



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A968/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Auguste Ortsstraat 16 - 18 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: FLANDERS INVESTMENT COMPANY

Objet / Betreft: ingrijpend verbouwen en isoleren van het gebouw, plaatsen van nieuwe ramen, plaatsen van een nieuwe vitrine op het gelijkvloers, wijzigen van het gebruik van het handelsgelijkvloers naar een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken (café) en inrichten van 5 woningen (app. 3 k.) op de verdiepingen

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

Réactions / Reacties: 0

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 (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/10/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het ingrijpend verbouwen en isoleren van het gebouw, het plaatsen van nieuwe ramen, het plaatsen van een nieuwe vitrine op het gelijkvloers, het wijzigen van het gebruik van het handelsgelijkvloers naar een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken (café) en het inrichten van 5 woningen (app. 3 k.) op de verdiepingen betreft;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 16/03/2026 tot 02/04/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 09/03/2026 met als referentie CP.1985.1928/13;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 09/01/2002 (ref. S.V. A57/2000) met als onderwerp "rénover l'immeuble à des fins résidentielles aux étages et commerciales (horeca) au rez-de-chaussée";

Overwegende dat de aanvraag op het gelijkvloers een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken (café) voorziet;

Overwegende dat er in de kelder een nieuwe trap tussen het gelijkvloers en de kelder wordt toegevoegd;

Overwegende dat het sanitair en de opslag van de handelszaak in de kelder gesitueerd zijn;

Overwegende dat de aanvraag op de verdiepingen 5 woningen (appartementen met 3 slaapkamers) voorziet;

Overwegende dat de afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen behouden blijft en dus de residentiële autonomie van het goed niet wordt aangetast;

Overwegende dat de trap en de lift worden vernieuwd;

Overwegende dat er op het gelijkvloers een fietsenberging (voor 16 fietsen) en in de kelder 5 bergingen en een vuilnislokaal worden ingericht;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimten van de appartementen 2, 3, 4 en 5 onvoldoende is;

Overwegende dat de leefruimtes ruim zijn (44m²), gelegen zijn aan de voorgevel en het omwille van de patrimoniale waarde van het pand niet wenselijk is om de raamopeningen te wijzigen;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag interne structurele werken voorziet: het vernieuwen van alle vloerplaten en het plaatsen van nieuwe trappen en lift;

Overwegende dat de voorgevel, de zijgevels en het hellend dak aan de binnenzijde worden geïsoleerd en dat de achterbouw van een nieuw geïsoleerd plat dak wordt voorzien;

Overwegende dat de achtergevel langs de buitenzijde wordt geïsoleerd (+15cm), de gevelisolatie wordt afgewerkt met een lichtgrijze crepi en er nieuwe ramen worden geplaatst in donkergrijs aluminium, met borstweringen in donkergrijs aluminium;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte), omdat de bouwdiepte (met isolatie) op het gelijkvloers t.e.m. de 4^{de} verdieping 15cm dieper dan de diepste aanpalende constructie;

Overwegende dat er technische installaties worden geplaatst op het plat dak van het achtergebouw ter hoogte van de 5^{de} verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de technische elementen niet geïntegreerd zijn in het volume;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat aan de voorgevel een nieuwe winkelpui wordt geplaatst op het gelijkvloers, bestaand uit houten gevelpanelen en houten buitenschrijnwerk (eik) en een nieuwe dorpel in natuursteen;
Overwegende dat het de intentie is om een winkelpui te creëren die doet denken aan de uitstraling van traditionele cafés en brasseries;
Overwegende dat in de verklarende nota, ter inspiratie, afbeeldingen zijn opgenomen van referentieprojecten, namelijk de grand café aan de Beurs en het restaurant Fin De Siècle;
Overwegende dat in deze referentieprojecten de muurdelen zijn bewaard en het houten schrijnwerk tussen de muurdelen is geplaatst;
Overwegende dat het wenselijk is om de voorgevel op het gelijkvloers verder te verfijnen en meer informatie te verstrekken over de voorziene winkelpui (détails, materialen, kleuren);
Overwegende dat in het gevelontwerp een geïntegreerde intrekbare grillie/rollend luik wordt voorzien;
Overwegende dat er op de verdiepingen nieuwe ramen worden geplaatst in donkerblauw geschilderd hout;
Overwegende echter dat de donkerblauwe kleur niet geschikt is voor deze historische gevel;
Overwegende dat het wenselijk is om de ramen wit te schilderen omdat deze tint meer aansluit met de historische gevel;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de voorgevel op het gelijkvloers verder te verfijnen en meer informatie te verstrekken over de voorziene winkelpui (détails, materialen, kleuren);
- het schrijnwerk in de voorgevel op de verdiepingen wit te schilderen;

