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: 03/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1146/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Place De Brouckère 2-4, 12-30 et 40-50 1000 Bruxelles
Rue des Augustuns 1-11 1000 Bruxelles
Rue des Hirondelles 2-16 1000 Bruxelles
Rue de Laeken 35-39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development - S.A.

Objet / Betreft: Modifier ponctuellement le permis d'urbanisme délivré le 19/07/2023 (permis modificatif : 04/PFD/1720224), réaliser des modifications sur l'aspect esthétique de la façade à l'angle des rues Augustins et de la place De Brouckère, modifier certains chemins d'accès depuis la zone de livraison rue des Augustins et l'arrière du bâtiment adressé place De Brouckère, réaliser quelques modifications structurelles intérieures, ajouter des éléments de ferronnerie sur les balcons des façades place De Brouckère, transformer l'appartement de fonction du concierge en un studio et ajouter une chambre d'étudiant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 1

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte réglementaire :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial côté rue de Laeken et place De Brouckère au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que les façades des immeubles situés place De Brouckère sont comprises dans le périmètre de protection de l'hôtel Métropole classé par AG du 30-11-2000 et du 28-02-2002 ;
Considérant que la place De Brouckère est située au carrefour de plusieurs axes structurants patrimoniaux au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
Considérant que le site se situe à proximité immédiate de lignes de transport en commun de haute capacité existante et d'un RER vélo au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
Considérant que l'îlot faisant l'objet de la demande comporte un complexe cinématographique (Ancien cinéma Eldorado) implanté le long de la place De Brouckère et en intérieur d'îlot, bâtiment classé par AG du 27-02-1992 et du 28-04-1994 ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 08 juillet 2021 par le fonctionnaire délégué à Debrouckère Development - S.A. (et Griet TREKELS) (Monsieur et Madame Rob RAGOEN et Griet TREKELS) – (référence 04/PFD/1720224), pour changer l'affectation des immeubles situés sur la place de

Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ; démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer le bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;
Considérant que ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en annulation avec demande de suspension introduit devant le Conseil d'Etat le 15/10/2021 ;
Que par son arrêt n° A. 234.793/XV-4871, le Conseil d'Etat a suspendu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué, au motif qu'un des moyens invoqués dans le recours, celui portant sur le défaut de motivation de l'autorisation de la rehausse surplombant les façades bordant la place De Brouckère était, prima facie, sérieux ;
Attendu que le fonctionnaire délégué a procédé au retrait du permis d'urbanisme en date du 05 avril 2022, et à la demande d'introduire des plans modifiés (art 191 du CoBAT) pour répondre aux griefs du Conseil d'Etat ;
Attendu qu'un projet modifié a été introduit en date du 25/10/2022, ainsi qu'un complément au RI en date du 25/10/2022, et un avis du SIAMU relatif au projet modifié en date du 30/11/2022 ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 19 juillet 2023 par le fonctionnaire délégué à Debrouckère Development - S.A. (et Griet TREKELS) (Monsieur et Madame Rob RAGOEN et Griet TREKELS) – (référence 04/PFD/1720224), pour démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place de Brouckère (4017m²) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m²); transformer un bâtiment mixte au 8-10 et rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place de Brouckère, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), pour un total 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;
Vu le premier permis modificatif (ref. 04/PFD/1951219) délivré en date du 27/03/2025 en vue, d'une part, d'installer un mécanisme de géothermie et de réaliser les adaptations techniques nécessaires à cette installation, et d'autre part à adapter certaines parties du projet aux attentes des futurs occupants ;
Considérant que la présente demande de permis modificatif a été introduite en date du 21/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 19 juillet 2023 (réf. 04/PFD/1720224) en vue de réaliser des modifications de l'aspect esthétique de la façade à l'angle des rues Augustins et de la place De Brouckère, modifier certains chemins d'accès depuis la zone de livraison rue des Augustins et l'arrière du bâtiment adressé place De Brouckère, réaliser quelques modifications structurelles intérieures, ajouter des éléments de ferronnerie sur les balcons des façades place De Brouckère, transformer l'appartement de fonction du concierge en un studio et ajouter une chambre d'étudiant ;
Considérant que le permis initial (réf. 04/PFD/1720224) n'a pas encore été mis en œuvre et que la demande concerne des modifications mineures, essentiellement esthétique pour ce qui concerne les façades, d'organisation pour les modifications extérieures en intérieur d'îlot et d'aménagement intérieur pour le reste ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Procédures et avis d'instances :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- L'article 207§3 du CoBAT : bien à l'inventaire ;

Vu l'avis favorable du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente du 19/02/2026, ref. T.2008.0985/13 sur le projet modifié ;

Enquête publique :

Considérant que la nouvelle demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026, enquête pendant laquelle 1 réclamation a été émise portant sur :
- L'appartement du concierge ne devrait pas être transformé en un studio ;
- La nécessité de réimplanter le bas-relief de Raymond Glorie dans le jardin réaménagé ;

Considérant que le permis initial (référence 04/PFD/1720224) visait à : démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place de Brouckère (4017m²) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m²); transformer un bâtiment mixte au 8-10 et rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place de Brouckère, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), pour un total 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;
Considérant que le premier permis modificatif (ref. 04/PFD/1951219) délivré en date du 27/03/2025 visait à, d'une part, d'installer un mécanisme de géothermie et de réaliser les adaptations techniques nécessaires à cette installation, et d'autre part à adapter certaines parties du projet aux attentes des futurs occupants ;
Considérant que cette nouvelle demande de permis modificatif porte plus précisément sur les points suivants :

Bâtiment A :

Considérant que l'aspect général de la façade reste inchangé, hormis la partie ouvrante des châssis qui n'est plus le vantail mais le panneau plein, et que les châssis sont désormais en aluminium thermolaqué et non plus anodisé, pour des motifs d'entretien et de robustesse, et que ces dispositions n'affectent en rien les qualités esthétiques du projet ;
Considérant que dans la cour du bâtiment A les caractéristiques de l'escalier de secours de l'UGC, provenant des sous-sols, ont dû être adaptées suite à des aléas de chantier, que des aménagements en surface ont été modifiés sans que cela n'ait de répercussion dommageable au projet ;
Considérant que la fonction hôtelière dans le bâtiment J a été remplacée par une affectation de bureau (maintien de l'affectation originelle), et que dès lors le couloir intérieur de liaison entre l'aire de déchargement située au rez-de-chaussée du bâtiment A et l'arrière du bâtiment J a été rationalisé sans que cela ne porte préjudice au projet (les modalité et la fréquence d'utilisation du parcours de livraison étant bien moindre pour une fonction bureau que pour une fonction hôtel) ;
Considérant que, consécutivement à la remontée du niveau de trottoir au droit du bâtiment, le niveau du rez-de-chaussée a été relevé de 17cm, sans que cela n'impacte les qualités esthétique de la façade et notamment les proportions entre les vitrines du rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant que de légères adaptations techniques ont été réalisées (taille de trémie d'ascenseur, portes d'escaliers de secours, aménagement des réserves et locaux techniques suite aux adaptations structurelles des pieux porteurs), et que celles-ci n'ont pas d'impact négatif sur la qualité du projet ;

