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: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M186/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Moorsledestraat 223 - 225 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BELGISCHE NIEUWBOUWMAATSCHAPPIJ

Objet / Betreft: het afbreken van een industriële hal op nr. 225, uitgevend op de Drootbeekstraat, teneinde een studentenhuisvestingcomplex op te richten met een mix van 36 studentenkamers en 18 studio's, en het behouden en renoveren van de hoekwoning op nr. 223 als eengezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 22

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
Overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Voormalige Etablissements Byrrh, Dieudonne Lefevrestraat nr. 4";

Gelet op de Collegeaanbevelingen voor studentenwoningen goedgekeurd op 17/06/2021;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 03/03/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een industriële hal op nr. 225 uitgevend op de Drootbeekstraat teneinde een studentenhuisvestingcomplex op te richten met een mix van 36 studentenkamers en 18 studio's en het behouden en renoveren van de hoekwoning op nr. 223 als eengezinswoning betreft;

Overwegende dat deze vergunning niet tot uitvoering werd gebracht;
Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. M80/2023) bekendgemaakt op 5/06/2025 voor hetzelfde goed, met als onderwerp “afbreken van een industriële hal op nr. 225 met uitzondering van het hoekgebouw op nr. 223, het behouden en renoveren van de hoekwoning als conciërgewoning, het bouwen van een studentenhuisvestingcomplex met een mix van 32 studentenkamers, 25 studio's”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/08/2026 tot 10/09/2026 voor volgende motieven:
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 22 reacties uitlokte, uitgaand van de omwonenden, met betrekking tot:
- een verbetering van het project naar aanleiding van de opmerkingen van de overlegcommissie (met betrekking tot het vorige dossier M80/2023);
- de vergroting van de gemeenschappelijke ruimtes en een betere relatie tussen de straat en de tuin;
- de aanwezigheid van gedeelde ruimtes die de levenskwaliteit bevorderen;
- de verwachte verbetering van de openbare ruimte en vermindering van het sluikstorten van afval;
- dat het project uitsluitend bestemd blijft voor studenten, zonder een mix van woningtypes;
- dat de dichtheid ondanks de vermindering van het aantal eenheden (53 studentenwoningen) nog steeds als te hoog wordt beschouwd;
- de aanwezigheid van een ondergrondse rivier en de daaruit voortvloeiende risico's ;
- het gebrek aan voorzieningen en ontspanningsruimtes voor studenten in de wijk;
- onzekerheid over een eventuele toekomstige herbestemming van het gebouw;
- bezorgdheid over het behoud van de privacy van de omwonenden;
- de vraag naar meer groenvoorzieningen en landschappelijke inrichting;
- de melding van reeds aanzienlijke geluidsoverlast in het bouwblok;
- de vrees dat het project de druk op de leefkwaliteit van de wijk nog verder zal verhogen;

Overwegende dat het perceel van het project ongeveer een oppervlakte van 691m² heeft, zich op de hoek van de Moorsledestraat en de Drootbeekstraat bevindt en het momenteel volledig bebouwd is;
Overwegende dat het bestaat uit een hoekgebouw in art-decostijl (G+1+mansardedak), een hangar aan de kant van de Drootbeekstraat (G+hellend dak) en een bijgebouw aan de Moorsledestraat (G+1+plat dak);

Overwegende dat het project voorziet in de afbraak en heropbouw van de hangar en het bijgebouw met het oog op de installatie van collectieve studentenhuisvesting, met een gabarit van G+3+plat dak aan de zijde van de Drootbeekstraat en van de Moorsledestraat;
Overwegende dat dit project voorziet in 18 studio's en 36 studentenkamers;

Met betrekking tot het hoekgebouw:

Overwegende dat het hoekgebouw in de rechtstoestand een eengezinswoning is;
Overwegende dat het gehele gebouw zal worden bestemd voor een eengezinswoning, gescheiden van het studentencomplex;
Overwegende dat het project tot doel heeft geplande de structuur, vloeren, trap, kroonlijst en het dak van deze hoekwoning te behouden;

Overwegende dat de bestaande houten ramen in de voorgevel worden vervangen door nieuwe ramen in hout;
Overwegende dat het nodig is ervoor te zorgen dat de raamverdeling meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;

Betreffende het gebouw Drootbeekstraat:

Overwegende dat het project, door de afbraak van de bestaande loods die het volledige perceel inneemt, de heropbouw beoogt van een gebouw in gesloten bebouwing langs de straatzijde, ontwikkeld over 4 bouwlagen, terwijl tegelijk een tuinruimte wordt ingericht binnen het bouwblok;
Overwegende dat het bouwvolume van deze nieuwe constructie afwijkt van de G.S.V., titel I, artikel 6, §1 (hoogte van een vrijstaande scheidingsmuur), aangezien het de hoogte van het profiel van het aanpalende gebouw gelegen aan de Drootbeekstraat nr. 18 met 11,26m overschrijdt;
Overwegende dat, ondanks de aanleg van een tuinruimte op het perceel, de voetafdruk van de nieuwe constructie bijzonder groot is wegens haar compactheid en hoge dichtheid over een gevelbreedte van 28,43m;
Overwegende dat het gebouw bovendien een aanzienlijke bouwdiepte vertoont;
Overwegende voorts dat de interne organisatie van de ruimtes noch de levendigheid van het gelijkvloers noch een kwalitatieve relatie met de tuin bevordert;
Overwegende immers dat het project voorziet in de inrichting van een doorlopende fietsenberging met een gevelbreedte van ongeveer 8m, terwijl de gemeenschappelijke leefruimte, hoewel doorlopend, verhoudingsgewijs beperkt blijft met een gevelbreedte van ongeveer 5m;
Overwegende dat de rest van de gevel wordt ingenomen door gemeenschappelijke en technische lokalen evenals een studio bestemd voor de conciërge;
Overwegende dat de aanwezigheid van een ruime fietsenberging, gemeenschappelijke en technische lokalen alsook een conciërgestudio aan de voorgevel de compartimentering en de programmatische dichtheid versterkt, de vlotte circulatie op het gelijkvloers belemmert en de dynamiek van de gevel vermindert, ten nadele van de levendigheid van de wijk;
Overwegende dat een vermindering van de bouwdiepte aan de zijde van de Drootbeekstraat zou toelaten te breken met de typologie van lange gangen en weinig verlichte circulatieruimten, terwijl tegelijkertijd een betere relatie met de tuin wordt bevorderd door de inrichting van een grotere en beter toegankelijke buitenruimte voor alle bewoners;
Overwegende bijgevolg dat de afwijking van de G.S.V., titel I, artikel 6, §1, niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat op architecturaal vlak de vorige aanvraag (M80/2023) voorzag in één enkel gebouw in de straatwand van de Drootbeekstraat, terwijl de huidige aanvraag dit volume opsplitst in twee afzonderlijke gebouwen, elk met een verschillende architecturale uitwerking en een afnemend bouwprofiel, waarbij beide entiteiten evenwel vier bouwlagen behouden (gelijkvloers en 3 verdiepingen);
Overwegende dat de architecturale vormgeving van beide gebouwen niet coherent is en verwarring creëert tussen het identieke interne programma en de uitdrukking van de gevels;
Overwegende dat de geveluitwerking van de derde verdieping van het rechtergebouw, die een verwijzing naar het aanpalende gebouw tracht te maken, geen enkele relatie of samenhang vertoont met de onderliggende verdiepingen van dezelfde gevel;

Overwegende dat de bovenste bouwlaag wordt gekenmerkt door slanke gevelopeningen en een grotere gevelhoogte dan het gelijkvloers, waardoor de sokkel een verdrukt en onevenwichtig karakter krijgt;
Overwegende dat deze bovenste bouwlaag twee niveaus omvat, waarbij het eerste niveau een vrije hoogte van 2,10m heeft en wordt bekroond door een mezzanine met eveneens een hoogte van 2,10m, hetgeen resulteert in een bouwlaag die zich in de gevel manifesteert met een totale hoogte van ongeveer 5,5m;
Overwegende dat de hoogte van het gelijkvloers van het nieuwe gebouw relatief beperkt blijft ten opzichte van de omliggende bebouwing en niet in verhouding staat tot de gevelcompositie van het project;
Overwegende bovendien dat het rechtergebouw reeds een grote verscheidenheid vertoont in de vorm, afmetingen en uitwerking van zijn gevelopeningen, wat leidt tot een weinig leesbare architecturale compositie en een heterogene dialoog tussen de verschillende onderdelen van de gevel;
Overwegende dat deze heterogeniteit nog verder wordt versterkt door de vormgeving van het tweede gebouw, dat wordt gekenmerkt door kleinere gevelopeningen en een afwijkende raamverdeling, waardoor het gebrek aan samenhang en eenheid van het geheel nog wordt benadrukt;
Overwegende ook dat de gevelcompositie, gekenmerkt door een opeenstapeling van verschillende architecturale vormentalen, er niet in slaagt een coherente en harmonieuze leesbaarheid van het geheel van de bebouwing tot stand te brengen;
Overwegende dat het eveneens wenselijk is de aansluiting en een harmonieuze overgang met het hoekgebouw te herzien;

Betreffende het gebouw Moorsledestraat:

Overwegende dat de schaal van dit gebouw op bevredigende wijze past bij de aangrenzende gebouwen;
Overwegende niettemin dat de bovenste verdieping is vormgegeven als een dakvolume, bekleed met leien, waardoor zij in opstand de indruk wekt van een hellend dak;
Overwegende evenwel dat het in werkelijkheid gaat om een volwaardige bouwlaag met een plat dak, waarvan het volume in het verlengde van de voorgevel ligt en slechts een lichte helling vertoont;
Overwegende dat de architecturale uitwerking van deze bovenste bouwlaag zich niet op harmonieuze wijze integreert in de gevel van het gebouw en afbreuk doet aan de architecturale leesbaarheid ervan;
Overwegende dat de gevel geen verticaal ritme toont, aansluitend op de bestaande architectuur in de omliggende straten;
Overwegende dat de gevel een licht reliëf toont;
Overwegende dat er desalniettemin de mogelijkheid is dit reliëf sterker tot uiting te brengen, ten goede de integratie van dit aanzienlijke volume in zijn onmiddellijke context;
Overwegende dat de hoogte van het gelijkvloers ook laag is in vergelijking met de omliggende gebouwen;

Wat het programma betreft:

