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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C158/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Parc du Cinquantenaire 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: INSTITUT ROYAL DU PATRIMOINE

Objet / Betreft: .Exploitation d'espaces de musée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/03/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services public au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation d'activités classées liées aux activités de l'Institut Royal du Patrimoine Artistique ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant qu'une ancienne cabine de peinture semi ouverte est utilisée sur le site. Considérant que cette installation est bien classée en rubrique 138B étant donné l'usage d'un pistolet de peinture. Considérant que cette cabine semble ne pas être équipée de filtres à remplacer. Considérant que le débit d'extraction n'a pas pu être fournir durant la procédure. Considérant que cette cabine est utilisée 5 fois par an uniquement pour la pose de vernis sur les œuvres restaurées. Considérant que cette installation classée ne répond pas à la réglementation applicable à ces équipements ;
Considérant que le site est soumis à un Programme de Déplacement des Entreprises (PDE) et que le dernier en date (2017) imposait 28 emplacements vélo. Considérant que le site est actuellement équipé de 18 emplacements vélo conformes aux conditions de Bruxelles Environnement (8 devant le bâtiment et 10 dans le garage) ;
Considérant que des substances chimiques (1,2-dichloroéthane, trichloroéthylène, triton X-100) reprises à l'annexe XIV de REACH sont présentes sur le site. Considérant que ces substances sont extrêmement dangereuses pour l'environnement et la santé de la population. Considérant que le dépôt et l'utilisation de ces substances est interdite à moins que les utilisations qui en sont faites soient autorisées par la Commission Européenne. Considérant que l'exploitant n'a pas ces autorisations et que ces substances ne sont plus utilisées. Considérant la volonté de l'exploitant de faire évacuer ces substances par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Considérant qu'un grand nombre de produits dangereux particulièrement préoccupants (CMR, mortels et sensibilisants par inhalation) est stocké sur le site. Considérant que l'exploitant a indiqué sa volonté de faire évacuer les produits qui ne sont plus utilisés par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Considérant que ces produits ont été identifiés par la mention « plus utilisé mais stocké » dans le tableau de l'onglet « Produits préoccupants » des inventaires de produits dangereux fournis en date du 30/11/2025.

Avis FAVORABLE à condition :
- de mettre hors service la cabine de peinture semi ouverte
- de mettre en place 30 emplacements vélo répondant aux conditions de Bruxelles Environnement
- de faire évacuer les substances reprises à l'annexe XIV de REACH par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Les noms de ces substances (1,2-dichloroéthane, trichloroéthylène, triton X-100) devront être bien indiqués sur le certificat de reprise de déchets dangereux
- de faire évacuer les produits dangereux particulièrement préoccupants (CMR, mortels et sensibilisants par inhalation) qui ne sont plus utilisés par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Ces produits ont été identifiés par la mention « plus utilisé mais stocké » dans le tableau de l'onglet « Produits préoccupants » des inventaires de produits dangereux fournis en date du 30/11/2025.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C794/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de Cortenbergh 134 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. 134 14O AV.DE CORTENBERG

Objet / Betreft: d'une part, modifier la devanture commerciale du rez-de-chaussée (mise en conformité) et d'autre part, isoler les façades par l'extérieur avec une finition en panneaux de fibre-ciment de teinte beige, remplacer les garde-corps par des garde-corps vitrés, remplacer les châssis de la façade latérale par des châssis en aluminium de teinte noire et rénover les terrasses d'un immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

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 – 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 (PPAS) dénommé N° 06-02 Quartier "Véronèse" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015. ;
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, en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la devanture commerciale du rez-de-chaussée (mise en conformité) et d'autre part, isoler les façades par l'extérieur avec une finition en panneaux de fibre-ciment de teinte beige, remplacer les garde-corps par des garde-corps vitrés, remplacer les châssis de la façade latérale par des châssis en aluminium de teinte noire et rénover les terrasses d'un immeuble ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 22/10/2002 (P.V. B.R./104/02) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, deux appareils d'extraction d'air ont été placés sur la toiture de l'annexe du bien susmentionné. De plus, sans permis préalable, deux enseignes lumineuses "Fresh and You" (une à double face / une à simple face) et 4 spots lumineux ont été placés à front de rue » ;

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés et que dès lors, 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 plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 17/10/1966 (réf. T.P. 84474) ayant pour objet " démolition des immeubles et reconstruction d'un immeuble à appartements " ;
- le 21/09/1971 (réf. T.P. 82390) ayant pour objet " transformer la façade au rez-de-chaussée et aménagement de l'intérieur en « pub » ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/04/2026 au 16/04/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- dérogation à l'article 4. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (constructions édifiées sur l'alignement) ;
- dérogation à l'article 15. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) ;
- dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (conservation des éléments de façades) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015)) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet déroge à l'art.3 du titre I du RRU, à l'article 4. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares ainsi qu' aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015)) en ce que la nouvelle isolation par l'extérieur et le revêtement en panneaux de fibre-ciment ne sont pas alignés au front-bâtisse ;
Considérant que ce dépassement est minime et permet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 15 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, relatif aux matériaux de revêtement principal des façades visibles depuis la voie publique, en ce qu'il prévoit un bardage en panneaux de fibre-ciment de teinte beige ;
Considérant que les panneaux en fibre-ciment, tels que prévus, ne restituent ni le jeu de relief, ni le marquage de l'horizontalité, ni la texture des matériaux d'origine, et qu'il convient dès lors de privilégier un matériau de parement ou une pose des panneaux plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble, intégrant un calepinage apte à rétablir ces effets et à préserver les qualités patrimoniales des façades existantes, notamment en ce qui concerne les trames, les rythmes horizontaux et verticaux, les reliefs et les teintes ;
Considérant dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Considérant que le projet déroge à l'articles 18 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares en ce que les nouveaux garde-corps ne sont pas similaires aux garde-corps d'origine ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des garde-corps en aluminium, dans la continuité de ceux d'origine, afin d'affirmer l'horizontalité de la façade, et de revoir le système d'accroche des balcons de manière à en limiter l'impact sur la lecture horizontale des bandeaux ;
Considérant que dès lors, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'articles 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares en ce que les nouveaux châssis de la façade rue Le Titien sont en aluminium de teinte noire ;
Considérant qu'il convient plutôt de prévoir des châssis de teinte brune davantage en adéquation avec les châssis d'origine et que dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU, en ce que la surface d'éclairement de la chambre n°2 de la colonne E est légèrement réduite, en raison de la nécessité d'intégrer un Invisivent afin de répondre aux exigences PEB, ainsi que de la largeur plus importante des profilés à coupure thermique ;
Considérant que cette dérogation est minime et qu'elle résulte du choix de ne pas modifier les dimensions des châssis, afin de préserver la typologie d'origine de ceux-ci, et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la construction présente toujours un gabarit de 8 niveaux avec une toiture plate et que les travaux envisagés s'effectuent avec une légère modification du volume bâti existant ;

Considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade, et qu'il convient dès lors de préserver, dans une approche globale et cohérente, les jeux de matière, la lecture des horizontales marquées par les grandes travées, ainsi que les rythmes verticaux, notamment en façade avant avec les montants apparents, et les effets de relief liés à la diversité des matériaux, et qu'il y a lieu de retrouver ces caractéristiques en lien avec le projet d'isolation de la façade ;
Considérant qu'il convient également de rétablir les auvents du rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;

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 ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- préserver les qualités patrimoniales des façades existantes (trames, horizontalités / verticalités, reliefs, teintes) ;
- prévoir des châssis de teinte brune ;
- revoir le système d'accroche des balcons afin de limiter son impact sur l'horizontalité des bandeaux ;
- rétablir les auvents du rez-de-chaussée.

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 RRU en ce qui concerne le Titre I art.3, le Titre II art.10, au RGBQ art.4 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: 28/04/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A165/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Commerçants 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FLATCITY - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un hôtel de 24 chambres, par la modification de la façade côté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'ilôt (mise en conformité) et d'autre part déplacer les deux logements existant vers l'immeuble côté rue des commerçants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 1

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: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L530/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Locquenghienstraat 9 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Initiatief Antonin Artaud - Initiative Antonin Artaud

Objet / Betreft: wijzigen van de typologie van 6 wooneenheden naar collectieve huisvesting met 6 kamers in het kader van de VZW Initiatief Antonin Artaud, inrichten van een terras op het platte dak van het achtergebouw op de 2e verdieping en uitvoeren van structurele binnenverbouwingen (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 25/11/2025

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 – 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 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en structurerende ruimten van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/06/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Gelet op de oorspronkelijke aanvraag, het verbouwen en wijzigen van het aantal wooneenheden van 5 naar 6 in het kader van de VZW Initiatief Antonin Artaud, het inrichten van een terras op het platte dak van het achtergebouw op de 2e verdieping en het uitvoeren van structurele binnenverbouwingen (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 14/12/2017 (ref. S.V. L1373/2015) met als onderwerp “verbouwen, uitbreiden en opdelen van een ééngezinswoning, in gebruik als 4 wooneenheden (4 appartementen met 1 kamer), in 5

wooneenheden (4 appartementen met 1 kamer en 1 studio) voor beschut wonen in het kader van de VZW Initiatief Antonin Artaud";

Gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 09/10/2025 tot 23/10/2025 voor volgende motieven: afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen) en afwijking op art. 10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) op de oorspronkelijke van 4/11/2025 opgenomen in bijlage met als referentie T.2016.0099/4;

Gelet op het ongunstig advies van de O.C. van 25/11/2025 op de oorspronkelijke aanvraag;

Oorspronkelijk project:

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de dienst voor geestelijke gezondheidszorg beoogt, in het bijzonder het beschut wonen in functie van de VZW Initiatief Antonin Artaud;
Overwegende dat de activiteiten van de vereniging voornamelijk bestaan uit huisvesting en begeleiding voor volwassenen die om psychiatrische redenen ondersteund moeten worden in hun leefomgeving;
Overwegende dat de vereniging huisvesting aanbiedt, in de vorm van individuele appartementen, en individuele begeleiding naargelang de noden en vragen van de patiënten;

Overwegende dat, naar aanleiding van de vergunning van 2015, het gebouw dient als woonunits (appartementen en studio's) voor personen of koppels (patiënten) in noodsituaties of voor beschermd wonen;
Gezien dat het huidige project erop gericht is de wijziging van het aantal woonunits conform te maken, van 5 units (vergunning L1373/2015) naar 6 units;
Overwegende dat in de huidige feitelijke toestand de indeling van de woningen als volgt werd gewijzigd:
- Kelder: gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes;
- Gelijkvloers: 1 appartement met 1 slaapkamer en 1 duplexstudio met de eerste verdieping (situatie ongewijzigd ten opzichte van de vergunning van 2015);
- 1ste verdieping: 2 studio's, waarvan 1 duplex met de tweede verdieping. In de vergunning van 2015 was dit niveau ingericht als 1 doorlopend appartement;
- 2de verdieping: 1 studio aan de voorzijde. De tweede aan de achterzijde betreft de duplexstudio met de eerste verdieping. In de vergunning van 2015 was dit niveau ingericht als 1 doorlopend appartement;
- 3de verdieping: 1 appartement met 1 slaapkamer en mezzanine (situatie ongewijzigd, behalve voor de positie van de privétrap);

Overwegende de verklaring van de aanvrager tijdens de zitting van de overlegcommissie, waarin wordt gesteld dat de inrichting van de wooneenheden kadert binnen de collectieve huisvesting;

Overwegende dat het DBDMH-advies een negatief advies heeft uitgebracht om de volgende redenen:
Studio 3 heeft geen 2 evacuatieweg. Een tweede evacuatieweg is enkel mogelijk:
- of via een raam aan de straatzijde die toegang geeft tot de autoladder van de brandweer
- of via een balkon met een trap tot het gelijkvloers en een vluchtweg tot een achtertuin/koer of een tweede gang tot de straat;

Overwegende dat het aantal woningen al vrij aanzienlijk is in de wettelijke situatie (5 woningen voor een volume van G+2+ Hellend dak);

Overwegende dat de toevoeging van een extra unit deze dichtheid versterkt (6 woningen);
Overwegende dat studio nr. 3 bovendien is ingericht als een duplexappartement, dus als 2 onderscheiden ruimtes;
Overwegende dat het project daarom afwijkt van Gew.S.V. Titel II, art. 3 (minimumoppervlakte), aangezien de slaapkamer een oppervlakte van 13 m² heeft in plaats van minimaal 14 m² en de woonkamer met open keuken een oppervlakte van 15 m² heeft in plaats van 28 m²;
Overwegende dat het gaat om een niet-doorlopend appartement, waarvan het enige uitzicht naar buiten uitkijkt op de kleine binnenkoer van het gebouw;
Overwegende dat door de toevoeging van verdelingen en circulatieruimtes het project leidt tot een aanzienlijke verdichting van de bebouwing en tot een vermindering van de woonkwaliteiten;
Overwegende dat de afwijkingen van Gew.S.V. Titel II, art. 3 daarom niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van de aanbouw, op het niveau van de tweede verdieping;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Gew.S.V. Titel I, art. 6§3 (dak - technische elementen), omdat de voorziene balustrades boven het dak van de aanbouw uitsteken;
Overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van dit terras;
Overwegende dat dit terras zich bevindt tegen de rechter gemene muur, met een hoogte van 3,28m, en aan de achterzijde wordt begrensd door een gemene muur met een hoogte van 3,90m;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de uitzichten respecteert;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is dat zij schade berokkent aan de aangrenzende eigendommen;
Overwegende dat het terras de bewoners in staat stelt te genieten van een gemeenschappelijke buitenruimte;
Overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van het terras;
Overwegende dat de afwijking van Gew.S.V. Titel I, art. 6§3 aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project voorziet in de isolatie van de achtergevel en de achteraanbouw;
Overwegende dat deze isolatie de energieprestaties verbetert;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met Gew.S.V. Titel I, art. 10 (voorspringende elementen aan de gevel), omdat ventilatieroosters op de voorgevel zijn geplaatst;
Overwegende dat dit artikel bepaalt dat uitlaten voor rookgassen en ventilatiesystemen, evenals externe technische installaties voor airconditioning, verboden zijn aan de voorgevel en niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg;
Overwegende dat deze ventilatieroosters op de voorgevel daarom moeten worden verwijderd;

Gewijzigd project:

Overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 28/01/2026 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;

Gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op het initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.);
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;

Overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project niet wijzigen, van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep;

Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);

Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Overwegende dat het gewijzigde project wijzigen van de typologie van 6 wooneenheden naar collectieve huisvesting met 6 kamers in het kader van de VZW Initiatief Antonin Artaud, inrichten van een terras op het platte dak van het achtergebouw op de 2e verdieping en uitvoeren van structurele binnenverbouwingen (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat, ten opzichte van het oorspronkelijke project, het gewijzigde project de typologie van 6 individuele wooneenheden wijzigt in één collectieve woning bestaande uit 6 eenheden;
Overwegende dat de inrichting van de eenheden van de collectieve woning identiek blijft aan die welke in het oorspronkelijke project werd voorzien; dat enkel de woningtypologie wordt gewijzigd;
Overwegende dat de vzw Initiative Antonin Artaud tot doel heeft huisvesting en begeleiding te bieden aan volwassenen die, om psychiatrische redenen, ondersteuning nodig hebben in hun leefomgeving;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de creatie van een collectieve woning, georganiseerd in de vorm van individuele eenheden, teneinde een gepersonaliseerde begeleiding mogelijk te maken in functie van de behoeften en de vragen van de patiënten;
Overwegende dat deze woning beantwoordt aan een specifieke behoefte van de vzw zonder een precedent te scheppen in geval van een toekomstige transformatie van het gebouw, en dat zij het mogelijk maakt de woondichtheid te beheersen in het geval van een latere omzetting naar individuele woningen;

Overwegende dat het project wijzigingen aan de achtergevel voorziet teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen van de DBDMH, welke betrekking hebben op de volgende elementen:
- de installatie van een technisch balkon op de eerste verdieping van de achtergevel en de wijziging van de bestaande opening teneinde een raamdeur te creëren die een rechtstreekse toegang tot dit balkon mogelijk maakt;
- de plaatsing van een vluchtladder vanaf dit niveau;

Overwegende dat deze wijzigingen het mogelijk maken dat studio 3 kan beschikken over een tweede nooduitgang en dat zij de vluchtwegen voor alle eenheden versterken;

Overwegende dat, gelet op het verbod op ventilatieroosters in de voorgevel, de roosters die in het oorspronkelijke project waren voorzien, in het gewijzigde project worden geschrapt;
Overwegende dat de architecturale coherentie van de voorgevel behouden blijft;

Overwegende dat studio 3 in het oorspronkelijke project afweek van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), titel II, artikel 3 (minimumoppervlakte), aangezien het ging om een afzonderlijke wooneenheid ingericht als duplex met afzonderlijke ruimtes;
Overwegende dat het gewijzigde project blijft afwijken van dit artikel, in die zin dat de slaapkamer een oppervlakte van 13 m² heeft in plaats van minimaal 14 m², en dat de leefruimte met open keuken een oppervlakte van 15 m² heeft in plaats van 28 m²;
Overwegende dat het hier gaat om een appartement dat geïntegreerd is binnen dezelfde collectieve woning; dat deze eenheid meerdere vertrekken biedt in plaats van één enkele kamer, teneinde te voldoen aan de specifieke behoeften van de bewoner;
Overwegende derhalve, dat de afwijking op de GSV, titel II, artikel 3 aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies.