Bâtiment C :

Considérant que le redimensionnement des éléments structurels a permis de supprimer une série de points porteurs, ce qui améliore la flexibilité de l'espace au profit des futurs occupants ;

Bâtiment G :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'appartement une chambre prévu pour le concierge est remplacé par un studio et une chambre d'étudiant supplémentaire est ajoutée ;
Considérant que la fonction de concierge est spécifique, qu'un concierge est susceptible d'habiter constamment sur le site et qu'il est dès lors nécessaire de lui offrir des qualités d'habitabilité optimales et qu'il n'est pas souhaitable de n'offrir qu'un studio au risque de rendre l'exercice de la fonction plus précaire ;
Considérant que le passage extérieur couvert donnant accès au jardin haut du projet est maintenant sécurisé par l'ajout d'une grille en bas de l'escalier, au bénéfice de la sécurité de l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;

Bâtiment H I :

Considérant que, lors du démontage des vitrines du rez-de-chaussée, des éléments de bossage ont été découverts, qui seront intégrés au projet, au bénéfice des qualités esthétiques de l'ensemble ;

Bâtiment J :

Considérant qu'en façade avant (côté place de Brouckère), certains balcons existants seront rendus accessibles, et que pour ce faire, une série de protections et de rehaussements doivent être réalisés pour être conformes aux dispositions légales de sécurité : ainsi, les ouvertures dans les garde-corps en pierre (de formes et de dimensions diverses) seront partiellement obturés, soit par des ferronneries refaites à l'identique comme sur le n° 12/14 de la place (où des ferronneries existent déjà mais sont incomplètes), soit par des ferronneries simplifiées et contemporaines (en réinterprétation de la ferronnerie existante), de manière à ne pas interférer avec l'architecture des bâtiments ;
Considérant que dans le même ordre d'idée, la plupart des garde-corps en pierre doivent également être rehaussés par une main courante en métal (simple ou double selon les hauteurs à atteindre) de couleur identique aux autres ferronneries ;
Considérant que ces légères adaptations des balcons existants n'altèrent pas les qualités esthétiques des façades et que le rétablissement de l'accessibilité des balcons est bienvenue à front de la place De Brouckère dans l'objectif de participer à son dynamisme ;
Considérant que le démontage en cours de chantier a mis à jour deux poutrelles métallique en façade au droit du n°26, qu'elles sont placées à des niveaux différents et que leur démontage n'est pas impossible, bien que nécessitant des précautions techniques spécifiques ;
Considérant que le maintien des poutrelles existantes induit la conservation du bandeau en pierre-bleue en imposte côté extérieur de la façade, qu'il s'agit de l'entrée principale des bureaux et que le rétablissement de la situation d'origine, tel qu'autorisé dans le permis initial (référence 04/PFD/1720224) et le premier permis modificatif (ref. 04/PFD/1951219), constitue une amélioration sensible des qualités esthétiques de l'ensemble, par ailleurs déjà dénaturé au niveau de l'immeuble de droite abritant un accès vers le cinéma voisin ;

Considérant qu'une partie de la façade arrière existante de l'immeuble a pu être conservée, qu'un escalier d'accès aux caves a été ajouté dans l'un des commerces, ce qui a amené à une légère adaptation des surfaces des commerces ;
Considérant qu'en façade arrière la double hauteur projetée a été supprimée au motif d'assurer un meilleur contreventement structurel vis-à-vis du cinéma tout proche, et que l'ajout de 24m² de surface de bureau n'aboutit pas à de nouvelles charges d'urbanisme compte tenu que la situation projetée continue de présenter un solde négatif de bureau par rapport à l'existant, solde qui reste supérieur aux m² de logements créés par le projet ;

Bâtiment L :

Considérant que la volumétrie intérieure du logement sous toiture a été revue, sous forme d'une double hauteur dans le séjour sous le versant de toiture avant, et que l'ajout de fenêtres de toit permet une amélioration substantielles des qualités d'habitabilité de ce logement ;
Considérant l'Inventaire Patrimoine nous rappelle que les pilastres du rez étaient anciennement composés de bossages en pierre, la demande modifiée opte donc pour un travail de la pierre en bossages similaires à ceux que l'on retrouve notamment sur les rez du bâtiment HI, en termes de dimensions et de finition et s'adapte aux caractéristiques de la façade existante restaurée ;

Sous-sol et abords :

Considérant que l'étude technique pour la mise en œuvre de la production d'énergie par géothermie ouverte nécessite une modification de la répartition des locaux techniques en cave et la modification de la forme et de l'implantation d'une prise et rejet d'air au rez-de-chaussée, que cet élément technique est intégré dans l'architecture et l'aménagement des jardins en intérieur de l'ilot pour la partie visible hors-sol, sans modification de la surface d'espace vert de plein-pieds dans le jardin bas du projet (seule la morphologie de l'édicule est modifiée) ;
Considérant par ailleurs que le bas-relief sculpté est maintenu à l'emplacement déterminé dans le projet modifié, à savoir dans le jardin bas, adossé au mur du cinéma UGC ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- maintenir le logement du concierge initialement prévu en appartement une chambre ;
- rétablir la situation d'origine au rez-de-chaussée avant de la façade du bâtiment J, tel qu'autorisé dans le permis initial (référence 04/PFD/1720224) et le premier permis modificatif (ref. 04/PFD/1951219) .

Il est à noter que les modifications relatives à la zone de livraison du bâtiment A et de la trémie de ventilation dans le jardin bas devront être signalées à Bruxelles Environnement.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G349/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Grand-Place 21 - 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marceline Van De Velde

Objet / Betreft: réaliser des travaux d'aménagements intérieurs dans un immeuble mixte de commerce et logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyaux commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) fixé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Qu'il se situe également dans la zone de protection suivante :

- L'arrêté royal du 19 avril 1977 classe les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand-Place à Bruxelles, dont l'immeuble dit « Joseph et Anne » sis Grand Place, n°21-22 ;

Attendu que le bien concerné sis Grand-Place, n°21-22 a fait l'objet d'un arrêté de classement, à savoir :

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 7/11/2002 classe par extension comme monument certaines parties intérieures de l'immeuble sis Grand-Place, n°21-22 à Bruxelles (les caves, les murs mitoyens, les planchers des étages de la maison Joseph et Anne).