Overwegende dat de 1ste verdieping niet beschikt over een gemeenschappelijke ruimte voor de bereiding van maaltijden en voor verblijf;
Overwegende dat volgens de toelichtingsnota de oppervlakte van het gemeenschappelijk lokaal op het gelijkvloers (78,2m²) ruimschoots volstaat voor de bediening van beide niveaus, namelijk 4 studentenkamers op het gelijkvloers en 12 studentenkamers op de eerste verdieping;
Overwegende evenwel dat de aanbevelingen van het College bepalen dat een wooneenheid niet meer dan 12 kamers mag omvatten en dat elke eenheid over een eigen gemeenschappelijke leefruimte dient te beschikken;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Overwegende dat de oppervlakte van het gemeenschappelijk lokaal op de tweede verdieping (32m²) kleiner is dan de door het College aanbevolen oppervlakte van 36m²;
Overwegende dat het project slechts voorziet in een conciërgestudio van 25,6m²;
Overwegende dat de circulatie, gekenmerkt door een lange gang op elke verdieping met aan weerszijden studentenkamers, de toetreding van natuurlijk licht niet bevordert;
Overwegende dat de voorgestelde indeling van de bovenliggende verdiepingen de densiteit versterkt en de leefkwaliteit binnen de studentenresidentie niet verbetert;

Overwegende dat de huidige dichtheid van het programma de mogelijkheid beperkt om hoogwaardige gemeenschappelijke binnenruimten te ontwikkelen, die essentieel zijn voor het studentenleven en de sociale dynamiek op de locatie;
Overwegende dat een compacter programma, met een kleiner aantal eenheden en een herverdeling van de ruimten, een betere relatie zou creëren tussen de kamers/studio's en de gemeenschappelijke woonruimten, waardoor het collectief eigenaarschap van de locatie zou worden versterkt;
Overwegende ten slotte dat een minder massieve benadering van het gebouw een betere relatie met de tuin zou bevorderen door een ruimer en beter toegankelijk buitengebied voor alle bewoners aan te bieden;

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

ONGUNSTIG advies.

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: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1271/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Locquenghien 54 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Carl et Nicole Van Ransbeeck - Verhavert

Objet / Betreft: maintenir le garage existant, transformer le bâtiment principal pour y aménager 4 logements (1 studio, 1 loft, 2 app. 2 ch.), percer de nouvelles baies et obturer certaines existantes en façades, changer les châssis, aménager une terrasse tropézienne et créer une lucarne en façade latérale ainsi que placer des pompes à chaleur en toiture du garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/10/2025

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

2

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le 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, 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 23/12/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir le garage existant et reconstruire un bâtiment de logements (R+2+TP), aménager une terrasse sur la toiture plate de ce bâtiment, transformer le bâtiment d'angle existant pour y aménager 4 logements, percer de nouvelles baies et obturer certaines existantes en façades, changer les châssis et construire une lucarne en façade latérale ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/09/2010 (réf. P.U. L8/2009) ayant pour objet "construction de 2 étages au-dessus du garage et réaménagement du bâtiment existant afin d'y aménager 6 logements" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. L823/2019) notifié le 28/07/2022 pour le même bien, ayant pour objet "construire 2 étages sur un garage existant pour y installer 2 logements, aménager une terrasse sur la toiture plate de ce garage, transformer le bâtiment existant pour y aménager 4 logements, modifier la circulation verticale, changer les châssis et créer une lucarne en façade arrière" ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2025 au 09/10/2025 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 21/10/2025 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :
« Avis FAVORABLE à condition :
- de limiter la profondeur de la nouvelle construction en vue de dégager davantage la façade arrière du bâtiment principal et y aménager un logement en duplex ;
- d'intégrer le local vélo dans le volume de la nouvelle construction, au profit de l'agrandissement du jardin ;
- d'intégrer et regrouper les installations techniques ;
- de revoir le traitement et la composition de la façade avant du nouveau bâtiment ;
- de maintenir et rénover l'entièreté de la corniche existante, et le cas-échéant, prévoir une terrasse tropézienne en façade arrière ;
- de ne pas prévoir de percement de petites baies dans la façade existante, sous la corniche du côté du boulevard du Nieuport ;
- de revoir la composition de la porte d'entrée principale du bâtiment d'angle »

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/09/2025, repris en annexe et portant les références T.2005.0927/4 ;

PROJET INITIAL

Considérant que le projet prévoit la démolition du garage au n°54 et la reconstruction d'un nouveau bâtiment de R+2+TP, aménagé en 3 logements aux étages dont 1 se situe partiellement sur le bâtiment d'angle existant au rez-de-chaussée ;
Considérant que la répartition des logements dans les deux bâtiments est prévue comme suit :

Bâtiment existant n°56 :
- Sous-sol : 4 caves, local poubelle et local technique ;
- Rez-de-chaussée : 1 studio et 1 appartement 2 chambres, situé sur les 2 bâtiments, avec son entrée sur le n°54 ;
- 1er étage : 1 appartement 2 chambres ;
- 2ème étage : 1 appartement 2 chambres ;
- Les combles : 1 loft

4 logements au total (sans l'appartement du rez sur les 2 bâtiments)

Nouvelle construction n°54 :
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres, situé partiellement sur le n°56, 3 caves, un local poubelle et un espace vélo extérieur ;
- 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
3 logements au total

En ce qui concerne la nouvelle construction, n°54 :

Considérant que le projet prévoit la démolition du garage, occupant actuellement la totalité de la parcelle, et la construction d'un volume muni d'une zone de cour et jardin à l'arrière ;
Considérant que la nouvelle implantation déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse le voisin gauche ;
Considérant que la parcelle du voisin de gauche se situe principalement en intérieur d'îlot et que seule sa façade, composée d'une porte cochère, donne sur la rue Locquenghien ;

Considérant que le dépassement du projet en profondeur est dû à la configuration particulière de la parcelle voisine de gauche, présentant une façade à rue relativement basse et étroite et un bâtiment principal implanté en intérieur d'îlot ;
Considérant que la nouvelle construction est située dans une zone annexe liée au bâtiment d'angle principal ;
Considérant que sa profondeur et sa hauteur sont relativement importantes par rapport à la parcelle et peu respectueuses du bâtiment existant ;
Considérant, en outre, qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle de style néoclassique, présentant trois façades dont la façade arrière, visible depuis la rue, participe à la composition urbaine de l'ensemble ; qu'il convient, dès lors, de veiller à préserver la cohérence architecturale et volumétrique du bâtiment d'origine ainsi que son intégration harmonieuse dans le tissu bâti environnant ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la nouvelle construction en vue de dégager davantage la façade arrière du bâtiment principal et y aménager un logement en duplex aux étages ;

Considérant qu'un local vélo est installé contre le mur mitoyen de gauche et se développe en profondeur jusqu'au mur mitoyen du fond de la parcelle ;
Considérant que l'installation d'un local vélos dans cette zone réduit sensiblement le potentiel d'aménagement d'un jardin plus grand ;
Considérant, en outre, que ce local présente une superficie importante, supérieure aux besoins réels en nombre de vélos à prévoir, et que l'excédent de surface pourrait être réaffecté afin d'agrandir le jardin ;
Considérant qu'il conviendrait d'intégrer le local vélo dans le volume de la nouvelle construction, au profit de l'agrandissement du jardin ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 n'est pas acceptable ;

Considérant que des installations techniques sont prévues sur la toiture du local vélo, au niveau du 1er étage et sur le toit de la nouvelle construction, générant ainsi des dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture) ;
Considérant que les pompes à chaleur situées sur le toit sont implantées à 0,55m de l'axe mitoyen de gauche et dépassent le mur acrotère de 0,37m ;
Considérant que ces installations présentent un volume important, visible depuis l'espace public et depuis la façade latérale du bâtiment principal, laquelle comporte des fenêtres donnant sur cette toiture ;
Considérant qu'aucun aménagement esthétique ou dispositif de végétalisation n'est prévu afin d'intégrer ou de compenser visuellement la présence de ces installations techniques en toiture, et

qu'aucune mesure spécifique n'est envisagée pour limiter les nuisances acoustiques ou vibratoires susceptibles d'impacter les logements environnants ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'intégrer et de regrouper ces installations techniques ;
Considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'installer une terrasse sur la toiture du local vélo, pour le logement du 1er étage, une 2ème et terrasse sur la toiture du bâtiment et un balcon en façade arrière pour le logement du 2ème étage ;
Considérant que la terrasse déroge au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que cette terrasse n'est pas contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;
Considérant que la terrasse projetée sur la toiture du bâtiment, dédiée au logement du 2ème étage du bâtiment principal, ne peut être aménagée à cet emplacement, vu la condition mentionnée ci-dessous relative à la suppression du 2ème étage afin de limiter la construction à un R+1 ;

Considérant qu'au niveau de l'architecture du bâtiment, le rez-de-chaussée apparait visuellement écrasé par rapport à l'ensemble de la façade, ne prenant pas suffisamment compte de la hauteur du bâti existant de droite, ni de gauche ;
Considérant en effet, que la hauteur du rez depuis le trottoir jusqu'au seuil de fenêtre du 1er étage est de seulement 2,84m ;
Considérant que le projet propose une façade quasi fermée au rez-de-chaussée, car ce niveau comporte un local technique, des caves et un local poubelles donnant sur la façade avant ;
Considérant que tant la rue Locquenghien que le boulevard Nieuport présentent plusieurs bâtiments néoclassiques du XIXe siècle, très simples mais qui forment un ensemble cohérent et de même style et gabarit ;
Considérant que la composition de la nouvelle façade aux étages est axée sur l'horizontalité avec de longues baies vitrées et de matériaux s'écartant du registre existant ;
Considérant en effet, que le rez-de-chaussée est revêtu d'un bardage en bois, surmonté d'une façade aux étages en enduit sur isolant de teinte grise, avec des châssis en aluminium de ton noir, précédés de garde-corps en verre transparent ;
Considérant dès lors que l'architecture de la nouvelle construction ne respecte pas le principe de proportion, notamment et ne s'intègre pas au bâti existant en raison d'une composition horizontale ainsi que de matériaux et teintes s'écartant du registre environnant ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir le traitement et la composition de la façade avant du nouveau bâtiment ;

En ce qui concerne le bâtiment d'angle, n°56 :

Considérant que l'immeuble conserve sa division intérieure d'origine, articulée autour d'une cage d'escalier centrale ;
Considérant que les logements projetés sont aménagés autour de l'escalier existant en recréant une liaison entre les pièces en façade avant et latérales ;
Considérant que les logements proposés sont spacieux et conformes aux normes actuelles en matière du confort ;