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. 4 (bouwdiepte) en art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C599/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de l'Eglise 113 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Achoura CHAFCHAFI

Objet / Betreft: remplacer les châssis en façade avant, créer une extension en façade arrière et supprimer la chambre au rez-de-chaussée, déplacer un escalier au 2^{ème} étage et créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité)

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

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:

2

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.) ;

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;

Vu les Recommandations du Collège concernant les intérieurs d'îlots de Laeken adoptées par le Collège le 22/06/2023 ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant, créer une extension en façade arrière, déplacer un escalier au 2^{ème} étage et créer une extension dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/10/1996 (réf. P.U. C50/1995) ayant pour objet "démolir l'annexe existante de l'immeuble d'habitation, construire une





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION **ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

nouvelle annexe comprenant le rehaussement d'un mur mitoyen, affectation de l'ancien rez commercial en logement ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/01/2000 (réf. P.U. C11/1999) ayant pour objet « Transformer le grenier en y aménagement : un espace-jeux, 1 chambre, 1 salle de bains et vestiaires »
que cette demande visait à rehausser d'1.20m le pan de toiture arrière ;

Considérant que plusieurs courriers ont été adressés aux propriétaires depuis 2010 à la suite des visites effectuées sur place par le service de contrôle ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé en date du 20/01/2023 (réf PU C1323/2022), que cette demande visait à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et rehausser la façade arrière d'un niveau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 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),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu la réaction à l'enquête publique portant sur le non-respect des décisions antérieures ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que le bien est un immeuble de gabarit R+2 avec toiture initialement à deux versants ;
Considérant que la situation de droit manque de clarté ; que le bien comptait initialement trois logements ; que, toutefois, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme C1323/2022, l'ensemble des documents faisait état d'une maison unifamiliale ; que les plans transmis représentaient néanmoins trois logements communiquant entre eux, dont l'un ne disposait pas de chambre ;
Considérant que la demande actuelle restitue les 3 logements ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant qu'il a été constaté que l'ancienne vitrine a été modifiée sans autorisation ;
Considérant également que l'ensemble des châssis ont été remplacés par du pvc blanc, que la porte d'entrée a été maintenue en bois ;

En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Considérant que ce logement est constitué de pièces en enfilade dépourvues de portes ; que l'ensemble des accès menant à l'escalier commun ont été condamnés, à l'exception d'un seul, ne laissant dès lors qu'un unique accès au logement ;
Considérant que ce logement présente un salon en façade arrière en lieu et place de l'ancienne chambre, tandis que la salle de bain est maintenue ;
Considérant qu'il existait initialement un sas entre la salle de bain avec WC, la cuisine et le salon ; que ce sas a été supprimé ; qu'en conséquence, la demande déroge aux dispositions du RRU, Titre II, article 8 ;

Considérant qu'une extension a été réalisée au-delà des 22 m maximum autorisés ; que la demande vise à en démolir une partie, tout en maintenant une profondeur bâtie de 25 m ; qu'il subsiste par ailleurs une extension supplémentaire de 3 m par rapport au dernier permis délivré ;
Considérant que cette extension déroge au RRU, Titre I, article 4, en ce qu'elle dépasse de 7,4 m en profondeur le profil voisin le moins profond ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « les actes et travaux doivent, en priorité, améliorer les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
Considérant que la demande se situe dans un îlot collage relevant du périmètre des recommandations relatives aux intérieurs d'îlots de Laeken ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est déjà fortement construit et qu'il convient, dès lors, de limiter les interventions ;
Considérant que le projet prévoit la reconstitution d'un jardin en pleine terre, mais que l'imperméabilisation de la parcelle reste importante ; qu'il y a lieu, en conséquence, de réduire l'extension à un maximum de 22 m et de diminuer également la superficie de la terrasse ;

En ce qui concerne le duplex aux derniers niveaux :

Considérant que l'escalier présent dans la pièce centrale reliant le 2^{ème} niveau aux combles a été supprimé, qu'un nouvel escalier a été créé au-dessus de l'escalier commun existant ;