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 05/02/2026 au 19/02/2026 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;

Attendu que l'objet de la demande vise à réaliser des travaux d'aménagements intérieurs dans un immeuble mixte de commerce et logement, et plus précisément à affecter les deux premiers niveaux de l'immeuble en extension du commerce du rez-de-chaussée, et à aménager un triplex aux 3e, 4e et 5e étages (combles) et qu'à cette fin, les interventions projetées consistent à :

- Isoler par l'intérieur la façade avant donnant sur la Grand-Place, et le mur mitoyen droit de l'immeuble ;
- Placer des châssis en bois à double vitrage dans le plan du doublage de la façade avant, et au cinquième étage en façade arrière ;
- Placer des protections résistantes au feu au niveau des planchers ;
- Compartimenter la cage d'escalier et remplacer les portes palières par des portes résistantes au feu ;
- Effectuer une série d'aménagements intérieurs aux étages pour la création du triplex ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (ref. T.2001.1195/) du 03/06/2025, comportant notamment les remarques suivantes : (…)

- Le logement doit disposer d'une circulation intérieure privative, la communication entre les trois niveaux, ne peut en aucun cas être réalisée via la cage d'escalier commune. Il y a lieu de privatiser le sommet de la cage d'escalier, à partir du 3e étage, par des parois présentant une résistance au feu EI 60. Une attention particulière doit être portée à la paillasse de l'escalier montant au 4e étage, qui devra, elle aussi, présenter un EI 60.
- Conformément au point 1.3 de l'Annexe 3/1 Arrêté royal du 7 juillet 1994 (version coordonnée au 20 mai 2022), les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent EI 120 ou REI 120 lorsqu'elles sont portantes. Dans ces parois une communication entre ces bâtiments est autorisée par un sas, pour autant qu'il présente les caractéristiques suivantes : 1. avoir deux portes EI 30 à fermeture automatique; 2. avoir des parois EI 60; 3. avoir une superficie de minimum 2 m². → La porte de communication avec le bâtiment voisin, située au 3e étage, est concernée.
- Les parois du hall d'entrée et de la cage d'escalier commune de l'immeuble doivent présenter une résistance au feu EI 60 selon l'arrêté royal du 07 décembre 2016 – Normes de Base modifiées, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation. Toutes les baies de communication dans ces parois doivent être fermées par des portes EI 30 avec fermeture automatique (cette fermeture automatique n'est pas demandée pour les portes d'accès aux appartements). → La porte de communication avec le commerce, située au rez-de-chaussée, est notamment concernée.
- (…)

Considérant l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 14/05/2025 ;
Considérant que lors du dépôt de la demande, le demandeur a déclaré que les étages du bien étaient affectés en commerce ;
Vu cependant l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles daté du 22/05/2025 sur la demande, qui décrit l'utilisation usuelle des étages des biens situés Grand-Place 21-22 comme suit : *(…) Considérant que selon l'historique des domiciliations, entre 1970 et 2010, le nombre de logement à varié entre 2 et 5 logements ; Considérant que lors d'une visite des lieux, la cellule patrimoine a constaté 4 logements, soit 1 par niveau dès le 1er étage ; Considérant de plus, qu'actuellement, les étages sont inoccupés et font l'objet de taxes pour logements inoccupés par la Ville de Bruxelles et ce depuis 2016 de manière continue et ininterrompue ;*

Vu les éléments mis à notre disposition, notamment copie d'un bail professionnel non commercial joint à la demande de permis d'urbanisme réf. 04/PFU/276641, (introduite en date du 28/01/2010 et classée sans suite car non complétée par le demandeur), visant à modifier l'utilisation du 1er étage du bien situé Grand-Place 21-22 de logement « 1 flat – salle de bain – toilette – kitchenette – séjour » en lieu d' « exposition – entreposage » ;
Considérant dès lors que le Fonctionnaire Délégué a, à la lumière des éléments repris ci-dessus, émis une demande de plans modificatifs (en vertu de l'article 191 du COBAT), invitant le demandeur à requalifier l'objet de la demande et notamment à solliciter dans la présente demande de permis d'urbanisme le changement d'affectation des deux premiers étages de l'immeuble de logement en commerce ;
Considérant que les plans introduits en date du 13/10/2025 à la demande du Fonctionnaire délégué en application de l'art 191 du Cobat ont justifié la tenue de nouveaux actes d'instructions, à savoir la tenue des mesures particulières de publicité en application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;
Considérant en outre qu'en plus du changement d'affectation décrit ci-dessus, ils modifient le projet sur les points suivants :

- Aucun isolant n'est plus placé sur les parois ;
- Les châssis ne sont plus doublés, de sorte qu'une étude thermique n'est plus requise, de même que des plans relatifs aux châssis concernés*;*

<u>En ce qui concerne le placement d'une protection résistante au feu au niveau de certains planchers :</u>

Considérant que cette protection est réalisée entre gîtes (entre le rez-de-chaussée et le 1er étage), moyennant le démontage et le remontage du plancher ; qu'elle ne porte pas atteinte aux structures anciennes du plancher et peut donc être acceptée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Considérant qu'entre le 2ème et le 3ème étage par contre, celle-ci est réalisée au moyen d'un faux-plafond ; que les gîtes encore visibles sur une partie du 2ème étage ne le seraient donc plus (cf. photo n°5 dossier) ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de procéder à un compartimentage RF via le faux-plafond entre le 2e et 3e étage que dans la mesure où le 2ème étage obtient l'autorisation d'être affecté en commerce et que le faux-plafond ne descende pas plus bas que la partie supérieure de la baie, qu'elle ne devra en aucun cas masquer ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les interventions projetées garantissent, outre la conformité réglementaire, le respect du caractère patrimonial des planchers classés, la compatibilité structurelle (surcharge admissible, stabilité), et une intégration cohérente avec les murs et cloisons coupe-feu, notamment au niveau des jonctions et des trémies techniques ;

En ce qui concerne la modification du châssis au 4ème étage en façade arrière :

Considérant qu'un nouveau châssis double vitrage serait posé suite au décloisonnement de la pièce désormais uniquement consacrée à la cuisine ; que le profil des châssis serait du type « profilé ancien » pour la mouluration tant intérieure qu'extérieure ;
Considérant que le décloisonnement allant dans le sens d'un meilleur aménagement des lieux, cette intervention est à approuver ; que toutefois, les menuiseries devront être réalisées dans un bois indigène dans une essence utilisée habituellement en restauration : le chêne ou un résineux lourd (mélèze, yellow pine) et non en padouk ou sapelli comme mentionné dans la demande ;

En ce qui concerne le changement d'affectation :