Considérant qu'au point de vue de l'aspect architectural du bâtiment, celui-ci est d'inspiration néoclassique, rythmé par trois bandeaux horizontaux de pierre et d'une corniche décorée ;
Considérant que cette corniche se prolonge sur la façade latérale côté intérieur d'îlot, ce qui donne à l'immeuble un caractère pavillonnaire ;
Considérant que le projet vise la création d'une lucarne sur la façade latérale ;

Considérant néanmoins que son implantation sur le même plan de la façade entraine un découpage de la corniche existante ;
Considérant en effet, que cette lucarne est munie de portes-fenêtres donnant accès à un balcon sur poteaux, créé pour le logement aménagé dans les combles ;
Considérant que le caractère pavillonnaire de l'immeuble est rompu par l'alignement de cette lucarne sur la façade, le découpage de la corniche existante et l'installation d'un balcon sur poteaux, ne formant plus une entité visuelle continue ;
Considérant que les dimensions de cette lucarne compromettent la lecture du volume de la toiture et de la corniche et impliquent la discontinuité de la corniche existante, qui est en bon état de conservation ;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir et rénover l'entièreté de la corniche existante, et le cas-échéant, prévoir une terrasse tropézienne en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit le percement de toutes les baies aveugles le long de la façade à rue ;
Considérant que le projet prévoit également le percement de nouvelles baies sous la corniche, du côté du boulevard du Nieuport ;
Considérant que l'emplacement de ces dernières baies est inapproprié, car il perturbe la lecture de la façade et écrase l'espace et le registre architectural entre la corniche et les fenêtres du dernier étage ;
Considérant de plus, que ces baies ne présentent pas d'utilité, car le logement dans les combles est suffisamment éclairé par des fenêtres de toit ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas prévoir de percement de petites baies dans la façade existante, sous la corniche du côté du boulevard du Nieuport ;
Considérant que la porte d'entrée des logements sera remplacée par une porte en bois accompagnée d'une partie fixe et surmontée d'une double imposte ;
Considérant qu'historiquement, les portes de ce type étaient surmontées d'une seule imposte, présentant des divisions sobres ;
Considérant en conséquence, qu'il y a lieu de revoir la composition de la porte d'entrée principale du bâtiment d'angle ;

PROJET MODIFIÉ

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/11/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 29/05/2026 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 partiellement aux objections soulevées par le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur le questionnement relatif à l'absence du projet modifié sur la plateforme ; que ce souci de mise à disposition des documents a été réglé rapidement ;

Considérant que le projet modifié vise à maintenir le garage existant, transformer le bâtiment principal pour y aménager 4 logements (1 studio, 1 loft, 2 app. 2 ch.), percer de nouvelles baies et obturer certaines existantes en façades, changer les châssis, aménager une terrasse tropézienne et créer une lucarne en façade latérale ;

Considérant que le projet ne prévoit plus de démolition du garage existant ; que la demande porte essentiellement sur le bâtiment d'angle au n°56 ;
Considérant que le projet modifié porte sur la reconfiguration et le réaménagement de 4 logements dans le bâtiment principal, répartis comme suit :
- Sous-sol : 4 caves, local poubelles et local technique ;
- Rez-de-chaussée : 1 studio ;
- 1er étage : 1 appartement 2 chambres ;
- 2ème étage : 1 appartement 2 chambres ;
- Les combles : 1 loft ;

Considérant que les logements proposés sont spacieux et conformes aux normes actuelles en matière du confort ; qu'ils s'articulent autour de l'escalier principal existant ;

Considérant qu'afin de bénéficier d'un éclairement naturel optimal des logements, le projet modifié, comme dans le projet initial, prévoit le percement de toutes les baies aveugles le long de la façade du côté rue Locquenghien ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries, qu'il s'agisse des menuiseries existantes à remplacer ou des nouvelles menuiseries dans les nouvelles baies sera réalisé en bois, plus respectueux de la typologie du bâtiment d'inspiration néoclassique ;
Considérant que la porte d'entrée des logements sera remplacée par une porte en bois accompagnée d'une partie fixe et surmontée d'une imposte ;
Considérant que 2 traits ont été ajoutés sur la composition de la porte et de l'imposte au niveau de l'élévation sans que leur utilité soit précisée ; qu'en séance, il est indiqué qu'il s'agit d'une modification de l'imposte ; qu'il convient de revoir le dessin de la porte d'entrée en le clarifiant, prévoir une seule imposte et s'inspirer des portes classiques de ce type ;
Considérant que le percement de nouvelles baies sous la corniche du côté du boulevard de Nieuport, prévu dans le projet initial, a été supprimé dans le projet modifié afin de préserver les proportions de la composition entre la corniche et les fenêtres du dernier étage ;
Considérant que la lucarne initialement prévue avec un balcon sera remplacée par une terrasse tropézienne dans le versant de la façade latérale ;
Considérant que cette nouvelle terrasse permet, d'une part, d'apporter au logement d'un espace extérieur, et d'autre part, de préserver la continuité de la corniche existante, qui était interrompue dans le projet initial afin de permettre l'installation du balcon ;
Considérant que la corniche existante est en bon état de conservation ; que le projet prévoit de la restaurer afin de la remettre en valeur ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur sur la toiture du garage ;
Considérant que cette installation déroge au R.R.U., titre I, art. 6§3 (élément technique en toiture), en ce qu'elle n'est pas intégrée dans le volume bâti ;
Considérant que par l'installation de ces pompes à chaleur, le projet vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment et à réduire sa consommation de gaz ;
Considérant néanmoins qu'aucun aménagement n'est prévu afin d'atténuer l'impact visuel et d'assurer une intégration esthétique de ces installations en toiture, d'autant plus qu'elles sont particulièrement visibles depuis les logements du bâtiment d'angle ;

Considérant par ailleurs qu'aucune mesure spécifique n'est envisagée pour limiter les éventuelles nuisances acoustiques ou vibratoires générées par ces installations ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un bardage acoustique et esthétique autour des pompes à chaleur et de l'indiquer en plan ;
Considérant que, dans ces conditions, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;
Considérant par ailleurs qu'afin d'améliorer le caractère paysager de l'ilot, de lutter contre les ilots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales, il convient de végétaliser la toiture du garage, si techniquement possible ou d'en démonter l'impossibilité, et d'envisager d'y placer une terrasse en retrait des voisins et conforme au code civil ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de prévoir un bardage acoustique et esthétique autour des pompes à chaleur ;
- de revoir le dessin de la porte d'entrée en le clarifiant, prévoir une seule imposte et s'inspirer des portes classiques de ce type ;
- de végétaliser la toiture du garage si techniquement possible ou d'en démonter l'impossibilité et d'envisager d'y placer une terrasse en retrait des voisins et conforme au code civil.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M660/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Montoyer 46 1000 Bruxelles
Rue Marie de Bourgogne 45 - 49 1000 Bruxelles
Rue Belliard 51 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AXA BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme 04/PFD/1853617 (aménagements intérieurs et extérieurs, éléments techniques en toiture et expression architecturale)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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:

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol ;
Considérant que la présente demande vise à : modifier le permis d'urbanisme 04/PFD/1853617 (aménagements intérieurs et extérieurs, éléments techniques en toiture et expression architecturale) ;
Considérant que ce permis d'urbanisme initial a autorisé la transformation de l'immeuble de bureaux avec réaménagement de la cour intérieure, la modification du volume en toiture et des accès et le changement d'affectation partiel de bureau vers commerce au RDC et de bureau vers logement aux étages ;
Considérant que la présente demande est une demande de permis modificatif au sens de l'article 102/1 du CoBAT ;
Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 6 §1 : toiture (hauteur) ;
- Article 6 §3 : toiture (éléments techniques) ;

Considérant que l'objet de la demande de modification étant limité, elle n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences, qu'il ne s'agit par ailleurs pas d'une procédure mixte, contrairement au permis initial ;

Considérant que la demande a été déclarée complète en date du 15/07/2026 ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo
- La Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu (réf PU.1984.2533/T) du 27/08/2026, favorable sous conditions ;
Vu l'avis Access&Go du 04/08/2026, libellé comme suit :
Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Article 6 §1 : toiture (hauteur) ;
- Article 6 §3 : toiture (éléments techniques) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2026 au 10/09/2026, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que la présente demande modificative porte plus précisément sur :

- la rehausse de 65 cm du niveau de corniche de l'aile L4/L5 du côté de la rue Marie de Bourgogne ;
- la représentation et la pose d'un garde-corps technique au sommet du volume technique de l'aile L1, au niveau du 12e étage ;
- l'adaptation de la répartition des installations techniques en toiture, avec modification corrélative des surfaces de toitures végétalisées et non végétalisées ;
- la mise en concordance des documents administratifs et des plans avec ces modifications ;

Considérant que la demande sollicite des dérogations à l'article 6, § 1er et § 3, du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, respectivement pour la rehausse des ailes L4/L5 et pour le garde-corps technique en toiture de L1 ;

Situation autorisée et portée de la modification :

Considérant que le projet autorisé concerne principalement les ailes L1, L4 et L5 de l'ensemble immobilier occupant la majeure partie de l'îlot compris entre les rues Belliard, Montoyer, Marie de Bourgogne et d'Arlon ;
Considérant que les modifications documentées par la note amendée portent essentiellement sur des adaptations ponctuelles en toiture et sur la coordination des éléments techniques et des documents de la demande, sans remettre en cause la conception générale, la volumétrie ou les affectations du projet autorisé ;

Volumétrie – rehausse des ailes L4/L5 :

Considérant que le niveau de la corniche de l'aile L4/L5, côté rue Marie de Bourgogne, est rehaussé de 65 cm par rapport au projet autorisé, en dérogation à l'art. 6 §1 du Titre I du RRU ;
Considérant que cette adaptation vise, d'une part, à aligner la hauteur de la dalle couvrante sur celle de la trémie de l'ascenseur destiné aux services d'incendie et, d'autre part, à rationaliser la composition de l'acrotère, notamment en ce qui concerne les complexes d'isolation et les relevés d'étanchéité ;

