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: 10/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F352/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Flandre 188 - 188A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohammed Bidari

Objet / Betreft: transformer une maison de logements et de commerce impliquant la couverture de la cour, la rehausse de l'annexe du 1er étage, la fermeture partielle des balcons, l'aménagement de 3 logements avec le maintien du commerce au rez-de-chaussée et modifier les devantures commerciales (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/01/2026 - 29/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé 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 22/04/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison de logements et de commerce impliquant la couverture de la cour, la rehausse de l'annexe du 1er étage, la fermeture partielle des balcons, l'aménagement de 3 logements avec le maintien du commerce au rez-de-chaussée et modifier les devantures commerciales (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/01/2026 au 29/01/2026 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés "Ensemble de maisons traditionnelles, sis rue de Flandre 176-180 et impasse du Roulier" ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 29/12/2025 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 15/01/2026 ;

Considérant que la présente demande concerne une maison de commerce et de logements, composée de rez-de-chaussée, de 2 étages et d'une toiture atypique (diverses pentes) ;
Considérant que le manque des plans d'archives concernant les étages ne permet pas de déterminer le nombre exact de logements dans le bâtiment ;
Considérant que la répartition existante des logements et qui est maintenue est présentée comme suit :
- rez-de-chaussée : deux commerces et un local vélos/poussettes ;
- 1er, 2ème étages et les combles : 1 appartement 2 chambres par niveau pour une total de 3 logements ;

Considérant qu'en situation de fait, un logement est aménagé à la place du commerce ; que la vitrine a été transformée afin de s'adapter à l'usage du logement ;
Considérant que le projet propose d'aménager deux commerces au rez-de-chaussée ; que néanmoins le magasin 1 ne bénéficie que d'une largeur limitée de 2,72m ;

Considérant qu'à l'origine cet espace, dénommé galerie sur le plan d'archive, était dégagé et servait de passage ;
Considérant que le hall d'entrée des logements est étroit ; qu'en outre, il faut longer la volée d'escalier pour rejoindre la marche de départ située au fond du couloir ;
Considérant qu'il serait pertinent de retrouver une entrée pour les logements confortable et plus généreuse en prévoyant un accès via la double porte de gauche et l'aménagement d'un hall d'entrée en lieu et place du magasin 1 ;
Considérant de plus, qu'il y a lieu d'aménager un local vélos à l'arrière de la cage d'escalier ;
Considérant que le nouvel accès permettrait d'accéder aisément avec un vélo à ce local ;

Considérant de plus, que le projet implique la mise en conformité des façades du rez-de-chaussée, de l'aspect de la porte d'entrée des logements et du remplacement des châssis en bois aux étages ;
Considérant que par rapport à la situation de droit, la vitrine existante est divisée en 3 travées fixes et surmontées d'une imposte divisée en 2 parties ;
Considérant que la porte d'entrée et la devanture actuelle présentent un aspect de faible qualité et en désaccord avec le style néoclassique du bâtiment ;
Considérant de plus, qu'un caisson de volet est placé sur la double porte existante à gauche de la façade, ce qui nuit à l'esthétique de celle-ci ;
Considérant que la CRMS préconise de revenir à une porte pleine pour l'entrée des logements, à des trumeaux en bois ou en enduit blanc ainsi qu'un châssis en bois de qualité avec des divisions simplifiées ;
Considérant qu'afin d'améliorer la cohérence générale, il y a lieu de s'inspirer des divisions et dessins historiques et de supprimer le caisson de volet au droit de la porte de gauche ;

Considérant que le plan d'archive fait mention d'un rez-de-chaussée pourvu d'une cour au fond de la parcelle ;