En ce qui concerne la toiture :

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la rehausse d'un niveau de la façade arrière ;
Considérant que d'après les vues aériennes, cette rehausse a été réalisée après 2017 ;
Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre de 25m² au lieu des deux chambres initialement autorisées ;
Considérant que le volume projeté en toiture déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) en ce qu'il dépasse en hauteur le profil voisin le plus haut ;
Considérant par ailleurs que le projet déroge au R.R.U. Titre II, art.10 (superficie éclairante) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre sous-comble est inférieure au 1/5 de sa superficie plancher, 2,3m² au lieu de 5m² ;
Considérant que cette extension surdensifie de bien à outrance ;

En conclusion :

Considérant de manière générale, que le projet vise à densifier la parcelle sans apporter de solutions qualitatives et engendre de nombreuses dérogations au R.R.U. Titre I, et II ;

Considérant que les extensions ont été construites sans demande de permis préalable ;
Considérant que l'extension située au rez-de-chaussée porte tant atteinte aux normes d'habitabilité qu'à l'intérieur d'îlot ;
Considérant que le rez-de-chaussée dispose d'une superficie de droit d'environ 100m² ;
Considérant dès lors, que cette extension ne se justifie pas ; et que par conséquent, les dérogations ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que l'ensemble des travaux réalisés sont incompatibles avec les caractéristiques du bâti environnant et avec les objectifs de bonne intégration urbanistique ;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P871/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Patriotes 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Odile Sion

Objet / Betreft: diviser un logement unifamilial en 3 unités d'habitation (2 studios et 1 duplex 2 chambres), étendre le sous-sol semi-enterré et le rez-de-chaussée, rehausser les murs mitoyens, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité)

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

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:

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

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/10/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser un logement unifamilial en 3 unités d'habitation (2 studios et 1 duplex 2 chambres), étendre le sous-sol semi-enterré et le rez-de-chaussée,





réhausser les murs mitoyens, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré les :

- 04/01/1894 (réf. T.P. 18668) ayant pour objet « construire une maison » ;
- 31/05/1990 (réf. T.P. 92203 – P39/1989) ayant pour objet « démolir l'annexe existante et en reconstruire une au niveau du rez-de-chaussée et des premier et deuxième étages » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'article 6. du RGBQ - règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares. (limite arrière de construction) ;

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 06/03/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 08/04/2026 portant les références T.1989.2173/5 ;

Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

Considérant que le bien est localisé rue des Patriotes, artère très homogène et bâtie de maisons unifamiliales de style éclectique ou d'inspiration néoclassique, la grande majorité dessinées entre 1893 et 1903 ;

Considérant que le bien construit en 1894, bien que n'étant pas repris à l'inventaire, présente des qualités esthétiques et patrimoniales à préserver ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste en situation de droit en une maison unifamiliale de type rez-de-chaussée et bel étage surmonté de 2 niveaux et de combles en toiture selon le permis délivré le 31/05/1990 (T.P. 92203) ;

Considérant que la maison unifamiliale a été divisée en 5 logements (4 appartements 1 chambre et un studio sous combles avec mezzanine) sans que cette division n'ait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la division du bien et propose une division réduite à 3 unités de logement (1 appartement 1 chambre, 1 studio et 1 appartement duplex 2 chambres aux derniers niveaux)

Considérant que la chambre de l'appartement située au rez-de-chaussée déroge au RRU Titre II articles 3 (normes minimales de superficie) et 4 (hauteur sous plafond) et le séjour déroge au RRU Titre II à l'article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie de la chambre est de 13,5 m² au lieu des 14m² requis, sa hauteur sous plafond varie entre 2m48 et 2m13 au lieu des 2m50 requis et en ce que le séjour présente une superficie nette éclairante de 4,8 m² au lieu des 6 m² requis ;