Considérant que cette rehausse concerne un élément de toiture en retrait par rapport au plan principal de façade, non perceptible depuis l'espace public car masqué par la corniche de la façade principale depuis le trottoir opposé de la rue Marie de Bourgogne ;
Considérant qu'elle ne modifie dès lors pas de manière perceptible la silhouette de l'immeuble depuis l'espace public et ne génère pas d'impact supplémentaire significatif sur les biens voisins ;
Considérant que le volume total de la construction est porté de 71.298 m³ à 71.548 m³, soit une augmentation limitée de 250 m³ liée à ces adaptations ;
Considérant que, compte tenu de son caractère limité, de son recul et de son absence d'incidence perceptible sur l'espace public et les biens voisins, la dérogation à l'article 6, § 1er, du Titre I du RRU est admissible ;

Garde-corps technique en toiture de l'aile L1 :

Considérant que la demande prévoit un garde-corps technique au sommet du volume technique situé au niveau du 12e étage de l'aile L1 ;
Considérant que la note explicative précise que cet élément figurait déjà dans les coupes de la situation existante/de droit mais avait été omis dans les façades, de sorte que les plans indicés dans la présente demande sont adaptés afin d'assurer leur concordance ;
Considérant que ce garde-corps constitue un dispositif de sécurité destiné aux personnes amenées à intervenir ponctuellement en toiture et qu'il ne peut, selon la note, être remplacé par une simple ligne de vie ;
Considérant qu'il est constitué de deux câbles d'environ 5 mm tendus entre des montants d'environ 60 mm de largeur, espacés d'environ 1,60 m, le câble supérieur étant placé à environ 1,10 m au-dessus du niveau de toiture ;
Considérant que la finesse et la transparence de ce dispositif, combinées à sa position en hauteur et en retrait, en limitent fortement la perception depuis les espaces publics et répondent à l'objectif de minimiser l'impact visuel des dispositifs de sécurité en toiture ;
Considérant que la dérogation à l'article 6, § 3, du Titre I du RRU peut dès lors être admise ;

Toitures végétalisées et aspects environnementaux :

Considérant que l'optimisation de la disposition des installations techniques en toiture entraîne une modification de la répartition des surfaces de toiture ;
Considérant que le tableau repris dans la note explicative fait notamment état d'une augmentation des toitures classiques accessibles de 393 m² à 441 m² (+48 m²) et non accessibles de 269 m² à 468 m² (+199 m²), parallèlement à une diminution des toitures extensives non accessibles de 1.346 m² à 1.115 m² (-231 m²) et du jardin semi-intensif de 933 m² à 929 m² (-4 m²), tandis que la toiture semi-intensive accessible (46 m²) et les surfaces de pleine terre / massifs infiltrants (123 m²) restent inchangées ;
Considérant que la note indique en outre que la superficie de toiture verte mentionnée dans le formulaire de la demande modificative a été corrigée de 2.279 m² à 2.213 m², soit une diminution annoncée de 66 m², afin d'assurer la concordance avec les données du permis d'environnement ;
Considérant que cette diminution reste limitée à l'échelle de l'ensemble du projet et ne remet pas en cause les surfaces végétalisées autorisées, mais qu'elle constitue néanmoins une réduction des dispositifs de végétalisation par rapport au projet autorisé ;
Considérant que ces interventions ne sont dès lors pas de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ni à la perception des ouvrages depuis les espaces publics ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T260/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Twyeninck 34 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: B.A.O. CONSTRUCT

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale et modifier le relief du terrain

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 52-04, 52-05, 52-06 dénommé « Quartier de l'ancien château du Marquis d'Assche » approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1961 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale et modifier le relief du terrain ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans la zone d'extension du noyau villageois de Haeren ; qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique avant travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants :

- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et (toiture - lucarnes) ;

- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (zones de recul aménagées en jardinet) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 52-04/05/06 (Château du Marquis d'Assche, 31-01-61) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur des demandes de précisions concernant la mise en œuvre de la nouvelle construction au droit de la mitoyenneté, l'utilisation du mur mitoyen existant ainsi que les limites de propriété ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 17/07/2026 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 11/08/2026

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste en une maison unifamiliale mitoyenne 4 chambres de type rez-de-chaussée avec 2 étages, un sous-sol, des combles aménagés et une toiture à versants ;
Considérant que les aménagements proposent :
- au sous-sol : une cave, une buanderie, un wc et un local compteur et chaufferie ;
- au rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine et un wc
- au 1er étage : 1 chambre parentale (21,95 m²) avec sanitaires ;
- au 2ème étage : 2 chambres (10,75 et 11,65 m²) avec sanitaires ;
- dans les combles : 1 chambre de 22,75 m² ;

Considérant que les aménagements répondent aux normes d'habitabilité des logements ;
Considérant que la demande propose un logement de qualité, correspondant aux prescriptions des normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la cage d'escalier située en façade avant ainsi que les dégagements et sanitaires créent une zone technique en façade sur une profondeur de 247 cm sur l'ensemble des niveaux ;
Considérant que les pièces de vie de la maison sont orientées vers le jardin et que ces aménagements apportent de la luminosité naturelle dans les pièces de vie ;

En ce qui concerne les volumes :

Considérant que le projet est aligné en façade avant aux biens voisins ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée le volume construit avec toiture plate non accessible consiste en une avancée par rapport à la façade principale des étages et que celui-ci s'aligne en profondeur à la terrasse du bâtiment de droite (n°32) et sa profondeur diminue pour s'aligner au bâtiment de gauche (n°36) ;
Considérant que le projet déroge au PPAS n° 52-04/05/06 (Château du Marquis d'Assche) en ce que la profondeur du bâtiment dépasse les 8m d'emprise bâtie définie au PPAS au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'escalier d'accès au jardin est également prévu au-delà des 8 m de profondeur et déroge au RRU Titre I article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les deux constructions voisines ;

Considérant que cette disposition permet d'agrandir la salle-de-séjour et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
Considérant dès lors que les dérogations au PPAS et à l'article 4 du Titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le volume du rez-de-chaussée nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de droite (n° 32) et que celle-ci déroge au RRU Titre I article 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) en ce que la rehausse n'est pas réalisée sur la limite mitoyenne ;
Considérant cependant que le mur mitoyen existant à rehausser n'est pas implanté sur la limite mitoyenne et que dès lors la dérogation est acceptable ;
Considérant que cette rehausse déroge également au RRU Titre I article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond ;
Considérant que le bien voisin au n° 32 dispose d'un balcon et que celui-ci offre des vues plongeantes sur le bien ;
Considérant dès lors qu'afin d'éviter la vue directe provoquée par le balcon, la dérogation est acceptable *;*

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I article 6 (toiture - hauteur) en ce que les niveaux de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée (niv. +326 cm) et de de la réhausse du mur mitoyen (+516 cm) dépassent le niveau du profil de toiture de l'annexe voisine du n° 32 (niv. 229,25 cm) ;
Considérant que cette hauteur permet d'avoir une hauteur sous plafond de 2,6 m pour la pièce de séjour et qu'elle ne représente pas une grande nuisance pour le bien voisin ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de l'annexe est acceptable ;
Considérant que les façades comportent des volumes en saillies à partir du 1er étage pour la façade avant et à partir du 2ème étage pour la façade arrière, que ces volumes créent des lucarnes en toiture ;
Considérant que les façades sont isolées par un panneau de polystyrène de 18 cm d'épaisseur dont la finition consiste en un revêtement réalisé en plaquettes de terre cuite de ton rouge et en ton rouge plus foncé pour les volumes en saillie ;
Considérant que les châssis sont prévus en aluminium de ton noir et les garde-corps des porte fenêtres en verre feuilleté ;
Considérant que la toiture est prévue en tuiles plates de ton gris anthracite, que le niveau du faîte ne dépasse pas le niveau du faîte du voisin le plus haut et que le niveau de corniche avant et arrière est aligné au niveau de la corniche du voisin de droite ;
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I article 4 (profondeur de la construction) en ce que la bretèche en façade arrière dépasse les profils mitoyens des 2 voisins et déroge également au RB, article 74 (bretèches) en ce que la bretèche en façade avant s'étend au dessus de la corniche principale de la façade ;
Considérant également que le projet déroge au RRU, Titre I article 6 (toiture - lucarnes) en ce que le profil de la lucarne dépasse de plus de 2 mètres (2m10) le profil de la toiture voisine du n°32 ;
Considérant que la présence et la hauteur de la bretèche est visuellement intégré grâce au matériau choisi en plaquette de terre cuite rouge qui est identique à la façade principale et aux parements des maisons voisines ;
Considérant dès lors que les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6, et au RB article 74 sont acceptables ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le séjour donne accès à un jardin de +/- 37 m² accessible par un escalier extérieur métallique de teinte noire permettant l'accès au jardin situé 50 cm en contre bas du niveau fini intérieur ;

Considérant qu'afin de permettre l'accès et l'usage aisé du jardin le relief de celui-ci a été modifié, la partie arrière étant situé à +/- 1m40 plus bas que le niveau du trottoir en situation existante ;
Considérant qu'une citerne de 7,5 m³ est implantée dans le jardin ainsi qu'une zone infiltrante de 5m² ;
Considérant qu'il convient de garantir une hauteur de pleine terre suffisante (au moins 60 cm) afin de permettre la croissance en pleine terre des aménagements plantés ;
Considérant que la zone de recul en façade avant est aménagée en jardinet et qu'un passage dallé perméable est mis en œuvre sur la largeur de la porte d'entrée ;
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I article 11 (zones de recul aménagées en jardinet) en ce que 3 chambres de visite sont implantées au droit des canalisations d'égouttage dans le jardinet de la zone de recul, dont une donnant accès à la pompe de relevage et que ces constructions imperméabilisent partiellement la zone de recul destinée à être aménagée en jardinet planté en pleine terre ;
Considérant que l'implantation d'une chambre de visite en zone de recul permet un accès aisé et permanent aux canalisations pour leur contrôle et leur entretien ;
Considérant néanmoins qu'il y a lieu de placer la chambre de visite sous l'accès imperméabilisé ;

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 placer la chambre de visite en zone de recul sous l'accès imperméabilisé ;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique avant les travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13,
archeologie@urban.brussels**).**

Les dérogations au RRU, Titre I articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et (toiture - lucarnes) et 11 (zones de recul aménagées en jardinet), au RB art. 74 (bretèche) et au PPAS n° 52-04/05/06 (Château du Marquis d'Assche) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1006/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue d'Auderghem 40 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Vlasios Antonakopoulos

