. Blomme, présente un style teinté d'Art nouveau tardif ;
Considérant que le bâtiment se compose de trois niveaux surmontés d'un entresol et développe deux à trois travées reliées par une travée ;
Considérant que le rez-de-chaussée est construit en pierre bleue tandis que les étages sont majoritairement réalisés en briques ;
Considérant que l'élévation est rythmée par des pilastres supportant une corniche fortement saillante reposant sur des consoles ;

En ce qui concerne l'utilisation :

Considérant que le premier étage, historiquement affecté à des chambres d'hôtel, est désormais intégré à l'espace restaurant que le nombre de chambres d'hôtel est par conséquent diminué de 23 à 15 unités ;
Considérant que la création d'un escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée et le premier étage est prévu afin d'assurer la continuité fonctionnelle du restaurant ;
Considérant que le restaurant a une superficie hors-sol de 236m² ;
Considérant que l'hôtel et le restaurant conservent leurs entrées distinctes et qu'une liaison entre l'hôtel et le restaurant subsiste à l'intérieur ;
Considérant que le projet de rénovation, dans sa globalité, est de nature à renforcer l'animation et l'attractivité du quartier ;

En ce qui concerne l'esthétique :

Considérant que la façade principale du bâtiment est préservée et conservée dans son entièreté ;
Considérant que les menuiseries extérieures sont remplacées à l'identique de celles d'origine datant de 1911 et que les châssis inadaptés installés lors de la transformation de 1973 sont démontés ;
Considérant que des travaux d'isolation sont prévus sur la façade arrière ainsi que sur le mur d'héberge ;
Considérant que de nouveaux châssis en PVC sont posés en façade arrière ;

Considérant que l'échelle de secours extérieure est supprimée ;

Considérant que la pose d'une technique d'extraction ainsi qu'une pompe à chaleur sont prévus sur la toiture plate ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que les techniques ne sont pas intégrées à la toiture ;
Considérant qu'au vu de l'implantation de cette toiture, à proximité de la voie de chemin de fer, que cette dérogation est acceptable au vue du contexte ;

Considérant au vu de l'état insalubre du bien, que le projet vise à l'assainir et à le revaloriser ;

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.

La dérogation au RRU titre I art 6 est accordée 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: 31/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A964/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Adrien Bayet 55 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Raphaël Galant

Objet / Betreft: d'une part, modifier la lucarne et les châssis en façade avant ; et d'autre part, rehausser d'un niveau l'annexe en façade arrière, rehausser la façade arrière, modifier la toiture et supprimer l'escalier extérieur menant au jardin (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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 28/10/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la lucarne et les châssis en façade avant et d'autre part réhausser d'un niveau l'annexe en façade arrière, réhausser la façade arrière, modifier la toiture et supprimer l'escalier extérieur menant au jardin (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré :
- le 29/06/1939 (réf. T.P: 50958) ayant pour objet « construire un immeuble à un étage et toiture à la mansard » ;
- le 17/04/1953 (réf. T.P: 61899) ayant pour objet « transformer les sous combles vers cour en 2 étages et établir une terrasse à ce niveau » ;
- le 20/04/1994 (réf. T.P: 105644-P.U. 36A/93) ayant pour objet « transformer et étendre la façade arrière de la maison d'habitation » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2026 au pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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