Considérant que le changement d'affectation des deux premiers étages de l'immeuble de logement en commerce est autorisable en regard des prescriptions 0.12. 6° et 0.8. du PRAS ;
Considérant en effet que la cage d'escalier dessert l'ensemble des étages, mais que la configuration des lieux ne permettrait d'aménager que de très petits logements indépendants sur chaque plateau, et que la proposition qui est faite permet d'aménager un logement deux chambres en triplex sur les trois derniers niveaux de l'immeuble, tout en permettant l'utilisation indépendante des deux premiers niveaux en extension d'un commerce dont la superficie au rez-de-chaussée est très réduite ;

Avis FAVORABLE, à condition de :
- respecter les recommandations émises dans l'avis du SIAMU (ref. T.2001.1195/) du 03/06/2025, et ce dans le respect des qualités patrimoniales du bien, et au besoin de solliciter un nouvel avis conforme du SIAMU ;
- procéder à un compartimentage RF via le faux-plafond entre le 2e et 3e étage que dans la mesure où le 2ème étage obtient l'autorisation d'être affecté en commerce et que le faux-plafond ne descende pas plus bas que la partie supérieure de la baie, qu'elle ne devra en aucun cas masquer ;
- de veiller à ce que les interventions projetées garantissent, outre la conformité réglementaire, le respect du caractère patrimonial des planchers classés, la compatibilité structurelle (surcharge admissible, stabilité), et une intégration cohérente avec les murs et cloisons coupe-feu, notamment au niveau des jonctions et des trémies techniques ;
- de réaliser les nouvelles menuiseries du 4ème étage arrière, suivant un profil intérieur et extérieur du type « profilé ancien » pour la mouluration ;
- de réaliser ces nouvelles menuiseries dans un bois indigène dans une essences utilisée habituellement en restauration : le chêne ou un résineux lourd (mélèze, yellow pine) ;
- en ce qui concerne les aménagements intérieurs, veiller à placer des portes et quincailleries qui soient compatibles avec l'époque de l'immeuble et s'apparentant aux portes actuelles.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre-ancien de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, Pentagone) – https://gis.urban.brussels **> Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;**

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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: 03/03/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1137/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Dieudonné Lefèvre 41 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager de façade à façade une partie de la rue de Molenbeek en zone résidentielle dans le cadre du Contrat Ecole Drootbeek.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/01/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 25

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

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

Contexte légal :

Considérant que le projet se situe en zones de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en réseau viaire ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;
Considérant que, sur la carte du maillage vert et bleu, tout le périmètre est en zone prioritaire de verdoiement, avec la création prévue d'un nouvel espace vert ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet vise le réaménagement de façade à façade de la rue de Molenbeek en zone de rencontre ;

Procédure et actes d'instruction :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'art. 237 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 21/01/2026 au 19/02/2026 du pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 25.1. du PRAS : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Considérant que **25** réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande portent sur les sujets suivants :

- Demande le maintien de la piste cyclable en asphalte ocre sur Dieudonné Lefèvre par soucis de visibilité et de cohérence pour éviter des conflits avec les piétons,
- Favorable à la réduction de l'offre de stationnement est un point positif, car elle crée de l'espace pour d'autres fonctions (espaces verts publics),
- Regrette que l'ambition ne soit pas encore plus grande, compte tenu du nombre d'écoles dans la rue en rendant une partie de la rue sans voitures ou en travaillant avec une zone sans voitures (avec une borne qui disparaît),
- favorable au réemploi de pavés, dans une optique d'économie circulaire.
- Recommande de garantir un cheminement parfaitement plat sur la rue Dieudonné Lefèvre (hors périmètre), d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Cette recommandation s'applique également à la traversée de la rue de Molenbeek (entre les numéros 171 et 125). À vérifier
- Estime que les différences de revêtements nuisent à la lisibilité globale de l'espace public. Cette remarque vaut aussi pour les entrées et sorties de la zone de rencontre.
- s'interroge sur le non emploi d'un trottoir traversant, qui assurerait non seulement une continuité piétonne, mais montrerait aussi une réelle priorisation des piétons par rapport aux autres usagers,
- demande à réduire la largeur proposée de la chaussée, de 4 m à 3,5 m permettant l'élargissement des trottoirs là où ils sont particulièrement étroits (moins de 2 mètres par endroits, ce qui n'est pas conforme au futur RRU) et de baisser les vitesses,
- recommande d'installer des bancs munis d'assises accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- favorable au projet, qui allie l'aspect esthétique, ludique, la végétalisation + la perméabilité des sols, et une meilleure sécurité aux abords des écoles,
- réagi positivement au projet de réaménagement de la rue de Molenbeek, voisin du grand projet mixte Tivoli GreenCity de citydev.brussels,
- favorable au projet qui s'inscrit dans la même philosophie développée pour le quartier durable Tivoli GreenCity en ce qu'il privilégie les modes doux, ménage des espaces propices à l'appropriation des lieux par les usagers et apporte plus de biodiversité dans ce quartier originellement fort urbanisé de la Région.
- Soulager de constater qu'il n'est plus question – comme ce fût le cas pour le projet de rue scolaire en 2022 – de modifier le régime de circulation dans le quartier,
- insiste sur l'importance, à terme, de continuer à respecter le choix qui a été fait d'assurer des rues calmes et un trafic restreint dans le quartier Tivoli GreenCity par un système de boucles et d'entrées de parkings localisées en conséquence. Cette organisation de la mobilité faisait partie intégrante de la démarche durable globale qui a fait de ce quartier un projet exemplaire.
- Estime que c'est une étape nécessaire pour un environnement scolaire sûr et adapté aux enfants
- informe qu'au cours de la saison hivernale passée – à cette intersection basse où se déversent plusieurs rues – il est immédiatement apparu à quel point cette intervention est utile en matière de gestion des eaux de pluie.
- Favorable à la combinaison de joints ouverts, de matériaux perméables et d'arbres qui apportera un rafraîchissement à un quartier actuellement très pierreux et pavé.
- Favorable à la création Espace public comme des lieux où les parents se retrouvent en attendant, où les lycéens peuvent déjeuner, où les habitants spontanés s'arrêtent spontanément pour discuter et déploie également un agréable tapis vert en direction du

parc Tour & Taxis. Elle relie notre quartier physiquement et symboliquement au tissu urbain plus large.