Considérant que cette cour a été couverte dans le temps sans qu'une demande de permis d'urbanisme ne soit introduite pour cet effet ;
Considérant que cette couverture déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la totalité du terrain est construit ;
Considérant que les bâtiments situés sur ce tronçon sont à proximité d'un angle ; que la parcelle du projet s'inscrit dans un tissu urbain assez dense au patrimoine architectural important ;
Considérant que la couverture de la cour tend à accentuer l'augmentation des constructions en intérieur d'îlot ;
Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins doit viser une dédensification des volumes et participer au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
Considérant que la création d'un espace extérieur perméable et plus généreux contribue à la dédensification de l'intérieur d'îlot et améliore ainsi ses qualités végétales, esthétiques et paysagères, ainsi que la qualité des logements en proposant un espace extérieur ;
Considérant dès lors qu'il conviendrait de démolir les annexes de gauche (au fond du magasin 1 en plus de l'annexe tout à gauche) au profit de l'aménagement d'un jardin de pluie en compensation de la couverture de la cour, laquelle s'inscrit dans la continuité de circulation commune des logements ;
Considérant que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de la rehausse de l'annexe au 1er étage d'environ 0,65m ;
Considérant que cette intervention déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que les murs mitoyens entourant l'annexe ont été rehaussés ;
Considérant que cette rehausse est justifiée par la nécessité de satisfaire à la hauteur sous-plafond minimale requise par le R.R.U. pour un espace habitable, qui est de 2,50m ;
Considérant que la chambre présentait, avant les travaux, une hauteur de 2,22m ;
Considérant que cette hauteur est ponctuelle et ne porte pas préjudice aux biens contigus, d'autant plus qu'elle n'avait suscité aucune réaction de la part des riverains ;
Considérant que pour la toiture de cette annexe ainsi que les autres toitures, il y a lieu d'assurer un albedo faible ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la fermeture d'une partie des balcons arrière afin de créer une réserve pour chaque cuisine ;
Considérant que cette fermeture a pour conséquence de réduire sensiblement la superficie du seul espace extérieur dédié aux logements des 1er et 2ème étages ;
Considérant de plus que l'éclairement naturel des cuisines est réduit par la fermeture des balcons, engendrant des dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 (éclairement naturel) ;
Considérant que ces interventions tendent à diminuer les qualités d'habitabilité des logements, ne répondant dès lors plus aux normes actuelles de confort ;
Considérant qu'il pourrait être envisagé de prévoir des solutions de rangement alternatives à l'intérieur des logements, sans porter atteinte à la qualité des espaces extérieurs ni à l'éclairement naturel ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas fermer ces balcons afin de préserver un espace extérieur convenable pour chaque logement et d'améliorer la lumière naturelle des cuisines ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 ne sont pas acceptables ;
Considérant que la configuration proposée du logement au 1er étage présente un manque d'optimisation de l'espace, entrainant des couloirs sinueux, une circulation intérieur peu fonctionnelle et peu fluide et des espaces mal agencés ;
Considérant qu'il y conviendrait, dès lors, d'améliorer la gestion spatiale de ce logement ;

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

Avis FAVORABLE à condition :
- de prévoir l'entrée logement par la double porte et rentrer par la cour qui serait dédiée aux logements et ne prévoir qu'un seul commerce ;
- de démolir les annexes de gauche au profit d'un jardin de pluie ;
- de prévoir un local vélos à l'arrière de la cage d'escalier menant aux étages ;
- d'élargir les terrasses en façade arrière aux 1er et 2ème étages ;
- d'améliorer la gestion spatiale du logement au +1 ;
- de prévoir un albedo faible pour les toitures plates ;
- de revoir la composition des devantures en s'inspirant du dessin historique, à savoir revenir à une porte pleine pour l'entrée des logements, à des trumeaux en bois ou en enduit blanc ainsi qu'un châssis en bois de qualité avec des divisions simplifiées) ;
- de supprimer le caisson de volet au droit de la double porte de gauche.

La dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B909/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Bordiau 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Afshin Molaynejad

Objet / Betreft: aménager une lucarne en façade avant (mise en conformité) réorganiser un immeuble de 3 unités de logements en 2 appartements 3 chambres et un studio, créer une nouvelle lucarne en façade arrière, supprimer l'escalier de jardin, étendre le sous-sol, isoler la façade arrière et les façades latérales et rehausser les murs mitoyens

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/01/2026 - 29/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à aménager une lucarne en façade avant (mise en conformité) réorganiser un immeuble de 3 unités de logements en 2 appartements 3 chambres et un studio, créer une nouvelle lucarne en façade arrière, supprimer l'escalier de jardin, étendre le sous-sol, isoler la façade arrière et les façades latérales et rehausser les murs mitoyens ;

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 plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 06/12/1901 (réf. T.P. 7151) ayant pour objet "construction d'une maison" ;
- le 27/12/1949 (réf. T.P. 59910) ayant pour objet "aménager un garage dans les sous-sol" ;
- le 18/01/1955 (réf. T.P. 62767) ayant pour objet "agrandir le garde-corps de bâtiment en sous-sol et au rez-de-chaussée, construire une annexe aux 1er et 2ème étage, modifier la disposition des locaux du 1er et 2ème étage" ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis son avis ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/01/2026 au 29/01/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu les réactions à l'enquête publique, portant sur les éléments suivants :
- l'isolation des murs latéraux (RDC, R+1 et R+2) ;
- des inquiétudes sont exprimées quant à l'isolation extérieure de 18 cm prévue le long de la propriété voisine, en raison des risques d'infiltrations, d'humidité, d'atteinte au bon fonctionnement des corniches et des évacuations d'eau, ainsi que de l'impact esthétique et technique sur le bâtiment voisin ;
- les terrasses projetées au rez-de-chaussée et au 1er étage qui soulèvent des inquiétudes quant au respect de la vie privée et à la sécurité, en raison des vues directes et des facilités d'accès à la propriété voisine liées à la configuration des lieux ainsi que des dispositifs susceptibles d'être mis en œuvre pour préserver l'intimité des habitations voisines ;
- le déroulement du chantier ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 4 du RRU ainsi qu'à l'article 6 du RGBQ, en ce que la construction dépasse les 3/4 de la superficie de la parcelle ;
Considérant que le projet déroge également au Titre I, article 4 du RRU en ce que la construction excède de plus de 3 mètres la profondeur de la construction la moins profonde (+/- 8 m) et dépasse le mitoyen le plus profond ;
Considérant que ces dérogations existent déjà en situation de droit, mais qu'elles sont accentuées par la nouvelle extension, réalisée de mitoyen à mitoyen, tout en restant dans l'alignement de l'extension existante de droit ;
Considérant que les dimensions de l'extension existante sont suffisantes pour accueillir le projet, tout en garantissant un aménagement de qualité et lumineux, permettant en outre de préserver un

espace extérieur plus généreux au rez-de-chaussée, sans incidence significative sur les constructions voisines ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la construction dépasse le mitoyen le plus haut (de +/- 3,20m) ainsi que le mitoyen le plus bas de plus de 3m (de +/- 8m) ;
Considérant que cette dérogation existe déjà en situation de droit et que dès lors celle-ci est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU (toiture - lucarnes) en ce que la nouvelle lucarne dépasse de plus de 2 m le profil du mitoyen (+/- 4,20 m) ;
Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre en façade avant au niveau du grenier et améliore l'habitabilité du logement, sans impact significatif sur la volumétrie ni sur le contexte urbanistique immédiat ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 §3 (éléments techniques), en ce que des garde-corps situés sur les terrasses des 1er et 2ème étages dépassent le gabarit de la toiture, alors que seuls les éléments techniques tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser ce gabarit ;
Considérant que ces garde-corps s'inscrivent dans le prolongement des terrasses et sont indispensables à leur utilisation en toute sécurité et que dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ) en ce que les menuiseries en façade arrière sont en aluminium ;
Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent dans le contexte urbanistique, répondent aux exigences énergétiques actuelles et que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet porte sur le réaménagement d'un immeuble de logements, organisé comme suit :
- au sous-sol et au rez-de-chaussée, un appartement en souplex comprenant trois chambres, deux salles de bains et un WC séparé, ainsi que des caves et un local vélos ;
- au premier étage, un studio
- aux deuxième et troisième étages, un duplex de trois chambres comprenant deux salles de bains et un WC séparé ;