Objet / Betreft: changer l'utilisation du commerce (press center) au rez-de-chaussée en commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et nourriture (ouvert au-delà de 20h), modifier les châssis de la devanture commerciale, placer une marquise et un conduit d'évacuation en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60-12 « Quartier Etterbeek -Van Maerlant » ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce (press center) au rez-de-chaussée en commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et nourriture (ouvert au-delà de 20h), modifier les châssis de la devanture commerciale, placer une marquise et un conduit d'évacuation en toiture ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 22/11/1968 (réf. T.P.85238 – P.U. A17/1968) ayant pour objet « démolition des immeubles sis avenue d'Auderghem 40, 42, 44, 46, 48 et avenue de la Joyeuse Entrée 1, 2, 3, 4, 5 et la reconstruction à cet emplacement d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée, sept étages, un étage en recul et un étage technique » ;
- le 05/09/2002 (réf. P.U. 37A/2002) ayant pour objet "transformer et changer l'affectation d'une station-service en commerce » ;
- le 14/07/2003 (réf. P.U. A54/2003) ayant pour objet « diviser l'espace commercial en 2 parties et utiliser la partie de gauche en sandwicherie » ;
- le 24/02/2004 (réf. P.U. A100/2003) ayant pour objet « transformer l'espace commercial existant en press-center » ;
- délivré le 05/03/2008 (réf. P.U. J3/2007) ayant pour objet « mettre en conformité : l'installation frigorifique, la climatisation et l'air conditionné sur toiture » ;
- le 06/02/2013 (réf. P.U. 15J/2012) ayant pour objet « installer un groupe de refroidissement sur la toiture » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation au RRU, Titre I article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 23/07/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 03/09/2026 portant les références PU/1983.2462/27/T ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs:

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant que la demande porte sur une surface commerciale existante de +/-150m² située au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation de 9 étages situé sur une parcelle d'angle entre l'avenue de la Joyeuse Entrée et l'avenue d'Auderghem ;
Considérant que la surface commerciale située au n°40 de l'avenue d'Auderghem se répartit comme suit : 88 m² de zone de dégustation avec 48 places assises et cuisine ouverte de 15 m², un espace de préparation et de stockage de 40 m² et des sanitaires ;
Considérant qu'un local fermé de 3m² séparé des zones de consommation et de préparation est dédié à la gestion des déchets ;
Considérant que le projet prévoit l'installation de nouvelles gaines d'évacuation en intérieur d'îlot en ce que l'installation de la cuisine professionnelle nécessite la mise en œuvre d'une hotte avec moteur et gaine d'extraction débouchant en toiture ; que cette hotte est munie d'un caisson filtrant anti-odeur, permettant une réduction significative des émanations ;
Considérant qu'un aéra surmonte une petite toiture plate avec fenêtre de toit située au centre de la parcelle recevant le moteur de la hotte d'extraction et son conduit d'extraction traversant la toiture plate et longeant la façade au dos de la gaine d'ascenseur existante ;
Considérant que le conduit d'évacuation traverse le restaurant, perce ponctuellement la dalle de l'aéra central longe la façade arrière et débouche en toiture à plus de deux mètres au-dessus du faîte, conformément aux prescriptions du RB ;
Considérant que les façades comportent des ouvertures donnant sur cet aéra et que le projet prévoir d'implanter le conduit d'extraction le long de la façade intérieure ; que celui-ci ne sera par conséquent pas visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que l'emplacement du conduit d'évacuation longeant les baies des biens privatifs situés aux étages peut constituer des nuisances d'ordre fonctionnelles et esthétiques ; qu'il convient de démontrer les mesures prises pour limiter ces nuisances ;
Considérant que le moteur de la hotte peut également provoquer des nuisances sonores pour les occupants et qu'il convient dès lors de le placer à l'intérieur du volume bâti ;

En ce qui concerne la façade à rue:

Considérant que les châssis existants en aluminium gris clair au rez-de-chaussée sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte noire ;
Considérant que la teinte noire s'accorde avec les encadrements des châssis des étages supérieurs étant également de teinte noire ;
Considérant que la baie en partie gauche est divisée en 5 parties dont les vantaux s'ouvrent entièrement en accordéon permettant l'ouverture complète de la baie et que la baie en partie droite reçoit un châssis fixe et une partie ouvrante par laquelle se fait l'entrée au restaurant ;
Considérant que la note explicative indique que l'ouverture en accordéon vise à ouvrir l'établissement vers une potentielle terrasse ; que la largeur du trottoir à cet endroit ne semble pas s'y prêter ; qu'il convient de prévoir une vitrine fixe ;
Considérant qu'aucun volet n'est prévu pour la fermeture nocturne des vitrines commerciales et que dès lors un engagement sur l'absence de volet signé doit accompagner la demande ;
Considérant qu'un auvent fixe de ton bleu vif (RAL 5005) fixé à la poutre en béton visible en façade avant s'étend sur toute la largeur de la devanture ;
Considérant que celui-ci déroge au RRU, Titre I article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) en ce qu'il se situe à moins de 2m50 en hauteur sous le bandeau flottant par rapport au niveau du trottoir ;
Considérant qu'il convient de se conformer au RRU et conserver une hauteur libre de 2m50 entre l'auvent et le trottoir ;
Considérant qu'une marquise fixe est présente à l'ange mais n'a fait l'objet d'aucune autorisation ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation au RRU, Titre I article 10 n'est pas acceptable ;
Considérant que cet auvent fixe dépare la façade et en s'accorde pas au caractère architectural de l'immeuble ; qu'il convient de le supprimer ;
Considérant également qu'il conviendra d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée en ce qui concerne les enseignes ou de se conformer au RRU en la matière ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation:

Considérant que la présente demande vise à installer un établissement ouvert au-delà de 20h avec consommation sur place de boissons et plats impliquant la cuisson de nourriture exclusivement réalisée au four et à la plaque de cuisson ;
Considérant que le mode de cuisson annoncé exclut les techniques génératrices de fortes nuisances olfactives telles que les grillades ou fritures ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une cuisine ouverte sur l'espace de consommation de +/- 48 places assises ainsi qu'une zone de commande sur bornes et retrait des commandes à emporter ;
Considérant que les déchets sont stockés dans une zone séparée à l'écart de la préparation des aliments

Considérant que le restaurant proposera principalement la dégustation de cuisine méditerranéenne (salades, plats chauds mijotés et préparations cuites au four avec boissons dont des sélections grecques et méditerranéennes) ;

Considérant que le restaurant sera ouvert de 11h à 22h tous les jours de la semaine et que le service de commande à emporter sera également disponible tous les jours de la semaine ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Considérant que l'activation de cette cellule commerciale contribue à dynamiser le quartier, actuellement peu animé, et à renforcer l'offre de restauration de proximité ;

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:
- placer le moteur de la hotte à l'intérieur du bâtiment ;
- démontrer les mesures prises pour limiter les nuisances d'ordre fonctionnelles et esthétiques liées à l'extraction en façade arrière ;
- d'opter pour une vitrine fixe à la place d'une vitrine en accordéon au vu de la largeur du trottoir à cet endroit ;
- de fournir un engagement signé sur l'absence de volet ;
- de supprimer l'auvent fixe prévu en 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, la dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V328/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Vignes 51 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Laleh Fahm

Objet / Betreft: élargir une ouverture dans le mur de clôture à rue, placer un portail pour accéder à l'atelier arrière avec un véhicule motorisé (sans stationnement)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 2

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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à imperméabiliser la zone de cour et jardin en vue de stationner des véhicules motorisés et démolir partiellement le mur de clôture pour placer un nouveau portail d'accès ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Vu les réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant notamment sur les nuisances sonores de l'utilisation du jardin pour le passage de véhicules et le manque de privacité lié à ce trafic ainsi que peu de précision quant à la fréquence du trafic ; qu'il est également précisé que l'atelier est en vente et que des emplacements de recharge de véhicules électriques ;

Considérant que le projet vise à utiliser le jardin avant comme stationnement et accès des véhicules de livraison vers l'atelier qui se trouve en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'en situation de droit, l'atelier est accessible par un passage couvert donnant au 76 rue Mellery ; qu'aucune autorisation urbanistique n'a modifié cette situation ;
Considérant qu'aucun chemin carrossable pour des véhicules motorisés depuis l'entrée à créer rue des Vignes n'est indiqué sur plan et que, ce faisant, il est prévu qu'ils roulent à même le gazon depuis la rue jusqu'à l'atelier ;
Considérant qu'aucun accès à l'atelier (porte, …) n'est indiqué sur plan ; qu'aucune précision n'est apportée dans le dossier pour le gabarit des véhicules, la fréquence de leur passage et le type de contenu des livraisons prévues ;
Considérant que, afin d'assurer le passage de véhicules, la demande vise à démolir partiellement le mur de clôture et à placer un portail métallique noir (RAL 7016) ;
Considérant que le passage de véhicules implique une adaptation du trottoir et la suppression d'une place de stationnement en voirie publique ; que le compteur de gaz semble en outre se trouver à cet endroit et que rien n'est précisé à ce sujet ;
Considérant que le dessin proposé pour la future grille est moins qualitatif que la grille existante ;
Considérant le manque d'information relatif à l'usage de l'atelier en intérieur d'ilot ;
Considérant que sans disposer de plus amples informations sur le fonctionnement de l'atelier et les aménagements prévus, il y a lieu de maintenir un jardin planté en pleine terre ainsi que la grille actuelle ; que l'accès à l'atelier se fait par le passage donnant rue Mellery ;
Considérant dès lors, que la demande projetée n'est pas acceptable ;

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

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: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C24/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Champ de la Couronne 177 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Younes Messaoudi

Objet / Betreft: démolir les annexes existantes et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, abattre un arbre (Fraxinus Excelsior), placer une cheminée en façade arrière et réaliser des modifications en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir les annexes existantes et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, abattre un arbre (Fraxinus Excelsior), placer une conduite de gaz brûlés en façade arrière et réaliser des modifications en façade avant (mise en conformité) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. 42C/09) notifié le 03/09/2009 pour le même bien et concernant l'abattage du seul arbre présent dans la zone de cour et jardin ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade avant) ;
- dérogation à l'article 108 du Règlement sur les Bâtisses (conduite de gaz brûlés) ;