Considérant qu'en situation de droit la bien consiste en une maison unifamiliale mitoyenne de type R+2+combles et que cette destination est inchangée ;
Considérant que la maison unifamiliale dispose d'un sous-sol avec caves, d'un rez-de-chaussée avec séjour/salle à manger et cuisine accédant à une terrasse et au jardin, d'un 1er et 2ème étage comprenant chacun 2 chambres de 16 et 17,5 m² dont une avec dressing et une salle de bain et des combles avec une salle de jeu de 23 m² et un bureau de 6,6 m²
Considérant que cette maison unifamiliale est jumelle avec la maison située au n°57 et que les 2 biens ont des façades avant identiques telles que représentées sur le permis d'urbanisme délivré le 29/06/1939 (réf. T.P: 50958) ;
Considérant que le bien a subi des modifications sans que celles-ci aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant qu'en situation existante une annexe arrière dont la toiture est aménagée en terrasse est présente au rez-de-chaussée sur 1 niveau sur la largeur totale de la parcelle et qu'un volume annexe complémentaire prolongeant la salle de bain et surmonté d'une petite terrasse est visible sur 1 niveau au 1er étage ;
Considérant qu'un escalier extérieur central permet d'accéder au jardin depuis la terrasse du 1er étage ;
Considérant que selon les vues aériennes une lucarne a été mise en œuvre dans le versant arrière de la toiture et que celle-ci est visible depuis 1977 ;
Considérant qu'en façade arrière le pan de toiture et la façade ont été modifiés en ce que la lucarne existante a été supprimée et la façade réhaussée, le pan de toiture à versant devenant une toiture plate ;
Considérant également que l'annexe à la salle de bain a été réhaussée d'un niveau et que la plateforme de ce volume est végétalisée par un complexe semi extensif ;
Considérant que le demandeur précise que les travaux modifiant la volumétrie en façade arrière et dans le pan arrière de la toiture du bâtiment principal ont été effectués en 2005 et qu'ils sont visibles sur les vues aériennes depuis au moins depuis 2009 sans que ces modifications n'aient fait l'objet d'une demande de permis ;
Considérant que les modifications de volume et de toiture dérogent au RRU, Titre I article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que ce volume dépasse en profondeur et en hauteur le profil du voisin mitoyen du n°57 ;
Considérant de plus que la hauteur minimale sous plafond requise par le RRU n'est pas atteinte dans les locaux situés sous la toiture plate arrière qui présentent respectivement 2m26 de hauteur sous plafond pour le bureau et 2m25 pour la salle de jeux ;

Considérant dès lors que ces locaux dérogent au RRU, Titre II article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond est inférieure à 2m30 ;
Considérant néanmoins que la réhausse n'est pas visible depuis l'espace public et que les locaux aménagés dans la réhausse consiste en des locaux habitables (bureau et salle de jeu) dont les dimensions et l'éclairement naturel permettent une utilisation confortable des lieux ;
Considérant également que la volumétrie de la réhausse de la salle de bain prolonge le volume arrière existant ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 6 et au Titre II article 4 sont acceptables ;

Considérant qu'en situation existante la hauteur sous plafond de la chambre 4 située au 2ème étage est de 2m38 et que le projet prévoit de démonter le faux plafond existant afin de retrouver une hauteur sous plafond conforme au RRU de 2m69 ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du premier étage est supprimé ;
Considérant que le jardin est accessible depuis la cuisine du rez-de-chaussée via une terrasse de 15 m² ;
Considérant qu'il n'est pas précisé le type de revêtement prévu pour la terrasse et qu'il est souhaitable de mettre en œuvre un matériau permettant de conserver la perméabilité de parcelle ;
Considérant également que selon les photos transmises le jardin est recouvert d'un revêtement en gazon synthétique et qu'il convient de se conformer aux plans introduits en proposant un jardin en pleine terre avec un aménagement paysager ;
Considérant que la terrasse de 19,7m² implantée au 1er étage est accessible depuis la chambre 1 ;
Considérant que le mur mitoyen avec le n°57 n'a pas été réhaussé et qu'il présente une hauteur de 76 cm (niv. +3.95) par rapport au niveau fini de la terrasse (niv. +3.19) et qu'une palissade en bois en « L » a été placée à l'angle de la terrasse du côté du n°57 et que celle-ci présente une hauteur de +/-1m60 ;
Considérant qu'un garde-corps sera mis en œuvre avec une hauteur de 75 cm par rapport au niveau fini de la terrasse ;
Considérant que la palissade n'est pas intégrée dans son environnement et que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qu'un recul de 1m90 n'est pas prévu avec le voisin du n°57 ;
Considérant dès lors qu'il convient de supprimer la palissade en bois existante et de respecter le code civil en ce qui concerne la terrasse au 1er étage ;
Considérant qu'en situation existante une terrasse de 12m² est implantée en fond de parcelle et que celle-ci est démontée afin de restituer une surface plantée en pleine terre dans la zone de cour et jardin ;
Considérant également qu'un abri de jardin de 6m² et de 2m36 de hauteur est implanté en fond de parcelle ;
Considérant que la zone de recul en façade avant est entièrement minéralisée dérogeant ainsi au RRU Titre I article 11 (zone de recul aménagée en jardinet) ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient d'aménager un jardinet en pleine terre sur l'ensemble de la zone de recul hormis au droit de l'accès à la maison et placer à l'alignement une grille en fer forgé sur un socle en pierre bleue identique au voisin du n°57 ;
Considérant enfin que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois vitrée gris anthracite ne s'intégrant pas au reste de la façade dont les châssis sont en bois peints en blanc ;
Considérant qu'afin de conserver le caractère de la façade existante, il convient de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois peinte en blanc s'inspirant du modèle d'origine du permis de 1939 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