Considérant cependant que l'accès au local vélos depuis les espaces communs n'est pas clairement indiqué sur les plans et qu'il convient de le représenter de manière explicite ;

Considérant par ailleurs que le mur mitoyen situé du côté de la terrasse du premier étage ne présente pas une hauteur suffisante pour empêcher l'accès à la toiture du bien mitoyen n°20 ni pour prévenir les vues directes vers celui-ci ;
Considérant qu'il convient dès lors de rehausser le mitoyen le long de la terrasse du premier étage jusqu'à hauteur du linteau du côté du mitoyen n°20 ;

Considérant que la construction de l'annexe implique une légère rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une modification du volume bâti existant ;
Considérant que la nouvelle construction présente toujours un gabarit de 3 niveaux + combles avec une toiture à versants ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant de ce bâtiment éclectique datant de 1901 ;
Considérant que cette dernière est inscrite à l'inventaire du patrimoine depuis le 19 août 2024, est relativement bien conservée et reste inchangée sur le plan matériel, les châssis en bois dégradés étant remplacés par des modèles identiques afin de préserver l'esthétique d'origine ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles, améliore la performance énergétique du bâtiment notamment via l'isolation de la façade arrière et favorise une offre variée de logements ;

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 :
- ne pas prévoir d'extension au rez-de-jardin et limiter en conséquence la terrasse au bel étage ;
- rehausser le mitoyen le long de la terrasse du premier étage jusqu'à hauteur du linteau ;
- représenter de manière explicite l'accès au local vélo depuis les espaces communs ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU art. 6 et au RGBQ art. 6 & 21 en ce qui 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: 10/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A449/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Aérodrome 81 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jaya Ravi Kumar Pudi

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale sur un permis de lotir

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/01/2026 - 29/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

3

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 permis de lotir 972 délivré le 06/01/1997 ;
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 20/05/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale suite à un permis de lotir;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/01/2026 au 29/01/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 6 du PL 972 (architecture) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur) ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (hauteur de la toiture) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins portant sur la hauteur et la profondeur ; les voisins souhaitant que la maison projetée ne soit pas plus grande que les maisons déjà construites ;

Considérant que la situation de droit est un terrain à bâtir ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres, comportant un rez-de-chaussée avec garage, un sous-sol, 2 niveaux supérieurs et une toiture à versant ;

Considérant qu'en façade à rue, la corniche est 60cm plus haute que le voisin de gauche, que la rue est en pente et que ce décalage suit la pente de la rue ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'habitation, on trouve l'entrée et le garage côté rue, que côté jardin une double hauteur est créé avec le sous-sol afin d'avoir une salle-polyvalente généreusement ouverte sur une cour anglaise ;
Que sur le reste du sous-sol il y a un local de rangement, un local technique, et un WC ;
Qu'au premier étage se trouve le séjour et la cuisine organisés en demi-niveau ;
Qu'au deuxième étage se trouve une suite parentale, une chambre et une salle-de-bain, ainsi qu'un buanderie ;
Qu'enfin au dernier niveau sous-toiture on retrouve une seconde suite parentale et un bureau ;