De afwijking van GSV, titel II, artikel 3 wordt 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: 28/04/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H986/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 174 - 176 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vanguard Law

Objet / Betreft: d'une part, modifier les façades avant, le bâtiment en fond de parcelle (rehausse + toiture) et la structure portante (mise en conformité et projet) ; et d'autre part, réunir 2 commerces en 1, rénover un immeuble à appartements (de 6 appartements 1 chambre à 4 appartements 1 chambre et 2 duplex 2 chambres) et ajouter une toiture en pentes au bâtiment de gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/06/2025

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D955/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ducale 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PRIMOFOR EPITO ES UZEMELTETO KFT

Objet / Betreft: d'une part modifier la terrasse du 1er étage, agrandir la terrasse des combles, modifier la structure portante, aménager en arrière-cours des éléments techniques (mise en conformité), d'autre part transformer une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de réception service HORECA et 2 logements accessoires à l'équipement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/03/2026 - 26/03/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/04/2026

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J604/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Jean Sobieski 2 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yannis Baeckelant

Objet / Betreft: d'une part, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC de ton blanc (mise en conformité) ; et d'autre part, rehausser l'immeuble de 1 niveau en vue d'aménager 1 duplex 3 chambres impliquant la modification de la répartition des 3 logements (soit 1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch et 1 appart duplex. 3 ch), aménager 2 terrasses en façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/03/2026 - 26/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/04/2026

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 – 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'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC de ton blanc (mise en conformité) ; et d'autre part, rehausser l'immeuble de 1 niveau en vue d'aménager 1 duplex 3 chambres impliquant la modification de la répartition des 3 logements (soit 1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch et 1 appart duplex. 3 ch), aménager 2 terrasses en façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures ;

Considérant que des 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 la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 23/02/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 26/02/2026 portant les références CP.2026.0141/1 ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et toiture - éléments techniques) ;

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

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste en situation existante en un immeuble de type rez-de-chaussée avec 2 niveaux et toiture plate comprenant 3 unités de logement, soit 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 appartement 2 chambres aux 1er et 2ème étages ;
Considérant qu'un garage fermé est présent au rez-de-chaussée ainsi que des locaux communs au niveau -1 ;
Considérant que le dernier permis délivré le 05/01/1953 a partiellement été mise en œuvre en ce que la réhausse d'un 3ème niveau n'a pas été réalisée ;
Considérant que la demande porte sur la réhausse du bien en vue de créer un duplex 3 chambres aux 2ème et 3ème étage ainsi que 2 terrasses en façade avant et un balcon en façade arrière ;
Considérant que les niveaux inférieurs sont inchangés et ne font pas partie de la demande ;
Considérant que des locaux communs destinés aux ordures ménagères et aux vélos sont aménagés au rez-de-chaussée, dérogeant au RRU, Titre II, article 16 (ordures ménagères) et 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) en ce que ceux-ci doivent être séparés ;
Considérant qu'il s'agit d'une petite copropriété et qu'il convient de supprimer le local poubelle et conserver un local au rez-de-chaussée à usage exclusif de l'entreposage des vélos et voitures d'enfant ;

En ce qui concerne le volume :

Considérant que la réhausse mise en œuvre au 3ème étage permet de créer un niveau dédié à 3ème chambre de 21,50 m² avec dressing de 10,64 m² ;
Considérant que le nouveau volume implanté en retrait du niveau inférieur permet de créer 2 terrasses en façade avant de 20,13 m² et 3,82 m² et un balcon en façade arrière ;
Considérant que les parois extérieures de la réhausse jouxtant la terrasse ne suivent pas l'alignement du pan de façade de la cage d'escalier et complexifient de ce fait sa volumétrie ;
Considérant de ce qui précède qu'il convient de proposer une volumétrie plus lisible et simplifiée en rationnalisant et limitant le nombre de pans de façade de la réhausse ;
Considérant que la réhausse déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la réhausse dépasse le profil mitoyen du bien voisin le plus haut (n°4 rue Jean Sobieski)
Considérant néanmoins que cette dérogation est minime et n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle est donc acceptable ;
Considérant également que les garde-corps de la terrasse dérogent également au RRU, Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce que ceux-ci dépassent le profil de la toiture ;
Considérant néanmoins qu'ils sont mis en œuvre afin d'assurer la sécurité des usagers de la terrasse et que dès lors la dérogation est acceptable ;
Considérant que pour l'ensemble des terrasses, il y a lieu de respecter le code civil et prévoir un recul latéral de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen ;
Considérant que la toiture plate de la réhausse présente une superficie de +/-62 m² et qu'afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, il convient de mettre en œuvre une toiture végétalisée de type extensif en prévoyant un substrat de minimum 20 cm d'épaisseur ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que le bien bâti en 1929 est repris à la notice de l'inventaire de la rue Jean Sobieski et est inclus dans la zone de protection du Square Sobieski et du Square Clémentine ;
Considérant qu'il présente des qualités patrimoniales en tant qu'immeuble d'inspiration Beaux-Arts ou Art Déco, transformé en 1936 (architecte Van Impe) et agrandi en 1952 (architecte Égide Dekeuleneer)

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Considérant que la finition de la réhausse est réalisée en enduit de teinte blanche et les châssis de la réhausse et du 2ème étage en PVC blanc ;
Considérant, en façade avant, que la réhausse est en retrait par rapport à l'alignement de la façade principale, n'entravant de ce fait, pas la lecture du fronton du bien voisin de gauche
Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans que cette modification n'ai fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme mais que les étages inférieurs ne font pas partie de l'objet de la demande ;
Considérant que la rehausse en enduit blanc devra être mieux intégrée à la typologie Art-Déco du bâtiment et son appareillage en brique caractéristique ainsi qu'à son environnement et son positionnement d'angle en proposant un matériau plus qualitatif ;
Considérant que la baie de la chambre de la réhausse n'est pas alignée aux baies des étages inférieurs du côté de la façade Rue Jean Sobieski et que celle-ci est visible depuis l'espace publique ;
Considérant qu'afin de proposer une lecture harmonieuse de la composition de façade, il convient d'aligner la baie de la chambre de la réhausse aux baies inférieures ;
Considérant également que le remplacement des châssis en PVC n'est pas acceptable et qu'il convient de restituer des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine, si ceux-ci font défaut, le remplacement se base sur des photographies historiques et/ou sur le plan de la construction, en cas d'absence de source, il s'inspire des menuiseries d'origine dans le périmètre pour un bien de même style et contemporain, les nouvelles menuiseries reproduisent les modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ainsi que celle des vitrages (en cas de verres cintrés) ; toute menuiserie extérieure déjà remplacée ne constitue pas une référence ;
Considérant enfin que le projet déroge au RRU, Titre II article 10 (éclairement naturel) en ce que le niveau d'éclairement naturel minimal requis n'est pas atteint pour le séjour au niveau de la réhausse en ce qu'il est de 8,27 m² au lieu de 8,34 m² ;
Considérant néanmoins que cet écart est minime, que l'ensemble est de dimension confortable et bénéficie d'un apport lumineux confortable de par sa localisation au dernier étage de ce bâtiment d'angle ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de proposer un matériau de finition plus qualitatif pour la réhausse ;
- de restituer des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine ;
- d'aligner la baie de la chambre de la rehausse aux baies inférieures ;
- de simplifier et rationaliser la volumétrie de la rehausse en limitant le nombre de pans de façade ;
- de supprimer le local poubelle et conserver un local au rez-de-chaussée à usage exclusif de l'entreposage des vélos et voitures d'enfant ;
- de mettre en œuvre une toiture végétalisée de type extensif sur le volume de la réhausse en prévoyant un substrat de minimum 20 cm d'épaisseur ;
- de respecter le code civil en ce qui concerne les recul latéraux d'1m90 par rapport à l'axe mitoyen pour les terrasses au dernier 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.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au *R.R.U.* en ce qui concerne le Titre I article 6 (toiture – hauteur et toiture - éléments techniques) et au RRU, Titre II, articles 10 (éclairement naturel) et 16 (ordures ménagères) 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: 28/04/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M869/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Maurice Lemonnier 73 - 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LALANI SRL - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, remplacer l'ensemble des châssis de la façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 3 studios et 1 duplex aux étages de l'immeuble, avec rehaussement de la toiture comprenant la réalisation d'une nouvelle lucarne et la pose de cinq nouvelles fenêtres de toit en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/04/2026

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1064/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Place Fontainas 10 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karol Gawlik

Objet / Betreft: rénover et rehausser un immeuble de logements, modifier les annexes arrière, changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de restauration avec possibilité de consommation sur place et placer un auvent en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M197/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Mellery 24 - 26 1020 Bruxelles
Rue Mathieu Desmaré 8 - 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LE FOYER LAEKENOIS (Christophe POURTOIS)

Objet / Betreft: Réaliser des travaux d'isolation extérieurs et des travaux intérieurs dans un ensemble de 49 appartements, construire une nouvelle coursive extérieure en façade arrière et réaménager des locaux communs au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux d'isolation extérieurs et des travaux intérieurs dans un ensemble de 49 appartements, construire une nouvelle coursive extérieure en façade arrière et réaménager des locaux communs au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du sol (P.R.A.S.) ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la demande présente des dérogations aux articles 3 (implantation) et 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I, 6 (porte d'entrée) du titre II, 6 (porte d'entrée) et 11 (ascenseurs) du titre IV et 4 (voie de circulation piétonne) du titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
Considérant que, conformément à l'article 177 §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), la demande a été soumise par voie digitale à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelleset AccessAndGo-ABP ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 06/03/2026, envoyé au fonctionnaire délégué le 06/03/2026, réf. T.2023.0877/3 ;
Que les conditions reprises n'impliquent pas la modification des plans de la demande de permis d'urbanisme ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique de quinze jours du 02/04/2026 au 16/04/2026 pour les motifs suivants :

- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de la prescription générale 0.6 du P.R.A.S. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de la prescription générale 12 du P.R.A.S. : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de l'article 126, §11, du CoBAT : dérogations aux articles 3 (implantation) et 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du R.R.U. ;

Que l'enquête publique n'a pas suscité de réactions ;
Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour les mêmes motifs que ceux qui ont requis l'organisation de l'enquête publique et complémentairement pour les motifs suivants :

- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de la prescription particulière 21 du P.R.A.S. : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Conformément à l'article 207 §3 du CoBAT : bien à l'inventaire ;

Quant aux caractéristiques du cadre urbain environnant, de l'îlot et du bien :

Considérant que le projet se situe à Laeken, en face du Domaine Royal et à proximité de l'église Notre-Dame ;
Considérant que le terrain a une superficie totale de 2.561 m² et qu'il occupe une part importante de l'ilot formé par les rues Mellery et Mathieu Desmaré et l'avenue du Parc Royal ;
Que cet ilot est constitué majoritairement d'immeubles mitoyens présentant un gabarit de 3 à 4 niveaux avec toitures à versants ;
Que le bien mitoyen de gauche présente un gabarit en intérieur d'ilot plus important que la moyenne (20 m de profondeur sur 3 niveaux avec toitures à versants) ; qu'il s'agit du Centre d'entraide de Laeken ;
Que le bien mitoyen de droite est une école présentant un gabarit de 3 niveaux avec une toiture plate en majeure partie ;
Considérant que le bien appartient au Foyer Laekenois (SISP) ;
Qu'il est constitué de 4 immeubles implantés autour d'un jardin central ;
Que les immeubles à rue ont un gabarit de 3 niveaux avec toitures légèrement à versants et une profondeur de 10,60 m ;
Considérant que les immeubles sont implantés au front de bâtisse du côté de la rue Mathieu Desmaré à l'arrière d'une zone de recul plantée et à l'alignement du côté de la rue Mellery ;
Considérant que l'accès principal se fait depuis la rue Mathieu Desmaré et qu'un accès secondaire est assuré par la rue Mellery ;
Que les logements dans les deux ailes principales sont ensuite desservis par des coursives extérieures en intérieur d'ilot tandis que les deux bâtiments mitoyens aux extrémités sont desservis par des cages d'escalier séparées ;
Considérant que le niveau de confort thermique et acoustique est à améliorer au vu de l'absence d'isolation en façade, sous dalle ou encore en toiture ;
Considérant que les logements existants sont exigus et étroits mais fonctionnels et qu'ils répondent aux besoins des habitants ; que cependant une augmentation des espaces de vie permettrait d'en améliorer le confort et de répondre au souhait des locataires d'accueillir de manière plus confortable des invités ou membres de la famille ;
Considérant que les immeubles situés aux extrémités possèdent une circulation indépendante du reste et n'ont pas d'accès à l'ascenseur ;

Quant aux démolitions projetées :

Considérant que les démolitions projetées sont limitées et ciblées, conformément à l'analyse menée dès la phase de concours ;
Considérant que les démolitions sont jugées limitées, justifiées et conformes aux contraintes techniques et fonctionnelles ;

Quant à la destination projetée du bien :

Considérant que la destination reste strictement inchangée : logements sociaux (49 unités) destinés à des personnes âgées ;
Que la maison de quartier située dans l'aile en intérieur d'ilot ne fait pas partie de la demande ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant qu'une isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur est prévue ainsi qu'une isolation sous la dalle de sol et sur le plancher des combles ;
Que les façades à rue sont dès lors avancées de ±30 cm par rapport à l'alignement sur la rue Mellery et par rapport au front de bâtisse sur la rue Mathieu Desmaré ;
Que ceci constitue à la fois une dérogation à l'article 3 du titre I (implantation) et à l'article 4 § 1 (voie de circulation piétonne) du titre VII du R.R.U. ;
Que du côté de la rue Mathieu Desmaré cette dérogation reste limitée et acceptable étant donné la présence de la zone de recul ; qu'elle n'induit pas de nuisances pour les biens voisins ou l'espace public ;
Que la réduction du trottoir à 1,40 m du côté de la rue Mellery est limitée et acceptable ; qu'il s'agit d'une voirie secondaire à faible fréquentation et que la largeur projetée permet encore le croisement d'une personne P.M.R. et d'un piéton ;
Que les dérogations sollicitées sont dès lors acceptables ;
Considérant qu'il est prévu une extension des immeubles en intérieur d'ilot par l'ajout d'une nouvelle coursive en structure légère ;
Que les coursives existantes sont dès lors intégrées au sein des logements afin d'agrandir les espaces de vie exigus de ceux-ci ;
Que la nouvelle coursive se prolonge afin de relier également les deux bâtiments mitoyens, ce qui permet de récupérer les deux circulations verticales au profit de l'aménagement de nouvelles salles de douche pour les logements situés de part et d'autre aux étages ;
Que l'ajout d'une coursive permet également d'isoler le bâtiment existant par l'extérieur afin d'éviter les ponts thermiques et de protéger la structure en béton ;
Qu'elle permet enfin de créer un nouvel ensemble architectural cohérent autour du jardin central dans le respect du style du bâtiment existant ;
Que pour ces motifs cette intervention vise au bon aménagement des lieux et est acceptable ;
Que la démolition/reconstruction de la coursive pour le bâtiment en intérieur d'ilot constitue une dérogation à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du R.R.U. ;
Que cependant, tant en situation existante qu'en situation projetée, cette coursive n'induit aucune nuisance pour les biens voisins, qu'elle permet au contraire d'atténuer les nuisances acoustiques éventuelles en intérieur d'ilot, qu'elle améliore le confort d'utilisation de la maison de quartier en offrant un accès couvert et qu'elle permet une cohérence architecturale d'ensemble autour du jardin ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant qu'en façade à rue, le projet prévoit d'intégrer les éléments décoratifs, présents sur la façade existante, en grès schisteux, dans le calepinage des nouvelles façades prévues en briques de récupération peintes ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des menuiseries par des menuiseries en bois ;
Considérant que les façades à rue projetées sont similaires aux façades existantes ; que celles-ci restent dès lors cohérentes au sein de la ZICHEE ;
Considérant que les nouvelles coursives en intérieur d'ilot permettent d'harmoniser le périmètre visuel du jardin ;
Qu'elles sont prévues en acier bleu clair évoquant l'esprit des années 1950 ;
Considérant que le projet prévoit également la récupération des 38 bancs pliables existants et leur intégration dans la nouvelle façade, la récupération des revêtements de sol en clinkers réfractaires rouges et la récupération des 111 mètres linéaires de garde-corps existants qui seront intégrés dans l'ensemble des ferronneries ;
Considérant que l'approche esthétique du projet est jugée cohérente et respectueuse du patrimoine existant ;

Quant aux aménagements intérieurs des constructions :

Considérant que les logements sont agrandis par l'intégration de l'ancienne coursive dans les espaces de séjour dans les bâtiments principaux ou par la création de nouvelles salles-de-douche à l'endroit des anciennes circulations verticales dans les bâtiments secondaires situés aux extrémités ;
Considérant que les portes d'entrées des logements sont déplacées vu la construction de la nouvelle coursive et sont agrandies à 90/95 cm ; que les nouvelles portes de 90 cm ne sont pas conformes aux articles 6 du titre II et 6 du titre IV du R.R.U. mais que ceci résulte du rythme existant du bâtiment, de la limite de découpe dans la poutre en béton existante (reprise des charges), du rythme de la nouvelle coursive (position des consoles et nouvelles colonnes) et des baies existante (immeuble C) ;
Que le projet améliore nettement la situation existante et que les dérogations sollicitées sont pour les motifs évoqués ci-dessus acceptables ;
Considérant que les ascenseurs sont agrandis mais que la situation existante du bâti ne permet pas d'atteindre les dimensions requises pour les P.M.R. requises à l'article 11 du titre IV du R.R.U. ;
Que la situation existante est cependant améliorée et que les accesseurs sont de plus accessibles dorénavant pour tous les logements ;
Que le projet tend à améliorer la situation existante et que la dérogation sollicitée est dès lors acceptable ;

Quant aux aménagements extérieurs du terrain :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin fleuri accessible aux habitants dans la zone de recul rue Mathieu Desmaré et la densification des plantations dans les zones à proximité des immeubles en intérieur d'ilot pour accentuer l'intimité des logements ;

Quant à la mobilité :

Considérant qu'un nouveau local vélo de 16 places est prévu dans une ancienne zone de stockage à l'entrée du site rue Mathieu Desmaré ; que le nombre d'emplacements est cohérent avec le type de logements desservis ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que deux citernes de 10 m³ sont placées en intérieur d'ilot et qu'une zone d'infiltration est prévue dans la zone de recul ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Conclusion générale :