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

En ce qui concerne l'annexe du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet vise à mettre en conformité la démolition des annexes et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que la démolition des annexes permet la création d'un volume unique, favorisant une organisation spatiale plus cohérente et une meilleure fonctionnalité du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension au rez-de-chaussée amène une disposition comportant 3 pièces en enfilade ; que la salle à manger est située dans la pièce centrale tout en étant éclairée indirectement par la cuisine et le salon ;
Considérant que cet aménagement induit une petite dérogation au RRU, titre II, art.10 (éclairement), mais qui est acceptable étant donné la surface totale du séjour et la disposition des pièces ;

Considérant que cette annexe n'induit ni la rehausse des murs mitoyens, ni de dérogation au RRU, Titre I, article 4 relatif à la profondeur de construction ;
Considérant cependant que ce volume est couronné par une toiture plate composée d'un roofing noir ; que cette couleur n'est pas adéquate car elle absorbe fortement les rayons solaires pendant au moins les journées d'été ne permettant pas de garantir un confort thermique optimal du logement ;

Considérant que la toiture plate présente une superficie d'environ 24 m² ; que, dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de renforcement de la biodiversité et d'amélioration de la gestion des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir l'aménagement d'une toiture végétalisée d'une épaisseur minimale de 10 cm de substrat ;
Considérant par ailleurs, qu'une fenêtre donne accès à cette toiture plate depuis la cage d'escalier ; que la note explicative du dossier indique qu'en aucun cas, elle ne sera empruntée pour utiliser la toiture comme une terrasse ;
Que cependant cet accès permettra d'assurer l'entretien de la toiture végétalisée ;

En ce qui concerne la zone de jardin :

Considérant que le projet prévoit de retirer le gazon synthétique présent en situation de fait et de remettre la totalité de la zone de cour et jardin en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit également la mise ne conformité de l'abattage d'un arbre ;
Considérant qu'il est regrettable d'avoir abattu cet arbre alors qu'il constituait le seul arbre dans cet intérieur d'îlot densément bâti ; qu'il contribuait, de plus, à rafraîchir naturellement l'intérieur d'îlot notamment pendant les périodes estivales ;
Considérant en outre que cet abattage n'est assorti d'aucune mesure compensatoire ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir la replantation d'un arbre de haute tige planté au moins à 2 m des limites mitoyennes ou, à défaut, d'un ensemble d'arbustes indigènes ; qu'il convient, en conséquence, de fournir un plan des plantations détaillant les mesures de compensation destinées à pallier la perte de l'arbre existant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que le projet vise notamment à mettre en conformité la descente d'eau pluviale située en façade avant ; que celle-ci déroge à l'article 10 du Titre I du R.R.U. en ce qu'elle présente une saillie de 15 cm sur le domaine public ; que ce dispositif permet toutefois d'assurer l'évacuation des eaux pluviales jusqu'au niveau du trottoir, celles-ci étant ensuite dirigées vers une rigole aménagée dans le trottoir, recouverte d'une grille et rejetée à l'égout public ;
Considérant que cet aménagement est ancien et établi de longue date dans l'espace public ; qu'au vu de son fonctionnement satisfaisant et de son absence d'impact significatif sur l'usage du domaine public, la dérogation est acceptable ;
Considérant que, de plus, le dauphin de cette conduite d'eau pluviale en fonte mesure 1 m de haut et déroge ainsi à l'article 102 du R.B. en ce qu'il devrait être au moins de 2 m de haut ; qu'il y a lieu d'atteindre ce minimum si la conduite d'eau pluviale devait être maintenue en façade avant ;

Considérant par ailleurs, que le projet vise à mettre en conformité l'ajout de garde-corps aux fenêtres des 1er et 2ème étages et dont ni le matériau, ni la couleur (code RAL) ne sont repris sur plan ;
Considérant que ces garde-corps sont nécessaires pour assurer la sécurité des occupants, compte tenu de la faible hauteur des allèges et du niveau relativement bas des planchers par rapport aux ouvertures ;
Considérant cependant, qu'il y a lieu de compléter la légende et les plans ;

En ce qui concerne la façade arrière :

Considérant qu'en façade arrière, le projet vise à mettre en conformité une conduite d'évacuation des gaz brûlés ; que celle-ci ne se termine pas 2 m au-dessus du niveau de la corniche et ce faisant déroge à l'article 108 du R.B. ; que ce n'est pas acceptable au vu des nuisances que cela peut engendrer pour le voisinage et qu'il y a dès lors lieu de respecter cet article ;

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 :
- prévoir l'aménagement d'une toiture végétalisée d'une épaisseur minimale de 10 cm de substrat ;
- fournir un plan des plantations détaillant les mesures de compensation (arbre / plantations arbustives) destinées à pallier la perte de l'arbre existant ;
- respecter l'article 102 du RB en ce qui concerne l'obligation d'un dauphin en fonte de 2 m pour la descente d'eau et l'article 108 du R.B. en ce qui concerne la cheminée qui doit s'élever 2 m au-dessus de la corniche ;
- indiquer la couleur (code RAL) et le matériau des garde-corps sur plan en façade avant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'article 10 du titre I du R.R.U., à l'article 10 du titre II du R.R.U. et aux articles 102 et 108 du R.B. ne sont pas accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D450/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Drootbeekstraat 141 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Laura Vanhee

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning met afbraak en heropbouw van de achterbouw en restaureren van de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – 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 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/05/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning met afbraak en heropbouw van de achterbouw en restaureren van de voorgevel betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/08/2026 tot 10/09/2026 voor volgende motieven: afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet op het motief van de Overlegcommissie: artikel 207§ 3 van het BWRO – goed opgenomen in de inventaris;
Gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, betreffende voornamelijk de nabijheid van de waterloop Drootbeek en het overstromingsrisico en de mobiliteitsproblemen in de buurt;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een ééngezinswoning betreft;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Overwegende dat in het hoofdbouw op het gelijkvloers een salon en een eetkamer, op de verdieping een grote slaapkamer en een badkamer alsook een toilet, en onder het dak twee kleine slaapkamers en een badkamer worden ingericht;
Overwegende dat in de achterbouw op het gelijkvloers een ruime leefkeuken alsook een kleine zithoek aan het raam en op de verdieping een bureau die ook ingezet kan worden als logeerkamer worden ingericht;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van het salon op het gelijkvloers en van de 3de slaapkamer op de 2de verdieping onvoldoende is (2,51m² i.p.v. 2,81m² en 1,59m² i.p.v. 2,24m²);
Overwegende dat de nieuwe achterbouw voorzien is van een volledig beglaasde achtergevel, noord georiënteerd, waardoor de lichtinval in de woning wordt gemaximaliseerd en het ruimtelijk gevoel in de leefruimtes wordt vergroot;
Overwegende dat de bestaande gevelopeningen in de historische voorgevel worden behouden;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de bestaande achterbouw wordt afgebroken en heropgebouwd;
Overwegende dat de bouwdiepte van de nieuwe achterbouw 5,56m bedraagt en dat het bouwprofiel van de nieuwe achterbouw bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak;
Overwegende dat het voorziene bouwvolume zich volledig inschrijft binnen de mandelige profielen van de aanpalende gebouwen;
Overwegende dat achtergevel bestaat uit een volledig glazen vliesgevel met aluminium profielen en een vouwraam op het gelijkvloers;
Overwegende dat de zichtbare achtergevel van het hoofdgebouw wordt gekaleid en er een nieuwe bakgoot wordt voorzien met een vereenvoudigde profilering;

Overwegende dat het plat dak van de achterbouw wordt aangelegd als groendak en er zonnepanelen worden geplaatst;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de technische elementen uitsteken op het dak;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de historische elementen in de voorgevel van het hoofdgebouw terug worden opgewaardeerd;
Overwegende dat de ramen op de 1ste verdieping (erker) en de 2de verdieping worden vervangen door nieuwe houten ramen, met dezelfde detaillering als de bestaande ramen;
Overwegende dat het raam in de puntgevel een bovenlicht heeft maar niet voorzien is van een verticale middenverdeling;
Overwegende dat het wenselijk is om een middenverdeling en afgerond raam te voorzien;
Overwegende dat de dakpannen worden vervangen door nieuwe rode dakpannen en de bakgoot wordt vervangen door een houten bakgoot met een uitbekleding in wit geschilderd hout met getrapte profilering;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- een middenverdeling en afgerond raam te voorzien in de puntgevel.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) 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: 23/09/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P521/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Plume 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: JEMPTUS

Objet / Betreft: d'une part transformer le commerce en studio (mise en conformité) et d'autre part démolir et reconstruire une annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

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'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/06/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part transformer le commerce en studio (mise en conformité) et d'autre part construire une annexe arrière;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/05/2025 (réf. P.U. P1053/2024) ayant pour objet " modifier la toiture et la répartition des logements, modifier les châssis (mise en conformité), démolir l'annexe arrière ";
Considérant que l'annexe arrière n'a pas été démolie et que par conséquent ce permis n'a été que partiellement mis en œuvre ;

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: 23/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/26 au 10/09/26 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),

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

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée côté droit ;
Considérant que la demande vise à transformer le commerce existant du rez-de-chaussée droit en un studio ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda existante en façade arrière et sa reconstruction sous la forme d'une annexe à toiture plate ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce que l'annexe dépasse les ¾ de la parcelle ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 13 (superficie perméable), en ce qu'il maintient un espace extérieur privatif de 3,6 m² entièrement imperméabilisé ;
Considérant que l'annexe sera réalisée en structure bois ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une salle de bain au sein de cette annexe pour le studio aménagé à la place du commerce ;
Considérant que l'espace extérieur conservé présente une superficie très limitée ainsi qu'un faible ensoleillement ;
Considérant que cet espace résiduel ne constitue pas un espace extérieur qualitatif pour un logement ;
Considérant que les dérogations au R.R.U., titre I, art.4 (profondeur) et art. 13 (superficie perméable) ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que les baies existantes en façade avant correspondent à une devanture commerciale et ne constituent pas une configuration qualitative pour un logement ;
Considérant toutefois que cette devanture participe à la composition architecturale de l'immeuble et s'inscrit dans une composition symétrique avec la devanture du rez-de-chaussée gauche ;
Considérant que la modification de cette devanture romprait cette symétrie et porterait atteinte à la cohérence architecturale de la façade ;
Considérant qu'il n'est dès lors pas opportun de modifier la devanture existante afin d'adapter celle-ci à la nouvelle affectation projetée ;

Considérant que la transformation du commerce en logement ne permet pas d'aboutir à une unité d'habitation présentant des qualités suffisantes en matière d'habitabilité, de rapport à l'espace public et d'espace extérieur ;