Considérant que la cour anglaise dispose d'un escalier droit vers le jardin, que cet escalier augmente la profondeur de la construction et dépasse de plus de 3m le voisin mitoyen construit ;
Qu'ainsi le projet déroge à l'article 4 du Titre I du R.R.U. ;
Considérant que ce dépassement est de 5m90 si on prend le volume construit, et 5m70 si on prend le départ de l'escalier extérieur du voisin construit ;
Considérant que l'escalier droit participe à éclairer et à ouvrir l'espace polyvalent du sous-sol, qu'il n'est pas de nature à gêner les voisins et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au premier niveau le séjour est en demi-niveau plus bas vers le jardin, qu'il se situe 1m44 plus haut que le jardin, qu'un escalier est prévu pour relier ces 2 derniers ;
Considérant que si l'escalier du jardin au premier ne dépasse la façade arrière du projet que de 2m93, elle dépasse en revanche de 5m93 la façade arrière du voisin le moins profond ;
Qu'en effet à cet hauteur le voisin a une terrasse surélevée à laquelle s'aligne le volume du projet ;
Qu'ainsi le projet déroge à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur) ;
Considérant que le bâtiment voisin est peu profond, de seulement 9m de profondeur totale, qu'il s'agit d'un escalier métallique en structure légère, que sa hauteur est limitée et permet une composition architecturale intéressante qui participe avec les demi-niveaux, générant des espaces dissociés sans séparation physique ;
Considérant qu'un petit balcon est prévu au sommet de l'escalier mais que le plancher de celui-ci n'est que 1m44 au-dessus du niveau du sol, que sa disposition n'est pas de nature à générer des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;
Qu'ainsi la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au deuxième étage, le projet prévoit un balcon en façade arrière ;
Considérant que ce balcon augmente la profondeur, qu'à cet étage, la façade arrière se situe 3m plus loin que la façade arrière du voisin construit à gauche ;
Considérant ainsi que ce balcon déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur), mais aussi article 6 (hauteur) cet élément se situant à plus de 3m de hauteur par rapport au niveau du sol du voisin construit ; le voisin n'étant pas construit à cet endroit ;
Considérant que ce balcon est accessible via une suite parentale, qu'il n'a pas vocation à être fort utilisé, qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dont l'espace extérieur principal est le jardin ;
Considérant que ce balcon occasionne des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;

Qu'il est plus adéquat de le supprimer, que dès lors les dérogations sont refusées ;

Considérant qu'une lucarne est proposée dans le versant arrière de toiture ;
Que cette lucarne déroge au PL 972, que le dépassement du versant est de 2m et non de 1m20, que la largeur de la lucarne est de 2/3 de la largeur de la façade et non de la moitié comme le prévoit les prescriptions du PL ;
Considérant cependant que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public, étant située dans le versant arrière de toiture ;
Considérant que cette lucarne est conforme au Titre I du R.R.U. ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que pour le traitement de la façade, le rez-de-chaussée est habillé de panneaux composites de teinte anthracite, que le matériau des châssis n'est pas précisé mais est de couleur anthracite ;
Considérant que l'usage de panneaux composites n'est pas une solution qualitative pour une façade au rez-de-chaussée, à front de voirie, que ces panneaux seront exposés aux chocs des passants, aux griffes, et sensible à des dégradations ;
Considérant qu'aux étages il s'agit d'un parement de brique rouge, que les baies sont encadrées de cadres métalliques de couleur anthracite ;
Considérant que le matériau de la corniche n'a pas été précisé, ni la couleur
Considérant d'une part qu'il y a lieu de préciser le matériau des châssis et portes, que ceux-ci peuvent être en bois peint, en aluminium laqué ou en pvc (à préciser) ;
Considérant d'autre part qu'il y a lieu de proposer un matériau plus pérenne pour le rez-de-chaussée, soit un parement de pierre bleue soit un parement de briques de couleur foncée afin de rester dans la même composition que celle proposée ;

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 le balcon au 2e étage ;
- de préciser le matériau des châssis de fenêtres et portes (soit bois peint, soit aluminium laqué, soit pvc) ;
- de prévoir un autre habillage du rez-de-chaussée : soit en parement de pierre bleue, soit une brique de couleur sombre ;
- d'éviter tout rejet d'eau de pluie à l'égout.