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du P.R.A.S. et que les dérogations sollicitées, dûment motivées, s'inscrivent dans une démarche visant le bon aménagement des lieux, sans porter atteinte aux biens voisins ni à la qualité des espaces publics ;
Considérant que le projet apporte une réponse adéquate aux besoins des occupants, notamment en termes de confort, d'accessibilité et de performance énergétique, tout en tenant compte des contraintes techniques propres au bâti existant ;
Considérant que les interventions projetées respectent les caractéristiques esthétiques, architecturales et patrimoniales de l'ensemble bâti existant, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, et s'inscrivent dans une logique de continuité et de mise en valeur de celui-ci ;
Considérant que le projet s'intègre de manière cohérente aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant, sans en altérer les équilibres, et vise au respect du 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: 28/04/2026

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L119/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 163 1050 Bruxelles
Rue Paul Emile Janson 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Résidence Louise

Objet / Betreft: changer la destination d'un bureau en logement (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de deux biens classés ("Hôtel Wielemans et son jardin", rue Defacqz 14 et "Hôtel Tassel", rue Paul Emile Janson 6) ; que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers les biens classés ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 12/02/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un bureau en logement (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/04/2026 au 16/04/2026 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 à l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Considérant que la demande concerne une partie du rez-de-chaussée d'un immeuble situé à l'angle de l'Avenue Louise et le la rue Paul-Emile Janson ;
Considérant que l'unité concernée par la demande donne sur la rue P.-E. Janson ;
Considérant qu'en situation de droit, elle est affectée à du bureau ;
Considérant que le projet vise à changer sa destination en logement (appartement 1 chambre) ;
Considérant qu'en situation de fait, un logement existe déjà à cet endroit ;
Considérant qu'à l'origine, ce lieu était destiné à accueillir la conciergerie du bâtiment ;
Considérant que le projet ne prévoit que des aménagement intérieurs mineurs ;
Considérant que les baies en façade ne sont pas modifiées ;

Considérant que la demande comporte une dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que la superficie éclairante nette du séjour/cuisine est inférieure à 1/5ème de sa surface plancher (4,5m² au lieu de 6,4m²) ;
Considérant qu'il n'est pas envisageable d'agrandir les baies à rue ;

Considérant que le logement est mono-orienté ; que toutes ses baies donnent sur la rue au niveau du rez-de-chaussée ; que néanmoins la rue n'est pas particulièrement passante ;
Considérant en outre que le logement est bien agencé et offre une superficie de près de 60m² ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 est dès lors acceptable ;

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 II art. 10 en ce qui concerne l'éclairement naturel est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

12

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A554/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Albert Brachetlaan 56 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: GREEN CARE - N.V.

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning, afbreken van het bestaand hellend dak en bouwen van een nieuwe dakverdieping met plat dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/10/2025

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

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

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 woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;

Gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 20/06/2025, en strekkende tot het opdelen van een eengezinswoning in 2 wooneenheden, het bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers, het afbreken van het bestaand hellend dak en het bouwen van een nieuwe dakverdieping met plat dak;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 25/09/2025 tot 09/10/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;
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 12/09/2025 met als referentie CP.2025.0689/1;
Gelet op het ongunstig advies van de overlegcommissie van 21/10/2025 op de oorspronkelijke aanvraag;
Overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 18/12/2025 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 19/01/2026 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning, het afbreken van het bestaand hellend dak en het bouwen van een nieuwe dakverdieping met plat dak betreft;
Overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep;
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;

De oorspronkelijke aanvraag:

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand het gebouw een eengezinswoning bevat (SI ref. 2548/2024 van 31/10/2024);
Overwegende dat de vloeroppervlakte die in aanmerking komt in geval van een opdeling kleiner is dan 160m²;
Overwegende dat de opdeling enkel mogelijk is door de toegevoegde uitbreidingen;
Overwegende dat de aanvraag voorziet om de eengezinswoning op te delen in 2 eenheden, 1 appartement met 1 slaapkamer en 1 duplex appartement met 2 slaapkamers;
Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de Collegeaanbevelingen omdat er geen wooneenheid met minstens 3 slaapkamers wordt voorzien;
Overwegende dat de 1ste woning (app. 1 k.) wordt ingericht op het gelijkvloers;
Overwegende dat deze woning beschikt over een terras en de tuin, toegankelijk vanuit de slaapkamer;
Overwegende dat de 2de woning (app. 2 k.) wordt ingericht in duplex op de 1ste en 2de verdieping;
Overwegende dat deze woning beschikt over een terras boven op het plat dak van de uitbreiding op de 1ste verdieping, toegankelijk vanuit de keuken;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte op het gelijkvloers onvoldoende is (5,70m² in plaats van 6,34m²);
Overwegende dat de leefruimte beschikt over één grote raamopening in de voorgevel en dat deze behouden blijft;
Overwegende dat er plaats voor vuilbakken en kuismateriaal wordt voorzien onder de trap in de kelder;
Overwegende dat de garage (voor 1 auto) behouden blijft en er plaats is voor 5 fietsen;
Overwegende dat er bovendien voor elke woning een private berging wordt voorzien;

Overwegende dat het bestaand gebouw een bouwprofiel heeft van een kelder, een gelijkvloers, een 1ste verdieping en een 2de verdieping onder hellend dak;
Overwegende dat het bestaand gebouw een bouwdiepte heeft van 12,76m op het gelijkvloers en 8,78m op de verdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om op het gelijkvloers het volume aan de linkerzijde achteraan uit te breiden tot op de bestaande geveldiepte (rechterzijde), over één bouwlaag met plat dak;
Overwegende dat er een gevelisolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde van de achtergevel en de gemene muren (+14cm);
Overwegende dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers op 12,90m wordt gebracht, 2,44m dieper dan de aanpalende constructie rechts (diepste) en 5,14m dieper dan de aanpalende constructie links (minst diepe);
Overwegende dat de voorziene bouwdiepte minder diep is dan 3/4de van de perceelsdiepte;
Overwegende dat de voorziene bouwhoogte op 4,07m wordt gebracht;
Overwegende dat plat dak van de uitbreiding wordt aangelegd als groen dak en als terras, toegankelijk voor de duplex woning;
Overwegende dat dit terras over een diepte van 3,54m vanaf de achtergevel wordt aangelegd, 2,02m dieper dan de aanpalende constructie rechts (diepste) en 4,68m dieper dan de aanpalende constructie links (minst diepe), en met een zijdelingse afstand van 1,90m van de mandelige grenzen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

Overwegende dat er ook op de 1ste verdieping een gevelisolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde van de achtergevel en de gemene muur links (+14cm);
Overwegende dat de totale bouwdiepte op de 1ste verdieping op 8,92m wordt gebracht;
Overwegende dat het bestaand hellend dak wordt afgebroken en er een nieuwe 2de verdieping wordt gebouwd;
Overwegende dat deze verdieping een bouwdiepte heeft van 8,92m en een bouwhoogte van 2,75m en wordt voorzien van een gedeeltelijke beperkte terugsprong aan de voorzijde;
Overwegende dat er ook hier een gevelisolatie wordt geplaatst op de gemene muur links (+14cm);
Overwegende dat deze nieuwe verdieping aan de voorzijde 2,75m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (laagste) en binnen het profiel van de aanpalende constructie links (hoogste) valt en aan de achterzijde 2,49m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (hoogste) en meer dan 3m hoger is dan de aanpalende constructie links (laagste);
Overwegende dat in de voorgevel de bestaande ramen in witte PVC worden behouden;
Overwegende dat de bestaande kroonlijst boven de 1ste verdieping wordt behouden en er een nieuwe kroonlijst boven de 2de verdieping wordt toegevoegd;
Overwegende dat de nieuwe 2de verdieping wordt voorzien van een gevelbekleding in grijze zink en ramen in witte PVC;
Overwegende dat in de achtergevel een nieuwe afwerking in witte crepi (op isolatie) en nieuwe ramen in bruine PVC worden voorzien;
Overwegende dat de bestaande achteruitbouwzone is aangelegd met een verharde toegang met trappen naar de voordeur en een verharde inrit naar de garage;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel art. 4 (diepte), omwille van de uitbreiding op het gelijkvloers en het terras op het plat dak, die dieper zijn dan de diepste aanpalende constructie en meer dan 3m dieper zijn dan de minst diepe aanpalende constructie;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel art. 6 (dak), omwille van de uitbreiding op het gelijkvloers en nieuwe 2de verdieping, die hoger is dan de hoogste aanpalende constructie en meer dan 3m hoger is dan de laagste aanpalende constructie;
Overwegende dat de verhoging het mogelijk maakt om de eengezinswoning te vergroten;
Overwegende echter dat de aanvraag een grote impact heeft op het binnenhuizenblok;
Overwegende dat de verschillende verhogingen van de mandelige muren een nadelige invloed zullen hebben op de aanpalende percelen, vooral door de schaduw die ze zullen werpen op het hoekperceel;

De gewijzigde aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de eengezinswoning te behouden;
Overwegende dat deze woning beschikt over een ruime leefruimte op het gelijkvloers en 3 slaapkamers op de verdiepingen;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) is afgeschaft in de gewijzigde aanvraag;