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 mettre en œuvre un matériau permettant de conserver la perméabilité de parcelle au droit de la terrasse située au rez-de-chaussée ;
- de supprimer le revêtement en gazon synthétique et se conformer aux plans introduits en proposant un jardin en pleine terre avec un aménagement paysager ;
- de supprimer la palissade et respecter le code civil en ce qui concerne la terrasse du 1er étage ;
- d'aménager un jardinet en pleine terre sur l'ensemble de la zone de recul hormis au droit de l'accès à la maison et placer à l'alignement une grille en fer forgé sur un socle en pierre bleue identique au voisin du n°57 ;
- de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois peinte en blanc s'inspirant du modèle d'origine du permis de 1939 .

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. en ce qui concerne le Titre I article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) et article 11 (zone de recul aménagée en jardinet) et le Titre II article 4 (hauteur sous plafond) 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: 31/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P948/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Pérou 79 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Yveline Nomblot

Objet / Betreft: aménager deux terrasses sur la toiture plate (111 m²) d'une annexe pour deux appartements situés au 5e étage d'un immeuble de rapport, prolongé d'une toiture plate inaccessible (64 m²) avec bacs à plantes (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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.) ;
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/10/2025 et qu'il a été déclaré complet ;
Considérant que la demande vise à aménager deux terrasses sur la toiture plate (111 m²) d'une annexe pour deux appartements situés au 5e étage d'un immeuble de rapport, prolongé d'une toiture plate inaccessible (64 m²) avec bacs à plantes (mise en conformité) ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2026 et jusqu'au 19/03/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

Considérant que la superficie de la toiture plate concernée par le projet est de 111m² ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 1950 pour l'édification d'un immeuble de rapport (rez + 5 + combles) et d'une annexe arrière (rez + 4 + toiture plate) ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme référencé P948/2021, délivré le 28/04/2022 et visant déjà la création de deux terrasses au 5e étage en mise en conformité, n'a pas été exécuté ;
Considérant que la superficie totale de la toiture plate concernée par le projet est de 111 m² ;
Considérant que la demande actuelle porte sur la régularisation de deux terrasses arrière existantes, chacune d'une superficie de 23,6 m², délimitées par des palissades en bois d'une hauteur de 1,80 m, lesquelles assurent également la séparation entre les deux espaces ;
Considérant que ces terrasses présentent un retrait latéral de 3,36 m de part et d'autre et un recul de 5,17 m par rapport à la façade arrière des niveaux inférieurs, respectant ainsi les servitudes de vue du Code civil ;
Considérant que les palissades en bois constituent une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, et que le permis précédent préconisait déjà leur remplacement par des garde-corps métalliques d'une hauteur maximale de 1,10 m ;
Considérant que le projet prévoit, en avant des garde-corps, une zone non accessible de 64 m² aménagée par la pose de trois bacs à plantes ;
Considérant que, lors de l'instruction du permis antérieur, la Commission avait demandé une végétalisation de cette zone de toiture afin d'en améliorer l'intégration paysagère et de contribuer à une gestion qualitative des eaux pluviales ;
Considérant qu'un véritable toit végétalisé nécessite une mise en œuvre technique et budgétaire plus importante, et que la présente demande se limite à trois bacs à plantes ;
Considérant toutefois que le nombre de bacs proposés est insuffisant au regard de la surface concernée et qu'il convient soit d'augmenter significativement la surface végétalisée par bacs, soit de mettre en œuvre une solution de toiture végétalisée extensive ;
Considérant que ces aménagements ne génèrent aucun impact visuel depuis l'espace public ;
Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU peut être acceptée pour autant que le projet soit adapté de manière à remplacer les palissades en bois par des garde-corps métalliques d'une hauteur maximale de 1,10m et de renforcer la végétalisation de la surface non accessible située entre les garde-corps et la façade arrière ;