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 6 du PL 972 et aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne la lucarne, l'escalier vers le sous-sol, et l'escalier-balcon partant du jardin vers le premier niveau 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: 10/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F982/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de Flandre 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BREDIMO - S.A. (Pierre VAN DER VAEREN)

Objet / Betreft: restaurer partiellement et rénover une maison et son achterhuis, changer l'affectation des étages de logement en extension du commerce, réaliser des travaux structurels intérieurs, couvrir la cour sur deux niveaux avec rehausse partielle de mitoyenneté

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/01/2026 - 29/01/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation, en Liseré de Noyau Commercial, en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/03/2004 qui classe comme monument la totalité de l'immeuble sis 8, rue de Flandre ;
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 que la demande vise à restaurer partiellement et rénover une maison et son achterhuis, changer l'affectation des étages de logement en extension du commerce, réaliser des travaux structurels intérieurs, couvrir la cour sur deux niveaux avec rehausse partielle de mitoyenneté ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- 0.8. : autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
- 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;

Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (COBAT)

- Art. 188/7 MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU
- Application de l'article 126, §11 du CoBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 6 (éléments techniques) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2026 au 29/01/2026, enquête pendant laquelle aucune remarque n'a été émise ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention d'Aide Médicale et d'Urgence (ref CP.1984.0285/10), du 01/12/2026, et notamment les remarques suivantes :
Le nouvel escalier doit répondre au dimensionnement prévu au point 4.2.3.1 de l'annexe 3/1 des normes de bases et présenter R60 ;
La capacité d'accueil de l'établissement ne peut dépasser les 50 personnes en l'absence d'une seconde voie d'évacuation ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions émis par la CRMS en sa séance du 26/11/2025, daté du 04/12/2025 ;

Changement d'affectation :

Considérant que le projet prévoit un changement d'affectation des étages de l'immeuble de logement en extension du commerce au premier étage (salle de consommation) et locaux de service au deuxième et troisième étage, qu'en vertu de la prescription 0.8. du PRAS, ces modifications sont autorisables afin de préserver l'immeuble ;
Considérant toutefois que les pièces principales des étages supérieurs devraient être valorisées et qu'elles ne pourraient pas être utilisées en simple lieu de stockage (exemple : salon de repos, espaces bureau…) ;

Volumétrie, implantation et expression architecturale :

Considérant que le projet prévoit la restitution de la devanture au rez-de-chaussée de la façade à rue, sur base d'études historiques approfondies, et que cette intervention contribue à la mise en valeur du patrimoine bâti ;
Considérant que les espaces intérieurs présentant une valeur patrimoniale font l'objet d'une restauration attentive, avec certaines restitutions ponctuelles, et que le projet ne prévoit pas de modifications substantielles du bâti intérieur ;
Considérant qu'en façade arrière, la proposition introduit, sur la troisième travée, une composition contemporaine de baies destinées à apporter un éclairage naturel à l'escalier ; que cette intervention nécessite toutefois d'être réétudiée afin de proposer une solution s'intégrant davantage à la typologie de la façade ; qu'il est également demandé de poursuivre les recherches archéologiques durant le chantier afin d'affiner la connaissance de la composition originelle de cette travée ;
Considérant que la courette située entre la maison principale et l'achterhuis est entièrement recouverte par une verrière au niveau du deuxième étage, dispositif qui altère la lisibilité historique de cet espace, que cette verrière et la rehausse de mitoyenneté dérogent au titre I article 4 du RRU, sans toutefois porter atteinte au voisin de droite compte tenu de la configuration des lieu et du faible espace à combler entre le bâtiment principal et l'achterhuis ;
Considérant que du côté du mitoyen de gauche, la verrière repose sur le mur de clôture mitoyen et présente un pan de vitrage susceptible de générer des nuisances envers le voisinage (vues, éclairage intempestif) mais également de grever les droits du voisin à l'utilisation du mur mitoyen, et qu'en cas de rehausse en mitoyenneté, pour prévenir tout risque de nuisance, il convient d'utiliser une maçonnerie pleine ;
Considérant, au vu des arguments développés ci-avant, que la verrière doit être positionnée au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'une passerelle, implantée au premier étage de la maison à rue, relie l'achterhuis à la maison principale, nécessitant l'abaissement de l'allège de la baie de l'achterhuis et l'enlèvement de la menuiserie du châssis de la maison principale ;
Considérant que cette passerelle assure la circulation entre la cuisine, située dans l'achterhuis, et la salle de restaurant, située au premier étage de la maison à rue, et que cette intervention, telle que proposée, ne contribue pas à la préservation des éléments anciens de la façade arrière ordonnancée et mérite d'être réexaminée ;