Overwegende dat de aanvraag geen uitbreiding meer voorziet van het volume op het gelijkvloers;
Overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel art. 4 (diepte) en art. 6 (dak) gedeeltelijk zijn afgeschaft in de gewijzigde aanvraag door het schrappen van de uitbreiding op het gelijkvloers;
Overwegende dat er een gevelisolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde van de achtergevel en de gemene muren (+14cm);
Overwegende dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers door de plaatsing van de isolatie op 12,90m wordt gebracht, 2,44m dieper dan de aanpalende constructie rechts (diepste) en 5,14m dieper dan de aanpalende constructie links (minst diepe);
Overwegende dat plat dak van het bijgebouw wordt aangelegd als groen dak en als terras, toegankelijk voor de duplex woning;
Overwegende dat dit terras over een diepte van 3,54m vanaf de achtergevel wordt aangelegd, 2,02m dieper dan de aanpalende constructie rechts (diepste) en 4,68m dieper dan de aanpalende constructie links (minst diepe), en met een zijdelingse afstand van 1,90m van de mandelige grenzen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
Overwegende dat er ook op de 1ste verdieping een gevelisolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde van de achtergevel en de gemene muur links (+14cm);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Overwegende dat de totale bouwdiepte op de 1ste verdieping op 8,92m wordt gebracht;
Overwegende dat het bestaand hellend dak wordt afgebroken en er een nieuwe 2de verdieping wordt gebouwd;
Overwegende dat deze verdieping een bouwdiepte heeft van 8,92m en een bouwhoogte van 2,75m en wordt voorzien van een gedeeltelijke beperkte terugsprong aan de voorzijde;
Overwegende dat er ook hier een gevelisolatie wordt geplaatst op de gemene muur links (+14cm);
Overwegende dat deze nieuwe verdieping aan de voorzijde 2,75m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (laagste) en binnen het profiel van de aanpalende constructie links (hoogste) valt en aan de achterzijde 2,49m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (hoogste) en meer dan 3m hoger is dan de aanpalende constructie links (laagste);
Overwegende dat in de voorgevel de bestaande ramen in witte PVC worden behouden;
Overwegende dat de bestaande kroonlijst boven de 1ste verdieping wordt behouden en er een nieuwe kroonlijst boven de 2de verdieping wordt toegevoegd;
Overwegende dat de nieuwe 2de verdieping wordt voorzien van een gevelbekleding in grijze zink en ramen in witte PVC;
Overwegende dat in de achtergevel een nieuwe afwerking in witte crepi (op isolatie) en nieuwe ramen in bruine PVC worden voorzien;
Overwegende dat de bestaande achteruitbouwzone is aangelegd met een verharde toegang met trappen naar de voordeur en een verharde inrit naar de garage;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog afwijkt van de Gew.S.V. Titel art. 4 (diepte), omwille het terras op het plat dak, dat dieper is dan de diepste aanpalende constructie en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie, en de plaatsing van de isolatie aan de achtergevel;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog afwijkt van de Gew.S.V. Titel art. 6 (dak), omwille van de nieuwe 2de verdieping, die hoger is dan de hoogste aanpalende constructie en meer dan 3m hoger is dan de laagste aanpalende constructie;
Overwegende dat de verhoging het mogelijk maakt om de eengezinswoning te vergroten;
Overwegende dat de doorgevoerde aanpassingen de impact op het binnenhuizenblok beperken;
Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel art. 4 (diepte) en art. 6 (dak) aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de Gew.S.V. Titel art. 4 (diepte) en art. 6 (dak) worden 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: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1015/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Steyls 82 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: POK

Objet / Betreft: d'une part, transformer un immeuble en 3 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres) et fermer le volume de l'annexe au rez-de-chaussée et des terrasses aux étages (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant et abattre un arbre à haute tige

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le 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 au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à transformer un immeuble en 3 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres), fermer le volume de l'annexe au rez-de-chaussée et des terrasses aux étages (mise en conformité) ; et d'autre part, à remplacer les châssis en façade avant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/04/2026 au 16/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction), dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/03/2026, repris en annexe et portant les références T.2026.0217/1 ;
Considérant que les conditions ne nécessitent pas d'adapter les plans ;

En ce qui concerne les modifications en volume :

Considérant que dans la situation de droit, le bâtiment comporte du rez-de-chaussée au 2ème étage une annexe située à l'arrière gauche, prolongé d'un local WC au rez-de-chaussée ainsi que de balcons aux étages ;
Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la fermeture des balcons aux étages ainsi que la fermeture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que ces transformations n'entrainent pas d'augmentation de la profondeur du bâtiment ;
Considérant néanmoins que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur la façade arrière, ce qui engendre une augmentation de profondeur de 12 cm ;
Considérant que l'annexe existante dépasse déjà le profil mitoyen le plus profond de gauche ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce que l'annexe est plus profonde de 12 cm par rapport au profil mitoyen de gauche ;
Considérant que le projet a pour objectif d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
Considérant que l'augmentation de la profondeur est minime ;
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cour et jardin est imperméabilisée sur plus de 50% de sa surface ;
Considérant que les photos aériennes disponibles ne permettent pas d'identifier précisément depuis quand remonte cette situation ;
Considérant néanmoins que pour améliorer les qualités de l'intérieur d'ilot et la gestion des eaux pluviales, il conviendrait de rétablir au moins 50% de cette zone en peine terre ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que l'immeuble présente un gabarit de trois étages surmontés d'un étage sous combles ;
Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble en un immeuble de rapport composé de trois logements distincts ;
Considérant que le projet prévient d'aménager un studio au rez-de-chaussée, un appartement une chambre au 1er étage et un duplex deux chambres au 3ème étage et sous-combles ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que l'espace salon/cuisine du rez-de-chaussée présente une surface éclairante de 4,68 m² au lieu des 6,28 m² recommandés ;
Considérant que cette dérogation résulte de la volonté de conserver la façade avant existante et de préserver la composition architecturale d'origine ;
Considérant que la surface éclairante de la chambre du 1er étage présente également une dérogation, sa superficie éclairante étant de 2,64 m² au lieu des 2,85 m² requis ;
Considérant que le projet offre une diversité de typologies de logements et que ceux-ci répondent de manière satisfaisante aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du R.R.U. ;
Considérant que les dérogations aux R.R.U., Titre II, art.10 sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que l'immeuble ne dispose actuellement pas d'un local vélos mais que le projet prévoit d'installer un abri à vélos en fond de parcelle ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélos) en ce qu'il ne s'agit pas d'un local intérieur ;
Considérant que cet aménagement constitue néanmoins une amélioration pour les logements en offrant aux occupants un espace dédié au rangement des vélos.
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la demande vise également à améliorer la performance énergétique du bâtiment, notamment par l'isolation de l'enveloppe ;
Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 2ème étage seront remplacés par des châssis en bois avec une finition vert foncé, identique à la teinte des menuiseries actuelles ;
Considérant que ce remplacement vise à renforcer la cohérence de la façade avant ;
Considérant néanmoins qu'il conviendrait d'affiner les proportions et rétablir les impostes aux fenêtres du dernier étage ;
Considérant par ailleurs qu'il y a lieu en cas de remplacement de respecter les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ;
Considérant que l'ensemble des châssis de la façade arrière seront également remplacés par des châssis en PVC de teinte gris anthracite afin d'unifier la façade ;
Considérant que les doubles portes d'entrée menant dans le hall et dans l'arrière-cour sont conservées et feront l'objet d'un entretien ;
Considérant que la porte arrière sera néanmoins repeinte en gris anthracite afin d'assurer une cohérence avec les autres menuiseries ;

Considérant que la demande vise à abattre un arbre à haute tige dans le jardin ;
Considérant que cet arbre est un Houx dont le tronc possède un diamètre de 91 cm et une hauteur totale de 5 m ;
Considérant que l'arbre est implanté le long de la limite mitoyenne et que le système racinaire se développe sur la parcelle voisine ;
Considérant que cet arbre est appelé à poursuivre sa croissance et qu'à terme ses racines pourraient menacer les murs mitoyens ;
Considérant que l'arbre sera abattu préventivement pour prévenir toute dégradation des limites mitoyennes ;
Considérant qu'il conviendrait de replanter un arbre à haute tige à une distance de minimum 2 mètres des limites mitoyennes ;

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 :
- rendre perméable plus de 50 % de la zone de jardin ;
- replanter un arbre à haute tige à une distance de minimum 2 mètres des limites mitoyennes ;
- rétablir des impostes aux fenêtres du dernier étage et augmenter la hauteur des impostes au premier étage afin de respecter le dessin d'origine de la façade.

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, art.4 (profondeur), au Titre II, art.10 (éclairement naturel) et art.17 (local commun pour vélos) 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: 28/04/2026

14

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M506/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Molenblokstraat 11 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Salima El Imrani

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: J145/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Jan Jacobsplein 15 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: ANN VAN DEN DAELE - G.C.V.