Considérant que, moyennant ces adaptations, le projet s'intègre dans les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous condition de :
- remplacer l'ensemble des palissades en bois par des garde-corps métalliques d'une hauteur maximale de 1,10 m ;
- végétaliser la toiture inaccessible, située entre les garde-corps et la façade arrière, soit par la mise en place d'un nombre suffisant de bacs à plantes, soit par l'aménagement d'une toiture extensive.

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 1, article 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: J1027/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Jennevalstraat 33 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Willem de Groot

Objet / Betreft: herinrichten van een eengezinswoning, het verwijderen van de bestaande aanbouw en het herbouwen van een nieuwe, minder diepe aanbouw, het aanleggen van een terras op tuinniveau en het plaatsen van een dakkapel op het achterdak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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 (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 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 de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
Gelet op de aanbevelingen voor de toekomstige projecten in de Europese wijk goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 29/08/2013;

Overwegende dat het goed gelegen is in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), woongebieden met residentieel karakter van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/11/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het herinrichten van een eengezinswoning, het verwijderen van de bestaande aanbouw en het herbouwen van een nieuwe, minder diepe aanbouw, het aanleggen van een terras op tuinniveau en het plaatsen van een dakkapel op het achterdak betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 05/03/2026 tot 19/03/2026 voor volgende motieven: Afwijkingen van de voorschriften van de Gew.S.V., afwijking op art.6 van titel I van de Gew.S.V.(dak van een mandelig bouwwerk); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);

Gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, betreffende de nieuwe (minder) diepe aanbouw en terras, het behoud van voldoende groene ruimte en een vraag omtrent de herinrichting van het gebouw tot een ééngezinswoning, reacties betreffende conflicten tussen derden die niet vallen onder de bevoegdheid van stedenbouw;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 22/05/1901 (ref. TP 837) met als onderwerp “Construire une maison”;

Bestemming/aanvraag:

Overwegend dat de aanvraag een bestaand eengezinswoning betreft;
Overwegend dat de aanvraag het herinrichten van een eengezinswoning, het verwijderen van de bestaande aanbouw en het herbouwen van een nieuwe minder diepe aanbouw, het aanleggen van een terras op tuinniveau en het plaatsen van een dakkapel op het achterdak;

Rechtstoestand:

Overwegend dat de kelder bestaat uit drieruimtes en trap;
Overwegend dat het gelijkvloers bestaat uit een inkomhal, een voorkamer, een trappenhal met aanpalende kamer, een gedeeltelijke aanbouw en een betegeld terras;
Overwegend dat de verdiepingen bestaan uit een voorste en een achterste kamer/ruimte en een trappenhal;
Overwegende dat de plannen slechts een summiere weergave van de grondplannen geven;
Overwegende dat de voorgevel bestaat uit houten ramen, raam-dorpels in blauwe hardsteen, een balkon met een sokkel in natuursteen ter hoogte van de eerste verdieping, en een wit geschilderde houten kroonlijst;
Overwegende dat de dakbedekking bestaat uit rode dakpannen en twee kleine dakramen;

Voorziene toestand:

Overwegend dat de aanvraag voorziet om een eengezinswoning te behouden;
Overwegend dat de indeling van het gelijkvloers gedeeltelijk ongewijzigd blijft;
Overwegend dat het gelijkvloers een groter opening voorziet tussen de keuken en de eetkamer;
Overwegend dat het gelijkvloers voorziet in de heropbouw van een nieuwe, minder diepe aanbouw;
Overwegend dat het gelijkvloers eveneens voorziet in de aanleg van een nieuw terras;
Overwegend dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte)) voor wat betreft de afbraak en heropbouw van de eetkamer;
Overwegend dat de aanbouw in de rechtstoestand gedeeltelijk aanwezig is;
Overwegend dat de nieuwe aanbouw minder diep wordt voorzien dan in de rechtstoestand;
Overwegend dat het tuin oppervlakte onveranderd blijft;
Overwegende bijgevolgd dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) aanvaardbaar is, omdat de nieuwe situatie minder diep reikt dan de rechtstoestand, dat dit het zicht van de buren

niet verder belemmert en dat deze uitbreiding zich net binnen het profiel van de aanpalende constructies valt;

Overwegend dat de indeling van de eerste verdieping behouden blijft;
Overwegend dat het toilet van de bestaande toestand wordt verwijderd;
Overwegend dat de indeling van de tweede verdieping behouden blijft;

Overwegend dat op de derde verdieping aan de achtergevel een dakkapel wordt toegevoegd;
Overwegend dat het uitzicht van de achtergevel visueel wordt gewijzigd;
Overwegend dat de afwijking van de dakkapel afwijkt (+/- 3, 54m) ten opzichte van het laagste mandelige dakprofiel;
Overwegend dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V.Titel I art. 6 (het dak) voor wat betreft de afwijking van de dakkappel ten op zichte van het laagste mandelig dakprofiel;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, omdat de dakkapel geen impact zal hebben op de toetreding van natuurlijk licht bij de aanpalende buren, en omdat de dakkapel de natuurlijke verlichting en de kwaliteit van de binnenruimte verbetert;

Buitenschrijnwerk voorgevel :

Overwegend dat het wenselijk is het oorspronkelijke buitenschrijnwerk (deuren, poorten, ramen, etalages, lucarnes, luiken, enz.) van de voorgevel bij voorkeur te behouden om het totaalbeeld van de gevel te bewaren;
Overwegend dat het wenselijk is de bestaande, oorspronkelijke houten ramen te behouden en deze waar nodig te laten restaureren in plaats van te vervangen;
Overwegend dat er alternatieve opties worden onderzocht om de energetische prestaties van het schrijnwerk te verbeteren;
Overwegend dat tijdens de overlegcommissie de architect heeft meegedeeld dat de ramen zich in slechte staat bevinden;
Overwegend dat het aanvaardbaar wordt geacht dat het buitenschrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk in identiek materiaal en met dezelfde vormgeving als het oorspronkelijke;
Overwegende dat de bestaande houten ramen in de voorgevel worden vervangen door nieuwe ramen in hout met een witte kleur, met behoud van de indeling;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

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 op voorwaarde voorzien van houten raamkozijnen conform aan de originele raamkozijnen (secties, vakken, met profiellijsten) / (zelfde profielen, indelingen en detaillering).

De afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Gew.S.V. Titel I, artikel 4 & 6 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L878/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Lakensestraat 89 - 113 1000 Brussel
Circusstraat 25 - 29 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BureauBR

Objet / Betreft: wijzigen van een buitentrap naar een binnentrap (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – 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 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, een lint voor handelskernen, een gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/10/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van een buitentrap naar een binnentrap (in overeenstemming brengen) betreft;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 03/03/2026 met als referentie T.1990.1694/18;

Overwegende dat de aanvraag het bestaand appartement (met 2 slaapkamers) op de tussenverdieping betreft (lot 3, Lakensestraat 109-113, volgens de stedenbouwkundige vergunning met ref. TP 96657 - L54/1990 - 04/AFD/79062-01, afgeleverd op 10/06/1991);

Overwegende dat volgens de afgeleverde vergunning de trap was voorzien als buitentrap aan de achtergevel;
Overwegende dat in de uitvoering de trap naar binnen werd verplaatst en dus in het bouwvolume werd opgenomen;
Overwegende dat de trap werd geplaatst ter hoogte van de woonkamer van het appartement, verbinding maakt met de tuinkamer op het gelijkvloers en van daar uit toegang geeft tot de koer;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat volgend uit het voorgaande het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.