Considérant que le volume arrière accueille les sanitaires, un local de stockage pour la cuisine établie à l'étage supérieur, et que les deux derniers niveaux sont destinés aux locaux techniques ;
Considérant que le nouvel aménagement appelle à des transformations notamment concernant l'accès à l'achterhuis, la position de la verrière et la composition des baies de la troisième travée de la façade arrière du bâtiment principal ;
Considérant enfin que, dans son ensemble, le projet de restauration présente une qualité certaine, mais que les interventions contemporaines proposées justifient des ajustements substantiels afin d'assurer une meilleure cohérence avec les éléments patrimoniaux existants ;
Considérant, enfin, qu'en vue de permettre la bonne exploitation des lieux, des interventions techniques limitées et respectueuses du patrimoine pourraient être envisagées dans le bâtiment avant ;

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 le long de « l'axe ancien rue de Flandre » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – https://gis.urban.brussels > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Dérogation au titre I article 6 du RRU pour ce qui concerne la verrière et la rehausse de mitoyenneté

Avis FAVORABLE, à condition :
- de valoriser les pièces principales des étages supérieurs et ne pas les utiliser en simple lieu de stockage (exemple : salon de repos, espaces bureau…) ;
- de proposer des ouvertures de baies dans la façade arrière du bâtiment principal basées sur les recherches historiques effectuées ;
- d'intégrer une circulation entre l'achterhuis et le bâtiment principal uniquement au rez-de-chaussée ;
- de descendre la verrière à hauteur du rez-de-chaussée.

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: 10/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R773/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de la Reine 193 - 197 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TWINS IMMO

Objet / Betreft: d'une part, modifier les châssis en façade avant et démolir un box de garage dans la cour (mise en conformité) ; d'autre part, réaffecter un espace de salle d'exposition en une salle de fête et modifier les accès

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
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 le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone de forte mixité au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/09/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier les châssis en façade avant et démolir un box de garage dans la cour (mise en conformité) ; d'autre part, réaffecter un espace de salle d'exposition en une salle de fête et modifier les accès;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/08/1955 (réf. TP64571) ayant pour objet "Construction d'un immeuble à appartements avec garages (n°193-197)";

Considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. R29/2026), introduite le 12/01/2026, ayant pour objet "salle de fête";

Considérant que la demande concerne uniquement le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
Considérant qu'en situation existante de droit l'espace comprenait une zone d'exposition en partie avant et des bureaux sur la mezzanine à l'arrière et la zone en demi-niveau en sous-sol était destinée aux archives et au stockage ;
Considérant qu'en situation de fait, ces espaces ont été utilisés pour l'exploitation d'une salle de fitness ;
Considérant qu'en situation projetée le projet prévoit un espace polyvalent où les espaces et les activités se répartissent comme suit :
- Sous-sol : cuisines, espace lounge, sanitaires
- Rez : espace polyvalent
• 8h00 – 11h00 :
Conférences matinales, réunions professionnelles ou ateliers de travail.
• 11h00 – 13h00 :
Séminaires, petites réunions privées ou cours de formation.
• 14h00 – 17h00 :
Événements d'étude : lecture, travail individuel ou révisions en groupe.
• 17h00 – 21h00 :
Salles de spectacles ou événements culturels (expositions, petits concerts, projections).
• 21h00 – 03h00 :
Réceptions ou événements privés, avec zones de repos aménagées ;