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R991/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Romeinsesteenweg 733 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Stijn Meskens

Objet / Betreft: verbouwen van een klein bestaand gebouw met wijziging van het aantal en de indeling van de woningen, namelijk 4 woningen: 1 studio (in overneenstemming brengen) , 2 appartementen met 2 slaapkamers en 1 duplex met 4 slaapkamers; het isoleren van de buitenkant van het gebouw en het aanbrengen van de structurele veranderingen aan het interieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan n° 48-02 genaamd Quartier de "La Cité Modèle A goedgekeurd bij koninklijk besluit van 10/09/1968 (nr. 48-02, goedgekeurd op 10/09/1968);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in woongebieden met residentieel karakter en gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in 48-02 (Modelwijk A) – AR: 10-09-68 van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een klein bestaand gebouw met wijziging van het aantal en de indeling van de woningen, namelijk 4 woningen: 1 studio (in overneenstemming

brengen), 2 appartementen met 2 slaapkamers en 1 duplex met 4 slaapkamers; het isoleren van de buitenkant van het gebouw en het aanbrengen van de structurele veranderingen aan het interieur betreft;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/11/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 30/01/1970 (ref. S.V. TP 81662) met als onderwerp “het oprichten van een huis bestaande uit een benedenverdieping, twee verdiepingen en een mansardedak”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/08/2026 tot 10/09/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 48-02 (Modelwijk A, 10-09-68); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

Overwegend dat de aanvraag het verbouwen van een klein bestaand gebouw met wijziging van het aantal en de indeling van de woningen, namelijk 4 woningen: 1 studio (in overeenstemming brengen), 2 appartementen met 2 slaapkamers en 1 duplex met 4 slaapkamers; het isoleren van de buitenkant van het gebouw en het aanbrengen van de structurele veranderingen aan het interieur betreft;

Met betrekking tot de rechtstoestand :

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning van 1970 (ref. S.V. TP 81662) betrekking heeft op de bouw van een klein gebouw bestaande uit een gelijkvloerse verdieping, twee verdiepingen en een dakverdieping, waarbij vanaf de eerste verdieping op elke verdieping een appartement met twee slaapkamers werd ingericht;
Overwegende dat zich in de kelderverdieping bergkelders bevinden;
Overwegende dat zich op het gelijkvloers een inrit bevindt, evenals één individuele garage en één gemeenschappelijke garage;
Overwegende dat de appartementen met twee slaapkamers zodanig zijn ingedeeld dat de leefruimte en de keuken zich aan de voorzijde bevinden en de slaapkamers aan de achterzijde;
Overwegende dat de appartementen bijna een identieke indeling hebben;

Met betrekking tot de voorziene toestand:

Overwegende dat het project beoogt de bestaande studio op het gelijkvloers in overeenstemming te brengen;
Overwegende dat het project een renovatie van de gebouwschil voorziet, waarbij het buiten schrijnwerk wordt vervangen door zwart buitenschrijnwerk (herschilderd);
Overwegende dat het project tevens voorziet in de uitbreiding van het appartement op de bovenste verdieping, van een appartement met twee slaapkamers naar een duplexappartement met vier slaapkamers;
Overwegende dat het project daarnaast de omvorming van een garage tot een gemeenschappelijke fietsenberging;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *BBP, 48-02 (Modelwijk A) – AR* voor wat betreft de bouwdiepte; dat het BBP een maximale diepte van 12 m voorschrijft; dat de overschrijding van het bestaande gebouw wordt vergroot door de isolatie; dat de afwijking beperkt is en geen nadelige gevolgen heeft voor de aangrenzende percelen;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *Gew.S.V., Titel I, artikel 4 (bouwdiepte))* voor wat betreft het bouwwerk dieper reikt dan het mandelige profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;
Overwegend dat deze afwijking geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *Gew.S.V., Titel I, artikel 6 (het dak))* voor wat betreft isolatie van het dak;
Overwegende dat de voorziene isolatie van het dak leidt tot een beperkte verhoging van de dakopbouw (15cm)
Overwegend dat deze ingreep geen aanzienlijke impact heeft op het straatbeeld noch op de omgevende bebouwing en bijdraagt tot een verbetering van de energieprestatie van het gebouw;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

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

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

GUNSTIG advies op voorwaarde:
- de ruimtelijke organisatie van het duplexappartement te herbekijken, een leefruimte te voorzien die in verhouding staat tot het aantal slaapkamers;
- een grotere en kwalitatieve buitenruimte te voorzien voor het duplexappartement, aansluitend op de leefruimte;
- de achteruitbouwstrook/voortuinstrook maximaal te vergroenen en aan te sluiten bij de doelstellingen van titel I, artikel 11 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, door aan weerszijden van de toegangen groenzones in volle grond aan te leggen.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C1124/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Handelskaai 36 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Roos

Objet / Betreft: plaatsen van een regenwaterafvoer aan de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd n° 60-07Bis quartier Anvers - Yser (zone 7) bd. Leopold II entre place Sainctelette et porte d'Anvers goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 08/04/1993;
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden, in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in structurerende ruimten van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in nr: 60-07van het B.B.P.;

Overwegende dat het betrokken goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een regenwaterafvoer aan de voorgevel betreft;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/12/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/08/2026 tot 10/09/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - regenpijpen ingewerkt in de gevel);
Gelet op de motieven van de Overlegcommissie:
het BWRO, art.207§3 (inventaris) en art 237 (vrijwaringszone rondom een beschermd goed);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

Overwegende dat het appartementsgebouw is opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed:
Overwegend dat het gebouw, ontworpen in 1923, is geïnspireerd op de Beaux-Artsstijl;
Overwegende dat het gebouw bestaat uit vier bouwlagen onder een pseudomansardedak voorzien van dakkapellen;
Overwegende dat de voorgevel is opgebouwd uit drie ongelijke traveeën en is uitgevoerd in baksteen en natuursteen op een hardstenen plint, en wordt gekenmerkt door horizontale geledingen en een klassiek hoofdgestel;
Overwegende dat de gevel verder wordt verrijkt door sierelementen ter hoogte van de twee bovenste bouwlagen;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de plaatsing van een bijkomende regenregenwaterafvoer aan de rechterzijde van de voorgevel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van GSV*, titel I, artikel 10 (Uitsprong aan de straatgevel))* voor wat betreft de regenwaterafvoer;
Overwegende dat de aanwezigheid van de horizontale gevelbanden geen integratie van de regenwaterafvoer toelaat;
Overwegende dat de afvoerleidingen te sterk zouden uitspringen ten opzichte van het gevelvlak;
Overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van de gevel wijzigt;
Overwegende dat de plaatsing van de afvoerleidingen niet rekening houdt met de architecturale en esthetische kwaliteiten van het gebouw;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

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

ONGUNSTIG advies.

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: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y243/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard d'Ypres 25 - 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Janouk Bélanger

Objet / Betreft: transformer des chambres de bonnes au 5ème étage gauche en logement 2 chambres, avec création d'un volume vitré, ouverture d'une baie en façade arrière, aménagement d'une terrasse et toiture végétalisée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 60-07BIS dénommé Quartier Anvers - Yser (Zone 7) Bd. Leopold II Entre Place Sainctelette et porte d'Anvers approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation et en zone de façade à maintenir et à restaurer au PPAS,

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection de plusieurs monuments inscrits sur la liste de sauvegarde, à savoir les Halles des Producteurs, les Halles America, ainsi que l'ancienne Manufacture Charlet & Cie) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer des chambres de bonnes en logement, avec création d'un volume vitré, ouverture d'une baie en façade arrière, aménagement d'une terrasse et toiture végétalisée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 et jusqu'au 10/09/2026 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.6 (toiture) et au RB, art.36 (parties visibles de la voie publique) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu les motifs de Commission de concertation : application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) et application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu l'avis du SIAMU, favorable sous réserve des conditions reprises dans la section « motivation » dudit rapport qui n'implique pas de modifications des plans ;

En ce qui concerne la modification du volume : *création d'une émergence vitrée et garde-corps*

Considérant que le projet prévoit la création d'un volume vitré ponctuel en émergence dans le versant arrière de la toiture, assimilable à un lanterneau habitable, destiné à améliorer l'apport de lumière naturelle au niveau des combles ;
Considérant que cette intervention constitue une modification limitée du volume de toiture, localisée en partie arrière du bâtiment et présentant un gabarit réduit (± 2,60 m x 2,54 m) ;
Considérant que le projet induit une dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU, en ce que la partie émergente dépasse le profil mitoyen gauche ainsi qu'à l'article 36 du RB (parties visibles de la voie publique) ;
Considérant que le volume émergeant dépasse les lignes de toiture existantes (± 27 cm par rapport à la rive avant et ± 1,00 m par rapport au faîte mitoyen gauche), tout en s'inscrivant en deçà du volume central existant et en cohérence avec les gabarits environnants ;
Considérant que cette émergence vitrée de faible emprise, implantée en toitures et en retrait est très peu perceptible depuis l'espace public ;
Considérant dès lors que ce volume projeté n'altère pas la lecture de la composition architecturale de la façade à rue, ni les perspectives vers et depuis les biens classés ;

Considérant la création d'un puits de lumière habitable, assurant un éclairement naturel qualitatif des espaces de vie en toiture ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme arrière (± 11 m²) ainsi que la mise en place de garde-corps d'une hauteur de1.10m, implantés en retrait et contenus sous les hauteurs mitoyennes, limitant ainsi leur impact visuel ;
Considérant que ces éléments constituent des interventions ponctuelles et proportionnées, ne portant pas atteinte au gabarit global du bâtiment ni à celui du front bâti ;
Considérant que les plans de la situation existante de droit indiquent que ces plateformes sont aménagées en terrasse et que le projet réduit la superficie de celles-ci à 11m² et le solde restant en toit végétalisé ;
Considérant dès lors, que les dérogations au Titre I du RRU, art.6 et à l'art.36 du R.B peuvent être admise au regard de l'impact limité dans l'environnement immédiat et de l'apport qualitatif en matière d'éclairement naturel ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

En ce qui concerne la création d'un logement et réorganisation spatiale :