Considérant également que le local anciennement wc destiné à un débarras présente une hauteur sous plafond de 1m82 dérogeant également au RRU Titre II article 4 en ce que la hauteur sous plafond minimale des locaux non habitables est de 2m20 ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de supprimer ce petit volume et restituer ainsi une superficie non bâtie à la parcelle ou le rehausser afin d'avoir une hauteur sous plafond conforme au RRU ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que 2 annexes sont présentes en situation de droit à l'arrière du volume principal ;
Considérant qu'un volume principal de 3m82 de profondeur et 2m82 de largeur est présent sur 2 niveaux et sur un 3^{ème} niveau réduit à 2m23 de profondeur ;
Considérant qu'un petit volume WC annexe est bâti au rez-de-chaussée à la suite de l'annexe principale jusqu'au mur de clôture ;
Considérant que ce volume a été remplacé par un volume plus large dans le prolongement de l'annexe principale existante et destiné à recevoir un débarras ;
Considérant qu'une cour subsistait en partie arrière et qu'un nouveau volume annexe y a été ajouté sur 2 niveaux réduisant la cour à une surface de 1,9 m² non accessible ;
Considérant qu'une coupole est mise en œuvre dans la toiture plate de cette annexe ;
Considérant que cette dernière annexe est visible sur les vues photographiques aériennes depuis au moins 1996 ;
Considérant également que la façade arrière et les volumes annexes sont isolés par l'extérieur, un crépi sur isolant de 14 cm étant mis en œuvre ;
Considérant également que les toitures des annexes et la toiture à versant sont isolées réhaussant ainsi leur niveau fini ;
Considérant également que les murs mitoyens gauche et droit ont été réhaussés par rapport à la situation de droit au niveau des profil des annexes ;
Considérant de ces interventions que le projet déroge au RRU, Titre I articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) en ce que le profil mitoyen du voisin de droite est dépassé de + de 3 mètres en profondeur et en hauteur ;
Considérant également que le projet déroge au RGBQ chapitre II article 6 (limite arrière de construction) en ce que le volume bâti dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état et qu'il convient de dédensifier la parcelle ;
Considérant également que le niveau du faite de la toiture principale est réhaussé du fait de son isolation mais que celle-ci est minime (18 cm) et acceptable ;
Considérant cependant que les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 6 en ce qui concerne l'annexe infractionnelle couvrant la cour ne sont pas acceptables étant donné la suppression de la cour et le fait qu'il n'existe pas d'accès privatif à l'extérieur pour aucun des logements proposés, que de plus les locaux ne rencontrent pas les prescriptions du RRU Titre II articles 3, 4 et 10 et ne participent pas au bon aménagement des lieux et à la création d'un logement qualitatif ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations au RRU, Titre II articles 3, 4 et 10 ne sont également pas accordées et qu'il convient de supprimer l'annexe du côté du mitoyen avec le n°65/67 sur l'ensemble de ses niveaux ainsi que le volume « débarras » et rétablir ainsi une cour au rez-de-chaussée et réaménager de ce fait l'unité de logement en studio ;
Considérant que le projet déroge également au RRU, Titre I articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la parcelle est entièrement imperméable et qu'il convient, suite à la suppression des volumes annexes d'améliorer la situation existante et de proposer une cour en matériaux percolant en intérieur d'ilot permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche dérogeant à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ qui précise que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
Considérant que compte tenu du caractère patrimonial de la rue dans laquelle s'inscrit le bien la mise en conformité des châssis et de la porte d'entrée PVC actuels n'est pas accordée et qu'il convient de remplacer ces menuiseries par des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte blanche respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et





vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ainsi que celle des vitrages (en cas de verres cintrés) ;
Considérant également que les nouveaux châssis devront présenter des panneautages en partie basse alignés sur les bandeaux en pierre bleue pour les portes fenêtres de la travée de gauche ;
Considérant également qu'une lucarne a été mise en œuvre dans le versant avant de la toiture et que celle-ci ne s'accorde pas avec la façade à rue et qu'il convient de supprimer ce volume infractionnel ;

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 supprimer l'annexe du côté du mitoyen de gauche avec le n°65/67 sur l'ensemble de ses niveaux et rétablir une cour percolante ;
- d'aménager l'unité de logement au rez-de-chaussée en studio ;
- de remplacer les châssis et la porte d'entrée PVC actuels par des châssis et une porte d'entrée en bois peints en blanc respectueux des caractéristiques des modèles d'origine ;
- de prévoir un panneautage aligné sur les bandeaux en pierre bleue pour les portes fenêtres de la travée de gauche ;
- de supprimer la lucarne 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 au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable), au RGBQ en ce qui concerne l'article 6 ((limite arrière de construction) et 21 (menuiseries), au RRU Titre II articles 3 (normes minimales de superficie), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E961/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Ecuyer 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DB LANDSCAPE - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, aménager 3 unités d'hébergement touristique (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant, remplacer la toiture à versant de l'annexe par une toiture plate et y aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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:

4

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.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/10/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager un hébergement touristique (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant et créer une terrasse sur une toiture plate ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/12/1931 (réf. TP38757) ayant pour objet "Modifier les boiseries de la vitrine, établir un revêtement de marbre sur le soubassement, modifier les boiseries de la caisse de volet" ;

Considérant que, au vu de la typologie du bien, celui-ci était vraisemblablement destiné à l'origine à accueillir un commerce au rez-de-chaussée avec un logement accessoire aux étages ;
Considérant toutefois qu'en l'absence de toute information probante quant à la situation légale des étages et eu égard à la configuration existante du bâtiment, l'existence de logements aux étages ne peut être confirmée dans ce cas-ci ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un hébergement touristique réparti sur l'ensemble des niveaux du bâtiment, du niveau -1 au niveau +3 ;

Considérant que son programme est réparti comme suit :

- sous-sol : salle de sport et/ou un espace de relaxation,
- rez-de-chaussée : accueil/espace de dégustation et cuisine,
- 1^{er} étage : une chambre, une salle de douche, un bureau et une terrasse,
- 2^{ème} étage : une chambre, une salle de douche et un wc,
- 3^{ème} étage : une chambre ;

Considérant que les interventions envisagées portent une attention particulière à la préservation et à la valorisation du bâti existant ;

Considérant que cette attention concerne notamment les poutres, le gîtage, la charpente apparente et les voûtes en berceau, qui seront conservés ou mis en valeur dans le cadre du projet.

Considérant qu'au niveau des caves (R-1), l'escalier sera déplacé vers la façade rue afin d'agrandir la surface utile et d'améliorer les conditions d'évacuation ;

Considérant que le nouvel escalier est implanté à l'emplacement d'une trémie existante ;

Considérant que ce déplacement n'entraîne aucune atteinte aux caves voûtées existantes ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la verrière vétuste existante au 1^{er} étage arrière ;
Considérant qu'un toit plat isolé avec terrasse et lanterneau vitré sera créé en remplacement de cette verrière ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que les châssis existants en PVC en façade avant seront remplacés par des châssis en bois ;

Considérant toutefois que les nouvelles menuiseries ne reprennent pas intégralement les divisions d'origine ;

Considérant qu'il y a lieu, afin de respecter la composition architecturale de la façade, de prévoir aux premier et deuxième étages quatre châssis distincts implantés entre le trumeau et le meneau, et au troisième étage un châssis reprenant le cintrage de la baie existante ;

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, aux premier et deuxième étages, quatre châssis individuels disposés entre le trumeau et le meneau ;
- prévoir, au troisième étage, un châssis reprenant le cintrage de la baie existante.

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C55/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 9 - 9A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOCRATIS

Objet / Betreft: construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie
(mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M167/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Marais 107 - 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Catholique de Louvain (Alexia AUTENNE)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme délivré le 05/03/2024 suite à des découvertes en phase chantier (permis modificatif : 04/PFD/1916167)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un PPAS, plus précisément PPA n° 60-09 bis « Quartier Botanique » ;

Attendu que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 05/03/2024 suite à des découvertes en phase chantier (permis modificatif : 04/PFD/1916167) ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité concernant les dérogations suivantes, visées à l'article 126§11 :
- dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du RRU ;
- dérogations au PPAS n° 60-09 « Botanique » articles 3.1.9. (toitures) et 5 (intérieur îlot).

Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu n'ont été introduites ;

Vu que le Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas émis d'avis avant cette séance de la commission de concertation ;

Considérant que le projet a pour but d'ajuster les plans du permis délivrer ; qu'il y avait des découvertes lors du chantier qui nécessite des légères modifications au projet initial ;

Considérant que la demande vise les modifications suivantes :

- Le déplacement de la pompe à chaleur sur la toiture +08 ;
- La mise en œuvre d'un bardage acoustique autour de cette installation ;
- La création d'une gaine verticale le long de la façade de la tour en intérieur d'îlot ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

- La suppression de panneaux solaires sur la toiture courbée ;
- Des modifications liées au SIAMU (éléments EI 60) ;
- Des modifications intérieures comme la dimension des puits de lumière, des cloisonnements non structurels, etc.) ;
- L'adaptation de la limite de propriété (passage public sur sol privé) ;

Considérant que la superficie totale de plancher de tous les niveaux hors-sol passe de 6.346 m² à 6.352 m² ; que la faible augmentation est due à la réorganisation des techniques (gaine ajoutée conte une façade en intérieur d'îlot) ;