Considérant dès lors que la salle de fête est l'activité principale et que les autres activités sont accessoires ;
Considérant que le projet prévoit des travaux d'isolation acoustique par la fermeture des baies de la façade arrière par l'intérieur et par la pose d'une isolation acoustique pour l'ensemble de l'espace ;
Considérant que le reste des travaux consistent au parachèvement de l'espace et son aménagement intérieur ;
Considérant en outre que le projet crée ainsi une "boîte noire" entièrement fermée et isolée supprimant ainsi toute relation visuelle entre l'intérieur et l'extérieur ;
Considérant que cette architecture totalement occultée n'est pas compatible avec les activités diurnes telles que le travail, l'étude, les réunions ou les formations, lesquelles nécessitent un apport suffisant de lumière naturelle pour garantir le confort des usagers ainsi que leur bien-être ;
Considérant que le projet prévoit la création d'un sas à rue et l'installation d'une cloison fermant l'espace intérieur, ce qui a pour effet de couper le rez-de-chaussée de toute animation visible depuis l'espace public, en contradiction avec les objectifs de dynamisation de la façade commerciale ;
Considérant que la salle de fête envisagée en activité principale n'est pas compatible avec la présence immédiate de logements, lesquels seraient exposés à des nuisances sonores nocturnes importantes, notamment en période d'affluence lors d'événements ou de réceptions ;
Considérant que si les activités diurnes sont effectivement compatibles avec l'offre de transports en commun – notamment la présence du tram – les activités nocturnes prévues (jusqu'à 3h00 du matin) impliqueraient un usage accru de la voiture, générant des nuisances supplémentaires dans le quartier (trafic, recherches de stationnement, bruit) ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'exploitation du lieu aux seules activités diurnes, afin d'assurer une compatibilité avec le cadre résidentiel et les mobilités environnantes ;
Considérant qu'il convient en outre de ne pas occulter les baies, afin de maintenir l'éclairement naturel des espaces et de garantir la qualité d'usage des activités diurnes ;
Considérant enfin qu'il y a lieu de supprimer la cloison prévue après le sas à rue, afin de permettre une animation du rez-de-chaussée par la visibilité des activités depuis l'espace public, conformément aux objectifs urbanistiques de dynamisation des rez-de-chaussée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2026

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité liée à la suppression d'un box de garage dans la cour ;
Considérant que les huit emplacements de parking existants sont destinés au projet ;
Considérant que tout projet doit répondre à la prescription 0.6 du PRAS, laquelle impose d'améliorer les qualités végétales, puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
Considérant qu'il y a lieu d'intégrer une gestion adéquate des eaux de pluie au sein de la cour ;
Considérant dès lors qu'il convient d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot en verdurisant une partie de la cour et en dirigeant les eaux pluviales vers cet espace végétalisé nouvellement créé ;

Considérant qu'en termes de travaux, le projet prévoit la mise en conformité de la devanture et le remplacement de la double porte coulissante par une porte battante ;
Considérant toutefois que les deux devantures présentent actuellement un manque de cohérence architecturale, tant dans le traitement des divisions que dans la composition des éléments vitrés et opaques ;
Considérant que cette absence d'harmonie nuit à la lisibilité du rez-de-chaussée et à la qualité esthétique de l'ensemble bâti ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de retravailler les devantures afin de retrouver une cohérence esthétique et de garantir une façade commerciale qualitative, lisible et respectueuse de l'architecture du bâtiment ;

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 :
- ne pas prévoir d'activité de salle de fête et de limiter l'utilisation des espaces aux seules activités diurnes (exposition, conférence, etc.) ;
- ne pas occulter les baies et supprimer la cloison séparant l'espace d'activité de la façade à rue ;
- revoir les devantures afin de retrouver une cohérence esthétique ;
- améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot par l'aménagement d'une zone en pleine terre.

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: 10/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1005/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de la Renaissance 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RENAISSANCE 45" à Bruxelles, avenue de la Renaissance 45

Objet / Betreft: apporter des transformations à une maison unifamiliale : division en 4 logements (1ch), construction d'une lucarne sur le versant arrière, remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois et construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/01/2026

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

---

6 **AVIS REPORTÉ**

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