Considérant que le projet vise la transformation des anciennes chambres de bonnes situées au 5e étage en une nouvelle unité de logement privative d'environ 100 m² comprenant deux chambres et un espace extérieur privatif ;
Considérant que cette intervention s'inscrit dans une restructuration complète des espaces sous toiture, avec une redistribution des fonctions autour d'un espace central fortement éclairé grâce au volume vitré projeté ;
Considérant que cette reconfiguration permet de valoriser des surfaces anciennement dévolues à des fonctions de service devenues obsolètes avec un faible niveau d'habitabilité et de les reconvertir en logement conforme ;
Considérant que le nouveau logement répond généreusement aux normes d'habitabilités prescrites par le Titre II RRU ;
Considérant que le projet se limite au niveau des combles, sans modification substantielle du gabarit global de l'immeuble, et n'induit qu'un impact volumétrique limité ;

Considérant que le bien est situé en ZICHEE et inscrit à l'Inventaire du patrimoine bâti, impliquant une attention particulière à la préservation de ses caractéristiques patrimoniales ;
Considérant toutefois que les interventions projetées sont localisées en toiture et en façade arrière, et n'affectent pas les éléments structurants et caractéristiques de la façade à rue ;
Considérant que la création de la terrasse privative, de dimension modeste, permet d'offrir un espace extérieur de qualité au nouveau logement, tout en respectant les distances requises par le Code Civil ;
Considérant que le projet prévoit en outre la mise en œuvre de toitures plates végétalisées (± 43 m²), contribuant à une amélioration de la gestion des eaux pluviales et à la qualité environnementale du bâtiment ;
Considérant dès lors que la création de ce logement s'accompagne d'une amélioration significative de l'habitabilité des combles, tout en respectant le contexte bâti et patrimonial ;

En ce qui concerne les matériaux, façade arrière et performance thermique :

Considérant que le projet prévoit des modifications en façade arrière, notamment par la création d'une grande baie vitrée en lien avec la nouvelle terrasse ;
Considérant que ces transformations participent à une recomposition cohérente de la façade arrière et de sa nouvelle fonction ;
Considérant que les matériaux envisagés, volume vitré et châssis en aluminium de ton noir, s'inscrivent avec sobriété et cohérence dans le caractère du bâtiment existant ;
Considérant que le projet intègre des interventions visant à améliorer la performance énergétique, notamment via l'isolation thermique de l'enveloppe et le traitement des nouvelles parois vitrées ;
Considérant que le projet prévoit deux pompes à chaleurs, l'une intérieur et l'autre extérieure localisé en façade arrière, contre le noyau de circulation verticale, soit peu visible et à distance des logements environnants ;
Considérant que l'ensemble de ces interventions contribue à une mise à niveau qualitative du bâtiment, tant sur le plan spatial qu'environnemental ;

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

Les dérogations au RRU, Titre I, art.6 relatif à la toiture en ce qui concerne la partie émergente dépassant le profil mitoyen gauche et au RB, art.36 relatif aux parties visibles de la voie publique 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: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L344/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Léonard de Vinci 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hussain Khan

Objet / Betreft: d'une part, remplacer les châssis du sous-sol et du 3ème étage de la façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité) et, d'autre part, diviser une maison unifamiliale en trois logements, créer une extension du sous-sol au 3ème étage et ajouter une lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, remplacer les châssis du sous-sol et du 3ème étage de la façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité) et, d'autre part, diviser une maison unifamiliale en trois logements, créer une extension du sous-sol au 3ème étage et ajouter une lucarne en façade arrière ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/02/1903 (réf. T.P. 13639) ayant pour objet "Construire trois maisons" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'art. 6 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'art. 13 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation est nécessaire en application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art.4 du RRU en ce que le projet ne respecte pas un retrait latéral de minimum 3m avec le mitoyen n°34 ; qu'en outre, l'extension dépasse le mitoyen autorisé le plus profond ;
Considérant que cette dérogation est déjà présente en situation de droit et que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art.6 du RRU en ce que l'extension projetée dépasse de plus de 3m la hauteur du bâtiment mitoyen situé au n°34 ainsi que celle du mitoyen le plus élevé, situé au n°38 ;
Considérant, par ailleurs, que le bâtiment mitoyen n° 38 présente lui-même une situation non conforme en matière de gabarit, son annexe mitoyenne avec le n° 36 dépassant la hauteur autorisée, de sorte que ce bâtiment ne peut être retenu comme référence pertinente pour apprécier le gabarit du projet ;

Considérant que la situation particulière du bâtiment n°38, dont le gabarit existant présente lui-même un caractère dérogatoire, ne saurait constituer à elle seule un élément de justification de la hauteur projetée et qu'il convient dès lors d'apprécier le gabarit de l'extension au regard du contexte bâti dans son ensemble, en tenant compte notamment des hauteurs, volumes et caractéristiques des constructions environnantes ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que l'extension projetée s'intègre harmonieusement au tissu bâti existant et assure une transition cohérente avec les constructions mitoyennes et d'éviter toute rupture excessive de gabarit susceptible de porter atteinte à la cohérence volumétrique de l'îlot ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 6 du RRU, en ce que le garde-corps prévu sur la toiture plate de l'extension en façade arrière ne s'intègre pas au volume de la toiture ;
Considérant que cet élément renforce l'impact volumétrique de l'extension projetée et accentue l'effet de hauteur généré par celle-ci et que, pour les motifs exposés ci-dessus, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 6 du RRU en ce que la lucarne projetée en façade arrière excède les deux tiers de la largeur de cette façade ;
Considérant qu'il est possible de revoir les dimensions de cette lucarne afin de les rendre conformes aux prescriptions du RRU et que, dès lors, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares en ce que la construction présente une profondeur supérieure à 15m ;
Considérant que ce dépassement est minime ; qu'il résulte de la situation de droit et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

Considérant que le projet déroge à l'art.13 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares en ce que la hauteur sous plafond du troisième étage est de 2,50 m au lieu des 2,60 m prescrits ;
Considérant que cette dérogation est de faible importance ; que la hauteur sous plafond prévue demeure suffisante pour garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre) ;
Considérant que les logements projetés sont organisés comme suit :
- le logement n°1 est aménagé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; il comprend deux chambres implantées au sous-sol, chacune bénéficiant d'un éclairement naturel par une cour anglaise, tandis que les espaces de séjour sont aménagés au rez-de-chaussée ;
- le logement n°2 est réparti entre le 1er et le 2ème étage ; les espaces de jour (séjour, salle à manger et cuisine) sont aménagés au 1er étage, tandis que les espaces de nuit, composés de deux chambres et d'une salle de bain, sont implantés au 2ème étage ;
- le logement n°3 est aménagé au 3ème étage et dans les combles ; il est organisé en demi-niveaux et comprend une chambre aménagée en mezzanine sous toiture ;

Considérant que la superficie de plancher du bien est supérieure à 160m² et que dès lors la division de ce logement unifamilial est possible ;

Considérant que les parties arrière des planchers des 2ème et 3ème étages sont partiellement démolies afin de créer des demi-niveaux, de manière à tirer parti du volume existant pour l'aménagement de trois logements ;
Considérant que cette nouvelle configuration ne favorise pas la lisibilité des espaces intérieurs ni la facilité d'usage du logement ;
Considérant dès lors qu'il convient de conserver la structure existante du bâtiment ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant uniquement en façade arrière ;
Considérant que ces modifications concernent la rehausse de l'annexe existante, la création d'une terrasse sur la toiture de cette annexe et la création d'une lucarne en façade arrière ;
Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis existants en bois au sous-sol de la façade avant par des nouveaux châssis PVC de couleur blanche, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/08/2026 portant les références PU/2026.0526/1/CP ;
Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

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 respecter les recommandations du SIAMU, de ne pas prévoir d'extension au 2ième et 3ième étage, de conserver les planchers existants du bâtiment et prévoir des étages de plain-pied, de prévoir maximum 3 logements répondant aux normes d'habitabilité et aux exigences de confort actuelles et de prévoir des châssis en bois en façade avant.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L385/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Lombartzyde 90 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Angelo Nicosia

Objet / Betreft: construire un balcon en façade arrière, modifier l'aménagement intérieur et les façades avant et arrière de l'appartement du 3ème étage d'un immeuble de logement (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

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 à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/04/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un balcon en façade arrière, modifier l'aménagement intérieur et modifier les façades avant et arrière de l'appartement du 3ème étage d'un immeuble de logement (régularisation);

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 05/05/2007 (P.V. B.R./093/07) fait état des infractions suivantes : « Les plans joints au permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du 21 décembre 2005 (027L/05), n'ont pas été respectés. En effet, en façade avant, au niveau du 3ème étage, deux baies ont été aménagées alors qu'une seule grande baie était prévue sur une grande partie de la largeur de la façade. En façade arrière ; toujours au niveau du 3ème étage, un balcon non prévu sur les plans a été construit »;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 10/09/194 (réf. P.U. L45/1964) ayant pour objet " De constructie van een woning met tee verdiepingen ";
- le 21/12/2005 (réf. P.U. L27/2005) ayant pour objet " Ajout d'un étage et construction d'une véranda au rez-de-chaussée ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants:
- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/07/2026 repris en annexe et portant les références PU/2005.0321/3/CP ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge au Règlement des bâtisses (art. 6 & 36) en ce que le projet nuit au caractère et à la beauté de la voie publique ;
Considérant que la façade de l'extension ne respecte pas la composition architecturale de la façade existante, tant par son dessin que par ses proportions et le choix des matériaux ; qu'elle présente une rupture trop importante avec le reste du bâtiment, dont elle se distingue de manière préjudiciable, nuisant ainsi à la cohérence architecturale et à la qualité de l'ensemble ;
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art.4 et 6 du RRU en ce que le balcon construit en façade arrière dépasse en profondeur le mitoyen le plus profond et en hauteur de plus de 3m le mitoyen le plus bas ;
Considérant que ce balcon permet aux occupants de l'appartement de bénéficier d'un espace extérieur privatif, contribuant à la qualité d'usage du logement, et qu'il est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vue ;
Considérant dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.10 du RRU en ce que la superficie éclairante des chambres situées en façade avant est insuffisante ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter les normes d'habitabilité et que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de l'appartement ;
Considérant que la chambre principale, initialement implantée en façade arrière, est désormais aménagée en façade avant ;
Considérant qu'une deuxième chambre est également créée et implantée en façade avant ;

Considérant que, bien que le logement projeté réponde globalement aux exigences actuelles de confort, les transformations envisagées en façade portent atteinte à la cohérence architecturale du bâti existant et ne permettent pas de garantir une intégration qualitative suffisante ;
Considérant dès lors que le projet ne peut être accepté en l'état ;

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.