Objet / Betreft: Wijzigen van de interne oppervlakteverdeling (huisvesting-kantoorruimte);
Regulariseren van reeds uitgevoerde werken waaronder het plaatsen van airco-units op de binnenkoer, interne verfraaiingswerken en externe opfrissingwerken;
Plaatsen van zonnepanelen op het achterste dakvlak (nog uit te voeren);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

15

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

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gelegen is langsheen een structurerende ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), meer precies Bijzonder Plan van Aanleg n° 20-12;
Overwegende dat de aanvraag het gedeeltelijk herbestemmen van een kantoor/woning betreft, alsook het plaatsen van zonnepanelen en het regulariseren van verfraaiingswerken;

Erfgoedobjecten:

Gezien het regeringsbesluit van 19 juni 1997 tot bescherming als geheel van de straatgevels en de bedakingen van, onder andere, het gebouw gelegen Jan Jacobsplein nr 15 te Brussel, evenals van de volgende gedeelten van de interieurs: het trappenhuis van de benedenverdieping tot de eerste verdieping;
Gezien het regeringsbesluit van 27 mei 1999 waarin bijkomende gepreciseerd staat dat de eigenaar van nr 15 geen bezwaar heeft tegen de bescherming;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een beschermd goed, meer precies op een pand dat deel uitmaakt van een geheel van eclectische en art-nouveauhuizen ; dat bijgevolg, in toepassing van art. 177, §2 van het BWRO, deze aanvraag onderworpen is aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);

Speciale regelen van openbaarmaking:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking in de Stad Brussel, omwille van volgende motieven:

- Toepassing van de volgende algemene voorschriften van het GBP:
- 0.8: herbestemming in een beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed;
- 0.12: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in typisch woongebied;
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.2: meer dan 250 m² productieve activiteiten of kantoren;

Dat er geen bezwaren en/of aanvragen om gehoord te worden werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 02/04/2026 tot 16/04/2026;

Adviezen:

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 09/03/2026 met referentie T.2001.1021/2;
Gezien het gunstig eensluidend advies van de KCML van 20/03/2026 met referentie BXL20952_756_PUN, uitgebracht tijdens daar zitting van 18/03/2026;

GBP:

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft om de bestaande kantoorruimte uit te breiden met naast de benedenverdieping ook een deel van de kelderverdieping en een deel van de eerste verdieping; dat de tweede verdieping volledig bestemd blijft voor de conciërgewoning;
Dat algemeen voorschrift 0.12 van het GBP de gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning toelaat in een typisch woongebied, voor een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringspersoneel, voor zover de vloeroppervlakte voor die activiteiten beperkt is tot 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning en dat die activiteiten ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent ;
Overwegende dat in de rechtsgeldige situatie er 18% als kantoorruimte wordt voorzien; dat dit percentage wordt vergroot tot 44.5%;
Overwegende dat een conciërgewoning per definitie een accessoire woonfunctie betreft, die wordt verankerd aan een andere bestemming (hier een kantoor); dat een conciërgewoning niet strookt met het behoud van huisvesting als hoofdfunctie op deze site; dat een accessoire bureauruimte desondanks wel is toegelaten en strookt met de voorschriften van het GBP;
Overwegende dat de kantoor- en woonfunctie georganiseerd worden rond eenzelfde trap en dat deze niet volledig van elkaar worden gescheiden met een aparte toegang; dat, bijgevolg, de kantoorruimte deel uitmaakt van de eengezinswoning;
Overwegende dat weerlegd moet worden of dat de voorziene bureauactiviteiten ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefen, om de aanvraag in overeenstemming te brengen met algemeen voorschrift 0.12 van het GBP;

BBP:

Overwegende dat artikel 2 van het BBP stelt dat de gebouwen zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen en hun sociale- en gezondheidsuitrusting; dat gezonde handel en ambacht op de gelijkvloerse verdiepingen zijn toegelaten;
Overwegende dat de hoofdbestemming van het pand als huisvesting wordt beschouwd, omdat het uitoefenen van een vrij beroep accessoire is aan de woonfunctie;
Overwegende dat in bijlage I het onderscheid wordt gemaakt tussen woon- en kantoorruimte, zodat de totale oppervlakte (45% van de totale woonoppervlakte als kantoor) kan worden geverifieerd;
Overwegende dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt een eengezinswoning betreft, wat strookt met de voorschriften van het BBP;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Erfgoed:

Overwegende dat de voorgestelde bestemmingswijziging geen materiële impact heeft op de beschermde delen van het goed en vanuit erfgoedkundig oogpunt dus geen vragen oproept;

Technische installaties:

Overwegende dat er twee airconditioning-/warmtepompinstallaties tegen de gemeenschappelijke muur zijn geplaatst, links in de zone van de koeren en tuinen;
Overwegende dat deze op een gepaste manier tegen de gemeenschappelijke muur en achter de trap zijn geïntegreerd en derhalve kunnen worden aanvaard;
Overwegende dat de foto's de plaatsing van een aantal nieuwe convectoren tonen, waarvan één exemplaar zich in het beschermde trappenhuis bevindt; dat deze elementen weliswaar weinig esthetisch zijn, maar toch kunnen worden goedgekeurd vanwege hun beperkte impact op de beschermde delen en omwille van het omkeerbare karakter van de ingreep;

Zonnepanelen:

Overwegende de aanvraag om zonnepanelen te mogen plaatsen op het zinken dak aan de achterzijde van het gebouw;
Overwegende dat de panelen zwart van kleur zullen zijn en een duidelijk geometrische vorm zullen hebben;
Overwegende dat de voorgestelde zonnepanelen kunnen worden aanvaard, aangezien deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen negatieve impact hebben op de leesbaarheid van het bestaande dak. Bovendien werd het dak reeds geïsoleerd en bevestigt een stabiliteitsonderzoek dat het dak de geplande installatie kan dragen;
Overwegende dat voor een perfecte integratie van de zonnepanelen ervoor moet worden gezorgd dat de helling van de zonnepanelen parallel loopt met het dak. Er moet ook voor worden gezorgd dat het technische toebehoren (kabels, omvormer, enz …) discreet en zorgvuldig worden geplaatst;

Zone voor koeren en tuinen:

Overwegende dat de zone voor koeren en tuinen volledig verhard is aangelegd, wat een afwijking genereert op artikels 12 en 13 van Titel I van de GSV;
Overwegende dat deze zone nauwelijks direct zonlicht krijgt; dat het desondanks opportuun wordt geacht om 50% van deze zone aan te leggen met beplantingen op volle grond; dat dit toelaat regenwater direct in de grond te infiltreren, alsook de groenkwaliteit van de koer te verbeteren;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud:
- weerleggen dat de voorziene bureauactiviteiten ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefen, overeenkomstig algemeen voorschrift 0.12 van het GBP;
- de helling van de panelen parallel te voorzien met het dak ;
- het technische toebehoren (kabels, omvormer, enz …) discreet en zorgvuldig te plaatsen;
- voorzien van 50% van de oppervlakte voor koeren en tuinen met beplantingen op volle grond.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W727/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Witte de Haelen 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Relco

Objet / Betreft: changer la destination d'un atelier en salle de concert et bar au rez-de-chaussée avec un espace polyvalent au 1er étage pouvant accueillir au total 198 personnes ; et réaliser des modifications structurelles intérieures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/03/2026 - 26/03/2026

Réactions / Reacties: 69

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/04/2026 – 21/04/2026

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

16

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS et zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 12/07/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande modifiée vise à changer la destination d'un atelier en salle de concert et bar au rez-de-chaussée avec un espace polyvalent au 1er étage pouvant accueillir au total 198 personnes ; et réaliser des modifications structurelles intérieures (mise en conformité);

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/08/1938 (réf. T.P.49544) ayant pour objet " transformer le 1er étage de façade vers la rue de Witte de Haelen, remplacer les toitures des bâtiments modifier la disposition intérieure des locaux " ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. D44/2006) notifié le 18/07/2008 pour le même bien ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Concernant la demande initiale :

Vu la demande initiale, introduite le 12/07/2024 et visant à changer la destination d'un atelier en salles de concerts et d'exposition avec bureau accessoire ; et réaliser des modifications structurelles intérieures (mise en conformité) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2024 au 21/11/2024 pour les motifs suivants:

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) **;**

Vu les 15 réactions à cette enquête publique, émanant des riverains portant principalement sur l'incompatibilité du projet avec le caractère résidentiel du quartier et l'impact négatif de ce dernier sur la qualité de vie des habitants. Des concerts et évènements sont actuellement déjà organisés dans ce lieu, sans autorisation. Ces derniers génèrent des nuisances sonores importantes (tapage nocturne, mauvaise isolation acoustique, etc.), des problèmes de propreté et de sécurité, mais également des problèmes de stationnement et de circulation. Bien que l'installation d'une activité culturelle à cet endroit soit louable, celle-ci devrait être moins perturbante pour le quartier (salle d'exposition, café littéraire, etc.) et fonctionner uniquement en journée afin de préserver la tranquillité et la sécurité de ce dernier.;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/12/2024, repris en annexe et portant les références 2006.1074/3 sur la demande initiale ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ont dû être adaptés ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/12/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Défavorable ;