PRAS :

Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ; que l'installation technique au niveau +08 et la gaine supplémentaire concernent des volumes ajoutés en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande devrait améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que la minéralisation de cet îlot est significative et que ces modifications ne changent pas cet aspect ;

Considérant qu'il s'agit des modifications mineures dans le contexte d'un projet de rénovation plus grand, dont le chantier est en cours ;

Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée et qu'elle est jointe à cette demande ;

Considérant qu'un bardage acoustique est prévu autour de l'installation technique et que, compte tenu de son emplacement sur le toit le plus haut, les nuisances du déplacement de cette installation sont limitées ;

Considérant que les modifications proposées n'altèrent pas les aspects végétaux et/ou esthétiques de l'intérieur de l'îlot ;

RRU :

Considérant que la pompe à chaleur, son bardage acoustique et la nouvelle gaine technique concernent des volumes supplémentaires sur le bâtiment qui est déjà le plus élevé en intérieur d'îlot ; que la réhausse proposée génère donc une dérogation à l'article 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du RRU ;

Considérant que l'ajout d'une gaine technique extérieur (contre la façade des étages +05 jusqu'à +08) s'intègre à l'angle du bien existant ; que la perte de l'éclairage naturel des pièces concernées (auditoires et salle de repos) est très limitée ;

Considérant que l'installation technique a une hauteur de 2.53 m par rapport à l'acrotère du bien existant ; que le bardage acoustique est encore un mètre plus haut (3.53 m), en assurant le confort acoustique pour les bâtiments voisins ;

Considérant que cette installation technique n'est pas visible depuis l'espace public ; que, de plus, le bardage acoustique cache l'installation technique ;

Considérant qu'il existe plusieurs installations techniques en toiture sur les biens adjacentes ;

Considérant qu'il s'agit d'un volume ponctuel qui ne crée pas de nuisance notable sur le site environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;

PPAS :

Considérant que l'article 3.1.9 du PPA stipule que, à l'exception des cheminées, les installations techniques doivent être intégrées dans le gabarit du toit ; que l'installation projetée est placée au-dessus du gabarit maximal (existant) ;

Considérant, comme indiqué pour la dérogation à l'article 6, qu'il s'agit d'un volume ponctuel qui ne crée pas de nuisance notable sur le site environnant ;





Considérant que la dérogation à l'article 3.1.9 du PPA est donc justifiée et acceptable ;
Considérant que le projet déroge à l'article 5 du PPA en ce qui concerne la zone de cour et jardin, étant donné que l'installation technique projetée se situe dans/en bordure de cette zone ;
Considérant que la zone de cour et jardin en situation de fait est déjà plus petite que prescrit dans le PPA ; qu'il s'agit bien d'une situation de fait existante ;
Considérant que la dérogation à l'article 5 du PPA est donc justifiée et acceptable ;

Conclusion :

Considérant que toutes les modifications proposées s'inscrivent dans le cadre du concept initial du projet ; qu'elles découlent simplement des constatations faites sur le chantier et ne compromettent pas la qualité du projet ;
Considérant que la demande modificative offre donc des solutions appropriées et qualitatives pour des découvertes lors du chantier ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L1119/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Leopold I-straat 99 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Feti Sert

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning, uitbreiden van het volume op het gelijkvloers en de 1ste verdieping en vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/04/2025

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

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

8

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de Lakense blokken;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 08/11/2024, en strekkende tot het opdelen van een eengezinswoning in 2 eenheden (1 studio en 1 app. 2 k.), uitbreiden van het volume op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 03/04/2025 tot 17/04/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P. en afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het ongunstig advies van de overlegcommissie van 29/04/2025 op de oorspronkelijke aanvraag;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 03/05/2025 op de oorspronkelijke aanvraag, opgenomen in de bijlage met als referentie CP.2025.0210/1;

Overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 22/05/2025 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;

Gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 21/11/2025 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning, uitbreiden van het volume op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC betreft;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;

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

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

De oorspronkelijke aanvraag:

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de opdeling van de eengezinswoning in 2 eenheden voorziet: 1 studio op het gelijkvloers en 1 appartement met 2 slaapkamers in duplex op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping;

Overwegende dat er in de kelder een bergruimte wordt ingericht voor de studio en een bergruimte voor het appartement;