- Encourage pour la suppression de plus de places de stationnement
- Informe que des places de parking sont toujours en vente sous les bâtiments du quartier de Tivoli,
- favorable au projet qu'il estime d'une grande cohérence, ambition et sécurité pour les usagers,
- Les larges sentiers devant les entrées Sainte-Ursule et Sainte-Ursule offrent un grand réconfort à ceux qui attendent l'ouverture des portes de l'école.
- propose de transformer les places de parking du côté « école » de la rue en une zone « kiss & ride »
- Demande :
  - la révision en profondeur du projet, voir son arrêt,
  - la réévaluation de la suppression de stationnement,
  - la garantie d'une concertation réelle avec les riverains et pas seulement des professeurs ou associations de parents d'élèves des écoles,
  - la vérification du respect des obligations du Contrat École,
  - la suspension de toute modification du P.R.A.S/PAD.
- Demande une chaussée cyclable clairement marquée, absente des plans actuels.
- Inquiétude pour la sécurité des enfants cyclistes, surtout lors de dépassements et près des places de parking côté école.
- Risque de surcharge des 15 places si la voie cyclable n'est pas intégrée.
- Souhaite une indication cyclable en sens inverse.
- Demande une connexion de la Zandbergenstraat à 90° pour réduire la vitesse.
- Le virage biseauté actuel pourrait créer des conflits avec les cyclistes en sens inverse.
- Espère des améliorations supplémentaires en faveur des enfants, de la mobilité active et du climat.
- Rappelle que le quartier souffre déjà d'un trafic trop dense et de trop de pavés.
- Encourage à ne pas céder aux opposants bruyants : la majorité soutient les projets plus verts et plus sûrs.
- Considère le projet comme une valeur ajoutée pour les habitants.
- Inquiétude quant à la proximité des bulles à verre de la nouvelle fontaine.
- Risque d'éclats de verre, d'encombrants et de blessures pour les enfants jouant pieds nus.
- demande le maintien de la station et la continuité du service Villo.
- Crain que les cyclistes soient compromis lorsque les voitures veulent dépasser, même si le profil de la route de 4 mètres ne permet pas cela de manière sûre et légale.
- Souhaite qu'une piste cyclable ou une voie suggestive en sens inverse soit installée. Constate que le profil proposé ressemble à une rue classique et non à un woonerf.
- Souligne que la chaussée est en réalité élargie, contrairement à ce qu'indique la note.
- Dénonce le rétrécissement des trottoirs et la contradiction entre plans et explications.
- Souligne que la configuration actuelle encourage l'usage de la voiture.
- Critique l'ajout de murs et bancs qui recréent une séparation rigide des modes.
- Note l'absence d'infrastructures permettant d'imposer réellement les 20 km/h.
- Relève que la seule chicane prévue est insuffisante pour réduire la vitesse.
- Observe que l'aménagement facilite au contraire une circulation plus rapide.
- Signale que le stationnement au niveau du trottoir réduit l'espace piéton libre.
- Constate que la largeur minimale de 2 m n'est pas respectée à plusieurs endroits.
- Rappelle que ces passages étroits sont incompatibles avec un environnement scolaire.
- Identifie des obstacles (arbres, mobilier urbain, arceaux vélo) qui gênent les piétons.
- Illustre cela par l'exemple d'un arbre mal placé à un carrefour et devant une école.
- Demande de repositionner les arceaux vélo pour éviter des obstacles sur le trottoir.
- Appelle à un placement plus réfléchi et espacé des potelets anti-stationnement.

- Mentionne que certains passages chutent à 1,2 m voire 1 m, ce qui est non conforme.
- Insiste sur l'impact des petits détails sur la qualité finale de l'espace public.
- Rappelle qu'un aménagement réellement lent et piéton est indispensable avec plusieurs écoles.

Vu l'avis de Vivaqua du 29/12/2025 portant la référence OUT 849766 ; favorable sous conditions ;
Vu l'avis du SIAMU du 06/01/2026 portant la référence T.1982.2408/47 ; favorable sous conditions ;
Vu l'avis (non conforme) de la Commission Royale des Monuments et des sites du 15/01/2026 (Réf. CRMS : BXL22068_753_PU) ; qu'il est favorable sous conditions ;
Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 20/01/2026 ; favorable sous conditions ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 04/02/2026 portant la référence BM/DGI-2025-PH-271 ; favorable sous conditions ;

Situation existante :

Considérant que le périmètre concerné par la présente demande se situe dans la rue de Molenbeek, à hauteur de l'îlot aux écoles Drootbeek et du carrefour avec la rue de Drootbeek ;
Considérant qu'il inclut également la parcelle cadastrale 21815D0342/00L000 ;
Considérant que ce site est localisé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, à proximité immédiate du secteur Tour & Taxis et à deux pas du canal ;
Considérant que la surface totale de l'intervention est de 4.881,9 m² ;
Considérant que la rue de Molenbeek et la rue de Drootbeek sont deux voies anciennes inscrites dans la topographie de la vallée de la Senne et de ses affluents ;
Considérant qu'elles bordent l'îlot Drootbeek, ancien couvent clos d'un mur en briques, puis pensionnat des Ursulines, qui a su garder intacte son emprise et une grande partie des jardins et espaces plantés ;
Considérant que l'extrémité de la rue de Molenbeek est située dans la zone de protection des Anciens Établissements Byrrh ;
Considérant que la transformation du secteur du canal, le nouvel accès au parc de Tour & Taxis et le développement du quartier Tivoli participent aujourd'hui à désenclaver le quartier Drootbeek et à remettre en continuité originelle la rue de Molenbeek ;
Considérant qu'un itinéraire cyclable régional (ICR) est prévu au croisement avec la rue de Drootbeek (carte du réseau cyclable) ;
Considérant que la rue de Molenbeek est une voirie de quartier qui se connecte à l'ouest à la rue Dieudonné Lefèvre, une voie interquartier relativement fréquentée, générant certains conflits d'usage.
Considérant que le secteur se situe en zone 30, à proximité immédiate de la rue Andrée de Jongh, classée en zone résidentielle, au cœur du quartier Tivoli ;
Considérant que les trottoirs très étroits, en particulier aux abords des entrées d'écoles de la rue de Molenbeek, provoquent des conflits d'usage entre piétons, cyclistes et automobilistes ;
Considérant que le quartier Tivoli bénéficie, à l'inverse, de trottoirs plus larges et d'assises généreuses, offrant un espace public plus partagé et plus agréable à vivre ;
Considérant que les revêtements actuels présentent une grande variété de matériaux et de finitions, ce qui nuit à la lisibilité et à la cohérence de l'espace public, et qu'une partie d'entre eux est aujourd'hui dégradée, en particulier les trottoirs en pavés béton le long de la rue ;
Considérant qu'une autre partie est relativement qualitative (platines ou pavés marbre blanc) ;
Considérant que l'ensemble est néanmoins très minéral et peu perméable, à l'exception du quartier Tivoli ;
Considérant que ce dernier, plus récent, se distingue par une palette de matériaux plus homogène, de teinte assez grise, et par une proportion notable de revêtements poreux favorisant l'infiltration des eaux ;

Considérant que le mobilier urbain de la rue de Molenbeek présente une grande diversité d'éléments manquant de cohérence, ce qui nuit à la lisibilité de l'espace et à la création d'une ambiance accueillante ;
Considérant que, dans le quartier Tivoli, on trouve une gamme de bancs en bois longs (250 cm) et des éléments modulaires de teinte grise (blocs de béton gris), offrant des assises informelles dans le jardin des Justes ;
Considérant que 66 places de stationnement sont disponible dans le périmètre du projet ;
Considérant qu'il existe 20 arbres sur l'emprise du projet ; que les essences présentes sont : Betula (bouleau), Carpinus betulus (charme commun), Acer platanoides 'Columnare' (érable plane 'Columnare') et Gleditsia triacanthos (févier d'Amérique).