Considérant que la demande initiale portait sur le changement de destination d'un atelier en salles de concerts et d'exposition ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée était aménagé un espace lobby avec buvette pouvant accueillir 50 personnes et une salle de concert avec un bar de +/-145m² pouvant accueillir 240 personnes ;
Considérant qu'à l'entresol était aménagée, une salle d'exposition de +/-148m² pouvant accueillir 140 personnes et un bureau accessoire ;
Considérant que le 1er étage est aménagé en bureau accessoire ;
Considérant que les 2 salles pouvaient accueillir au total 380 personnes, mais que lors de l'utilisation simultanée des 2 salles le nombre de personnes doit être limité à 300 personnes ;

Considérant que l'horaire d'ouverture était de 10h00 à 00h00 ;
Considérant le caractère résidentiel environnant ;
Considérant les nuisances sonores générées par des concerts et des spectacles en semaine dans l'établissement durant la nuit et les horaires inadéquats dans un quartier résidentiel ;
Considérant les problèmes de tapage nocturne, les déchets et l'état d'ébriété des clients qui poursuivent leurs réjouissances en dehors de l'établissement ;
Considérant qu'une série de plaintes a été émises auprès de la Police par les habitants du voisinage ;
Considérant que la police a constaté sur place à plusieurs reprises l'existence de nuisance sonores ;
Considérant que *« les policiers du commissariat de proximité territorialement compétent soulignent que la configuration des lieux – une salle de concerts sans isolation acoustique à proximité immédiate d'habitations – ne permet pas la coexistence paisible d'une fonction de logement avec une fonction d'équipement d'intérêt collectif lorsque cette dernière prend la forme d'une salle de concert. »* ;

Considérant qu'aucune étude acoustique préalable à l'obtention d'un permis d'urbanisme n'avait été réalisée ;
Considérant également l'absence de toute analyse des impacts potentiels sur le stationnement et la circulation dans le quartier ;
Considérant le manque d'éléments suffisants pour évaluer l'intégration du projet dans un quartier résidentiel et garantir qu'il ne compromet pas la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'environnement simultanément à la demande de permis d'urbanisme accompagnée d'une étude acoustique ;

Considérant que la demande initiale concernait également la modification de l'aménagement intérieur mais qu'elle n'améliore pas l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
Considérant en effet, que le projet dérogeait au Titre IV, art.11 (ascenseurs) et art. 13 (toilettes) du R.R.U. en ce que le projet ne prévoyait pas d'ascenseur et ne prévoit pas de WC accessible aux personnes à mobilité réduite ;
Considérant qu'il s'agit d'un lieu ouvert au public et qu'il y a lieu de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre IV, art.11 et art. 13 du R.R.U n'ont pas été acceptées par la commission de concertation ;

Concernant le projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 18/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/08/2025 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 et visent à répondre à certaines objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer toutes les dérogations qu'impliquait le projet initial;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/03/2026, repris en annexe et portant les références T.2006.1074/5 sur le projet modifié ;

Considérant la demande, dans l'avis de la commission de concertation, d'introduire un permis d'environnement ;
Considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. w683/2025), introduite le 30/07/2025, ayant pour objet "Salle de fête";
Considérant que ce permis d'environnement a été déclaré complet le 19/01/2026 ;
Considérant que l'enquête publique du permis d'environnement a été synchronisée avec l'enquête publique du permis d'urbanisme ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants:

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) **;**
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu les 69 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains portant sur :
- Les problématiques de nuisances sonores ;
- Les problématiques de sécurité et de salubrité du quartier ;
- Problématiques de mobilité (parking) ;
- Les phases de test déjà réalisées et visiblement très impactant pour le quartier ;

Concernant le nombre de personnes par salle :

Considérant qu'en l'absence de seconde voie d'évacuation, la salle du concert du 1er étage et la salle d'exposition du RDC ont été réduite chacune à un maximum d'occupation de 99 personnes;

Considérant qu'au premier étage, les surfaces affectés au logement et au bureau accessoire sont devenues uniquement un bureau accessoire ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions de l'avis du SIAMU sur la demande initiale et n'ont pas relevé de commentaire dans l'avis du SIAMU sur le projet modifié ;

Concernant les nuisances sonores :

Considérant qu'une étude acoustique a été remis dans le projet modifié ;
Considérant que cette étude identifiait un dépassement de 7db dans les biens voisins vis-à-vis des normes ciblées, dépassement non négligeable pour ces nuisances ;
Considérant que l'étude a également indiqué que les isolations acoustiques prévues devraient réduire significativement ce dépassement ;
Considérant que les horaires d'ouvertures ont été adaptées dans un premier temps pour mieux respecter la quiétude du quartier résidentiel ;
Considérant que le projet prévoit 3 phases d'exploitation :
-1ère phase : année 1 (sans travaux) avec une valeur maximale de diffusion de 86db et un horaire d'ouverture jusqu'à 22h ;
-2ème phase : année 2 (isolation acoustique quand les moyens financiers seront disponibles) avec une valeur maximale de diffusion de 95db et une ouverture jusqu'à 22h
-3ème phase : les années qui suivent (avec isolation acoustique boite dans la boite) avec une ouverture au-delà de 22h ;

Considérant que l'isolation acoustique prévue est un mur de doublage acoustique sur les mitoyens du N°34 & 38 ;

Considérant qu'il y a lieu, pour avoir un réel impact sur la réduction des nuisances acoustiques et vibratoires, de désolidariser complètement au moins un étage des murs et des poutres structurelles du bâtiment dans une logique de « boite dans la boite »;
Considérant que la toiture est constituée d'une verrière donc l'isolation est prévue par le propriétaire dans un délai incertain ;
Considérant que l'efficacité d'une isolation des murs sans prendre en compte la désolidarisation des structures et l'isolation de la verrière rendrait ces mesures trop peu efficaces ;

Considérant que l'entreprise « Le Lac » a pris la décision de ne laisser sortir les visiteurs par groupe de 5, afin de diminuer l'impact sonore en voirie ;
Considérant qu'il est nous a été rapporté durant l'enquête publique que cette méthode n'a pas permis à l'organisation d'éviter les rassemblements et les nuisances sonores et sanitaires dans la rue ;

Considérant que les mesures acoustiques prévues sont insuffisantes pour assurer la réduction significative de l'impact sur le quartier ;

Considérant que le projet « Le Lac » s'inscrit dans une dynamique de développement et de diffusion culturelle à l'échelle de la ville ;
Considérant que les initiatives culturelles accessibles et de petite échelle contribuent au maintien d'un tissu culturel diversifié et à l'émergence de nouvelles formes de création ;
Considérant que le lieu, de par sa configuration, peut accueillir des activités culturelles et artistiques ;
Considérant que le changement de destination vers un équipement d'intérêt collectif est dès lors acceptable en principe ;
Considérant toutefois qu'il n'est pas suffisamment démontré que le lieu puisse fonctionner comme une salle de concert à part entière sans porter atteinte à la qualité de vie du voisinage ;
Considérant qu'il conviendrait dès lors de réorienter le projet vers des activités culturelles moins impactantes en excluant les activités nocturnes ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2026

Concernant les problématiques de mobilité :

Considérant l'absence de toute analyse des impacts potentiels sur le stationnement et la circulation dans le quartier dans le projet initial ;
Considérant son absence également dans le projet modifié ;
Concernant que l'absence d'emplacement de stationnement prévue dans le projet est justifiée par :

- La localisation du site en zone de mobilité A (très bien desservie) ;
- L'existence proche de stations Cambio's et d'arceaux à vélos ;
- La conviction que les clients ne viendront pas en voiture ;

Considérant qu'il convient d'être attentif à l'accessibilité de l'équipement, mais qu'il ne peut être préjugé que la situation projetée sera problématique ; qu'en effet la localisation dispose d'une large offre en transports publics à proximité ;

Concernant la règlementation imposant l'accessibilité PMR aux endroits ouverts au public :

Considérant que le projet modifié prévoit un W.C. accessible aux PMR au RDC ;

Considérant néanmoins que le projet modifié n'a pas adapté la largeur des couloirs et des portes permettant l'accès à ces W.C. ;
Considérant qu'un W.C. PMR dont les accès ne sont pas assez larges pour son utilisation véritable n'est pas une amélioration actuelle ;
Considérant donc que le projet déroge donc toujours au R.R.U. Titre IV article 9 (couloirs), 10 (portes intérieures) & 13 (toilettes) et que la situation n'a pas été améliorée ;
Considérant pour les motifs ci-dessus, que les dérogations au R.R.U. Titre IV articles 9, 10 & 13 ne sont donc toujours pas acceptables ;

Considérant que l'accessibilité PMR du premier étage n'a pas été amélioré, qu'un ascenseur ne sera pas installé ;
Considérant que le projet modifié déroge donc toujours au R.R.U. Titre IV article 11 (ascenseurs) ;
Considérant qu'il s'agit d'un lieu ouvert au public et qu'il y a lieu de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
Considérant de ce qui précède, que la dérogation au Titre IV, art.11 du R.R.U n'est toujours pas acceptables ;

Considérant que l'adéquation aux normes PMR n'a pas été amélioré dans le projet modifié et reste insuffisante ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de prévoir une activité culturelle compatible avec le logement, tant en termes d'activité que de bruit.