Overwegende dat er op het gelijkvloers een lokaal voor fietsen en vuilbakken wordt ingericht in het lokaal aan straatzijde;

Overwegende dat de studio op het gelijkvloers beschikt over de tuin en een bestaande tuinberging achteraan op het perceel;

Overwegende dat het appartement beschikt over een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, aansluitend op de leefruimte;

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte van de studio onvoldoende is (5m² i.p.v. 7,68m²);

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning, omdat er geen wooneenheid met minstens 3 kamers en met een buitenruimte voor privégebruik (koer en/of tuin) wordt voorzien;

Overwegende dat deze woning, zonder de wijzigingen aan het volume, niet kan opgesplitst worden;

Overwegende dat de straat nog uit eengezinswoningen bestaat;

Overwegende dat de opdeling niet gerechtvaardigd is;

Overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van de Collegeaanbevelingen niet werden toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;

Overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw, met een bouwprofiel van een gelijkvloers en twee verdiepingen (plat dak) en met een bouwdiepte van +/- 9,50m, en een bijgebouw, met een bouwprofiel van een gelijkvloers en met een bouwdiepte van +/- 6,80m;

Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) +/- 16,30m bedraagt op het gelijkvloers;

Overwegende dat er zich een bestaande achterbouw achteraan op het perceel bevindt;

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag voorziet in de uitbreiding van het volume op het gelijkvloers;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Overwegende dat deze uitbreiding van één bouwlaag is geplaatst tegen de aanpalende constructie links (nr. 101) en op een zijdelingse afstand van 2,30m van het aanpalende perceel rechts (nr. 97);
Overwegende dat het bouwprofiel van deze uitbreiding binnen het profiel van de aanpalende constructie links valt;
Overwegende dat deze uitbreiding een bouwdiepte heeft van +/-4,10m, 15cm dieper is dan de aanpalende constructie links (diepste) en 5,45m dieper is dan de aanpalende constructie rechts (minst diepe);
Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) op +/-20,40m wordt gebracht op het gelijkvloers;
Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte), omdat de uitbreiding dieper is dan de diepste aanpalende constructie en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie op het gelijkvloers;
Overwegende dat het niet wenselijk is om de bouwdiepte op de gelijkvloers te vergroten;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) niet werd toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag voorziet in de uitbreiding van het volume op de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat deze uitbreiding van één bouwlaag is geplaatst tegen de aanpalende constructie rechts (nr. 97) en op een zijdelingse afstand van 2,37m van de aanpalende rechts links (nr. 101);
Overwegende dat het bouwprofiel van deze uitbreiding binnen het profiel van de aanpalende constructie rechts valt;
Overwegende dat deze uitbreiding een bouwdiepte heeft van 3,95m, even diep is als de aanpalende constructie rechts (diepste) en 50cm dieper is dan de aanpalende constructie links (minst diepe);
Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) op 13,40m wordt gebracht op de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag voorziet in het aanleggen van een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat dit terras beantwoordt aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten;

Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag voorziet in het vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC (kleur antraciet);

De gewijzigde aanvraag

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag voorziet om een eengezinswoning te behouden;
Overwegende dat de leefruimte en de keuken op het gelijkvloers worden georganiseerd, met een rechtstreekse verbinding naar de tuin, wat de woonkwaliteit en de lichtinval ten goede komt;
Overwegende dat er 3 slaapkamers op de verdiepingen zijn voorzien;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer op de 1^{ste} verdieping onvoldoende is (2,31m² i.p.v. 3,16m²);
Overwegende dat deze slaapkamer voldoende ruim is, toegang heeft tot een terras en beschikt over een eigen badkamer;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag voorziet in de uitbreiding van het volume op het gelijkvloers;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/04/2026

Overwegende dat deze uitbreiding van één bouwlaag over de volledige perceelsbreedte is voorzien;
Overwegende dat het bouwprofiel van deze uitbreiding binnen het profiel van de aanpalende constructie links valt;
Overwegende dat deze uitbreiding een bouwdiepte heeft van +/-1,65m en 3m dieper is dan de aanpalende constructie rechts (minst diepe);
Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) op +/-18m wordt gebracht op het gelijkvloers;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) is afgeschaft in de gewijzigde aanvraag;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds voorziet in de uitbreiding van het volume op de 1^{ste} verdieping, het aanleggen van een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping en het vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC (kleur antraciet);

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

GUNSTIG advies.

De afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