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit de rendre la rue de Molenbeek, au niveau des écoles et du carrefour avec la rue de Drootbeek, une zone de rencontre ;
Considérant que le projet prévoit de créer deux cassures pour ralentir la vitesse : à l'ouest, un décalage vers le sud dégage une placette orientée plein sud devant les entrées des écoles, et qu'au niveau du jardin des Justes, une chicane crée un parvis confortable ;
Considérant que le gabarit de la voie est modifié : passage à une voie de 4 m (sens unique voitures, double sens vélos), que l'ensemble de l'espace public est traité à niveau (sans ressaut), que le stationnement est regroupé côté sud, à l'ombre des façades, sur un sol poreux, et que côté nord, des noues sont aménagées le long du trottoir des écoles, accompagnées de plantations continues ;
Considérant que le stationnement est supprimé au droit des placettes et des entrées des écoles, que 38 places sont conservées dans le projet, soit une suppression de 28 places, et que parmi celles-ci, 15 places sont maintenues côté écoles et peuvent être aménagées avec des massifs ou des noues de plantation ultérieurement, l'implantation d'arbres étant impossible en raison des impétrants ;
Considérant qu'il existe 20 arbres sur l'emprise du projet, que 17 arbres sont conservés, que 3 bouleaux sont abattus pour permettre le dévoiement de la rue de Molenbeek, et qu'un agrandissement ainsi qu'un décompactage des pieds d'arbres sont prévus ;
Considérant que le projet prévoit la plantation de 46 nouveaux arbres sur toute la longueur de la rue, afin d'offrir un véritable parcours ombragé aux usagers et d'étendre les corridors boisés de l'îlot, et que deux tailles d'arbres sont sélectionnées (+12 m et –12 m) selon les contraintes liées aux réseaux souterrains.
Considérant que la gestion des eaux pluviales est pensée pour diriger l'eau majoritairement vers les pieds d'arbres et les massifs plantés, et que la palette végétale est volontairement très diversifiée, combinant essences indigènes et quelques essences à vocation pédagogique ;
Considérant qu'associée à la strate arborée, une gamme de massifs vient enrichir la biodiversité : plantations en pied de mur, noues, petite mare plantée, pieds d'arbres plantés de vivaces ou de gazon résistant au piétinement ;
Considérant que les matériaux de revêtement contribueront à créer une identité visuelle forte et une unité au sein de l'îlot scolaire, que tous les trottoirs nord et les placettes seront recouverts de pierre (grès), en continuité avec les trottoirs actuels à l'ouest et au nord de l'îlot Drootbeek, et que la voie partagée et le trottoir sud seront traités avec des revêtements similaires à ceux du quartier Tivoli ;
Considérant que, pour les usagers, l'arrivée sur le trottoir en grès marquera une continuité sans voiture et un parcours confortable le long du grand mur, reliant toutes les entrées des écoles ;
Considérant que l'objectif de végétalisation et de perméabilité est également pris en compte, avec de larges zones traitées en revêtement poreux sur l'ensemble du secteur ;
Considérant qu'un béton poreux teinté, de la même couleur que les bancs et murets préfabriqués, est prévu d'être utilisé pour les aires de jeux, et que des pavés spéciaux (pavés béton blancs et pavés en marbre blanc en réemploi) seront utilisés pour délimiter les entrées de la zone de rencontre ou les croisements avec les pistes cyclables ;

Considérant que le projet dispose les bancs et murets préfabriqués dans l'objectif de sécuriser les sorties d'école et les parvis et placettes, et d'optimiser les espaces en offrant de grandes assises sans encombrer l'espace ;
Considérant que le repérage des autres mobiliers concerne : bancs en bois (côté écoles et côté Tivoli), bornes anti-stationnement type Ville de Bruxelles, jeux-Montagne, accroches vélo, nouvelle station Villo!, fontaine et jeu d'eau ;
Considérant que des bancs en bois sont prévus pour le Waterplein et les entrées, que des bancs préfabriqués en courbe sont assemblés pour former un vaste espace de détente et de récréation, et qu'une déclinaison de ces bancs circulaires est utilisée à proximité des entrées, autour d'un arbre et près des sorties d'école ;
Considérant que la petite colline de jeu rose, inspirée des dessins des élèves de Sint Ursula, compose un jeu poétique en relief, adapté à tous les jeunes âges, offrant un espace pour se défouler à la sortie des deux écoles donnant sur l'Ursulaplein ;
Considérant que la rue de Molenbeek et la future place Ursulaplein sont en lien direct avec la nouvelle entrée du parc Tour & Taxis ;
Considérant que, sur la « place de l'eau » (Waterplein), adossée au grand mur en briques, une petite mare pédagogique est aménagée et protégée par une barrière en bois, qu'elle présente deux profondeurs permettant soit une zone en eau permanente soit l'accueil d'essences aquatiques variées ;
Considérant qu'une fontaine à eau avec pompe à main alimente une pierre taillée où l'eau s'écoule jusqu'à la mare via de petites rigoles, sans stagnation ;

Objectifs :

Considérant que l'objectif général du projet est de :

- Donner une identité à l'îlot et sécuriser ses entrées en les rendant plus ludiques et confortables.
- Assurer la sécurité des abords et faire place aux enfants.
- Connecter les écoles et le quartier par des espaces publics hybrides favorisant les liens sociaux.
- Accompagner le changement climatique par : l'apport d'ombre, la dés-imperméabilisation des sols, l'amélioration de la gestion des eaux, le choix de matériaux plus durables et l'enrichissement de la biodiversité

Motivation :

Aménagement :

Considérant que le site articule trois zones d'affectation (carte PRAS) : activités portuaires et de transport (territoire du Canal), mixité urbaine (quartier Tivoli) et équipements d'intérêt collectif ou public, et qu'il est situé dans un périmètre de mise en valeur du patrimoine ;
Considérant que dans le Manuel Espace Publique, pour les abords d'école, il est recommandé de rééquilibrer l'espace public en y introduisant différents usages (séjour, végétalisation, stationnement vélos, drop-zones, etc.) et d'y favoriser la création d'espaces de séjour et de sociabilité ;
Considérant que la continuité de la rue de Molenbeek a été rompue au début du XXe siècle par le développement du Port de Bruxelles et de Tour & Taxis, entraînant un certain enclavement du quartier ; que le présent aménagement permettra de renforcer la perméabilité du quartier, de favoriser la mobilités douce et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement immédiat,
Considérant que le Manuel des espaces publics préconise que l'aménagement des abords d'écoles sécurise le trajet des enfants jusqu'à leur établissement, lutte contre la pollution de l'air et propose un environnement propice à la sociabilité et à l'ouverture des écoles vers leur quartier ;

Considérant de plus qu'il recommande la possibilité de fermer la rue au trafic de façon permanente ; mais que d'autres types d'aménagement peuvent être envisagés (zone de rencontre, rue scolaire, etc.) afin de réduire le trafic et/ou de l'éloigner le plus possible de l'abord d'école ;
Considérant que le projet propose un aménagement en zone de rencontre ; que toutefois que l'aménagement proposé n'est pas compatible avec l'esprit de ces zones ;
Considérant en effet, que le stationnement est placé longitudinalement des deux côtés de la voirie et des murets et blancs, le long de la voirie, sépare clairement l'espace ; que cela correspond à l'aménagement d'une rue ordinaire, mais pas à celui d'une zone de rencontre, où la distinction entre l'espace de circulation et l'espace de séjour doit justement être fortement atténuée ;
Considérant dès lors que les piétons seront de facto cantonnés dans l'espace devant les façade et que le nouvel espace public fonctionnera donc comme une voirie classique avec les piétons sur le « trottoir » et les véhicules motorisés en voirie ;
Considérant qu'il y aura donc lieu de modifier les aménagements pour permettre l'usage de l'espace en zone de rencontre et favoriser sa traversablilité ;
Considérant que la cour de l'école De Zenne fait également l'objet d'une transformation, avec une ouverture vers la future place de l'eau, incluse dans le périmètre du permis ; que des lors il y a lieu de prendre en considération le permis d'urbanisme réf : 04/PFD/1975292 notifié 21/08/2025 qui concerne le réaménagement de la cour de récréation et l'installation d'un nouveau portail d'entrée en acier à l'école primaire libre De Zenne ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions du Service d'Incendie et qui sont les suivantes :

- Un projet de transformation et construction du bâtiment scolaire a été soumis à l'avis du SIAMU en 2024 dans le cadre d'un permis d'urbanisme pour l'école Sainte-Ursule. Une accessibilité aux véhicules de secours est demandée, conformément aux réglementations en vigueur pour ce type de bâtiment. Les aménagements de voirie proposés dans la présente demande ne semblent pas intégrer cette accessibilité. Un contact doit êtyre pris avec les auteurs de projet des travaux envisagés pour l'école afin de pouvoir intégrer l'accessibilité au bâtiment scolaire pour les véhicules de secours dans le projet d'aménagement de la rue de Molenbeek.
- Une voie spéciale d'accès pour les bâtiments sis 182 à 186 rue de Molenbeek est prévue dans le permis d'urbanisme de ces bâtiments, conformément aux prescriptions de la réglementation qui s'applique à ces bâtiments. Plusieurs remarques ont déjà été formulées au moment de la réception des voiries autour des bâtiments ou par des courriers du SIAMU. L'accessibilité doit être garantie depuis une borne rétractable située en trottoir au coin ente la rue Nevejean et la rue de Molenbeek. Le projet semble fermer cet accès.
- L'accès en ce point à la voie spéciale doit être garanti au moyen d'une borne rétractable comme initialement prévu au permis. Les girations doivent par ailleurs être facilitées par rapport à la situation actuelle, venant de la rue de Wautier et de la rue Drootbeek. Le SIAMU ne peut valider l'implantation de l'arbre au droit de cet accès.
- Le SIAMU conseille vivement, vu les soucis rencontrés en termes d'accessibilité dans le Jardin des Justes qu'un accès complémentaire soit créé depuis la rue de Molenbeek vers le Jardin des Justes, accessible comme pour le reste du site par une borne escamotable débrayable au moyen des clés potelets utilisées par le SIAMU (sise avant le 3 Jardin des Justes)
- L'implantation, la conception et la signalisation des hydrants doit être conforme aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique.
- Les bornes escamotables prévues ou à prévoir doivent être reconnaissables par les services de secours, débrayable au moyen des clés potelets régulièrement utilisées par le SIAMU et contrôlées régulièrement par le gestionnaire de voirie afin de garantir le bon fonctionnement de celles-ci en cas d'intervention.

Considérant que la station Villo! est déplacer à hauteur du n°182-186 que celle-ci se trouve sur une partie d'une parcelle privée ; que les propriétaires ont été prévenus ;

Piétons :

Considérant que, pour les piétons, la rue de Molenbeek constitue également un itinéraire de liaison au niveau communal, en connexion avec l'itinéraire de liaison régional menant au parc Tour & Taxis ;
Considérant que la mise en plain-pied participera à améliorer le confort des modes actifs, et à faciliter le lien entre les deux rives de la chaussée carrossable ;
Considérant que le projet prévoit d'améliorer la sécurité et le confort des modes actifs, en particulier ceux des enfants aux abords des écoles ;
Considérant que, plusieurs points où le mobilier urbain et les plantation de nouveaux arbres entraînent une largeur de passage insuffisante pour un usage piéton confortable ;
Considérant qu'il convient de prévoir des cheminements dégagés, sans obstacles, d'une largeur minimale de 1,50 m, garantissant la sécurité, l'accessibilité et le confort de l'ensemble des piétons, y compris les PMR et les personnes malvoyantes conformément à la règlementation en vigueur ;
Considérant que les revêtements en pavés porphyres sciés offrent une qualité d'usage très variable mais généralement faible pour les piétons et PMR ; qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière aux joints lors de la pose du revêtement (affleurants) afin de se conformer aux statuts des voiries et donc au confort des PRM ;
Considérant qu'il y'a lieu de vérifier la conformité des dalles podotactiles au droit des traversées et leur inclinaison par rapport à la voie circulée, au croisement avec la rue Dieudonné Lefevre ; qu'au besoin la rue de Molenbeek pourrait être un peu redressée ;

Cyclistes :

Considérant que le passage vélo au droit de la rue Dieudonné Lefevre au niveau du projet est très peu lisible et potentiellement conflictuel ; qu'il conviendra de prolonger l'aménagement tel qu'il existe (asphalte jaune) jusqu'au croisement avec la voirie ;
Considérant que le projet prévoit deux rangés d'arceaux vélo pour le stationnement ; que ces arceaux seront en partie inopérants car inaccessibles si la première rangée est occupée par des vélos ; qu'il y a donc lieu de disposer les arceaux autrement afin qu'ils soient tous utilisables ;
Considérant que le projet propose une largeur carrossable de 4 m que cette largeur permet le croisement des vélos et des voitures dans les deux sens en toute sécurité ;

Mobilité :

Considérant que ce tronçon de voirie est repris dans la spécification multimodale des voiries du Plan Régional de Mobilité comme un axe :

- Piéton CONFORT ;
- Vélo, transport public et auto QUARTIER ;

Considérant qu'au regard du statut de la voirie, le régime de circulation de l'axe en zone de rencontre se justifie pleinement ;
Considérant que les objectifs du plan Goodmoove sur le secteur : - Favoriser la mobilité active : Intégrer des aménagements facilitant les déplacements à pied et à vélo, comme des trottoirs élargis ou des pistes cyclables. - Réduction du stationnement en voirie : Prévoir une gestion du stationnement qui encourage l'utilisation des transports en commun et des modes actifs. - Amélioration de l'espace public : Proposer des aménagements qui renforcent la convivialité et la verdurisation de l'espace public.
Considérant que la réduction de la largeur de la chaussée carrossable et l'aménagement de «portes d'entrée » de part et d'autre du plateau participeront à la réduction de la vitesse des

automobilistes ; que le changement de type d'aménagement et de matériau devrait attirer l'attention de l'automobiliste sur les modes actifs, ce qui améliorera leur sécurité ;

Stationnement :

Considérant que la présence de voitures stationnées près des sorties d'école complique encore davantage la circulation et que l'accumulation de dispositifs anti-stationnement, combinée à l'absence d'assises, empêche tout moment de pause et accentue la pression des flux continus ;
Considérant que ces dysfonctionnements nuisent à la sécurité, au confort et à la convivialité de la rue ;
Considérant que la suppression des 28 places de stationnement se justifie par le fait que ce tronçon se situe en abord d'école ; qu'elle permet d'améliorer la visibilité des piétons, notamment des enfants, par les automobilistes ; que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ;
Considérant que l'axe 4 du P.R.D.D. intitulé « Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal » fixe comme objectif de réduire le nombre de places en voirie à l'horizon 2030 ; que pour atteindre cet objectif, il y a lieu de réduire significativement le stationnement en voirie dans les nouveaux projets d'aménagement urbain ;
Considérant de plus que l'article 57 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2013 portant le volet réglementaire du Plan régional de politique du stationnement mentionne que les gestionnaires de voirie doivent préalablement à tous travaux notifier toute suppression d'emplacement de stationnement en voirie à l'Agence du stationnement afin qu'elle puisse calculer de manière claire le besoin réel de compensation hors voirie ;
Considérant que, toutefois, le stationnement tel que proposé dans le projet contribue encore à l'encombrement de l'espace public et accentue l'effet de barrière en zone de rencontre, rendant ainsi moins fluides les accès vers les écoles qu'il y a lieu d'étudier la possibilité;
Considérant d'examiner la possibilité de minimiser cet impact en supprimer le stationnement du côté nord de la voirie au profit d'un aménagement paysager, ou, à minima, revenir à 8 emplacements tels que proposés lors de la réunion de projet ;

Nature biodiversité – espace ouvert :

Considérant que les différentes rues se situent en zone prioritaire de verdoiement à la carte 3 « maillage vert et Bleu » du PRDD ;
Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
Considérant que l'espace public ne peut plus être considéré comme un espace fonctionnel réservé à la mobilité ; que la tenue d'événements, la circulation, l'appropriation du lieu, la flânerie ou tout autre occupation de l'espace public doit se faire en préservant ou améliorant ses qualités paysagères ;
Considérant que les espèces Celastrus orbiculatus, Phalaris arundinacea, Carex pendula et Petasites hybridus se trouvent sur la liste spécifique d'espèces exotiques envahissantes (EEE), qui fait référence à l'annexe IV de l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (1/3/2012) ;
Considérant que les fosses de plantation pour les arbres sont minimales et risquent d'empêcher la croissance de certaines arbres ; que de ce fait, il y a lieu de concevoir des fosses de plantation :

- Exemptes de toute fondation de bordure et de tout débris de chantier ;
- D'un volume de terre arable accessible pour le système racinaire de l'arbre, déterminé en fonction de la hauteur du sujet à maturité :
- 10 m³ pour les essences de 3e grandeur (10m ≤ h < 15m) ;
- 15 m³ pour les essences de 2e grandeur (15m ≤ h < 20m) ;
- 20 m³ pour les essences de 1re grandeur (h ≥ 20m) ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet améliore la perméabilité des sols en augmentant les surfaces en pleine terre de 1113m² à 1458m², ce qui représente une superficie de 345m² de surface perméable en plus ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagements de noues d'infiltration le long du trottoir des écoles, ainsi que des massifs drainants en sous-fondation des surfaces perméables pour gérer les eaux de pluie ;
Considérant que le projet prévoit la création d'une mare pédagogique sur la place de l'eau ;
Considérant qu'il est prévu l'installation d'une fontaine à eau sur la place de l'eau ;
Considérant que des nombreux dispositifs de trop-pleins vers l'égout sont maintenus dans les aménagements GiEP ;
Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
Considérant que les aménagements GiEP ne suffisent pas à gérer l'intégralité d'une pluie d'occurrence centennale et qu'une partie sera rejetée vers l'égout ; qu'il y a lieu de revoir les dispositifs de trop plein afin de les déconnecter du réseau d'égouttage ;

Bruit :

Considérant que le PRDD prévoit de préserver des zones de confort acoustique relais dans les quartiers, et que selon le cadastre du bruit routier, les niveaux de bruit au niveau de la rue de Molenbeek sont compris entre 50 dB (côté Place de l'eau) à 65 dB (côté rue Dieudonné Lefèvre) ;
Considérant ce type d'aménagement visant à apaiser la circulation contribue à la fois à améliorer l'environnement sonore de la continuité verte et à intégrer des fonctions socio récréatives ;
Considérant que le projet prévoit un revêtement en pavé béton au niveau des voies de circulation automobile, et que ce type de revêtement est relativement bruyant, et adapté pour une vitesse de circulation automobile de max 20 à 30 km/h (https://environnement.brussels/citoyen/politique-regionale/rapports-des-projetsenvironnementaux/vademecum-du-bruit-routier-urbain);
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une zone de rencontre où la vitesse de circulation automobile sera limitée à 20 km/h, que cette mesure est de nature à réduire l'impact sonore malgré la présence de pavés en béton, ce qui est conforme au Plan Régional de Mobilité ;
Considérant qu'il y aura lieu, lors de la mise en œuvre des pavés en béton, de respecter les règles de l'art et de les poser sur une assise adéquate, afin de limiter l'impact sonore ;

Mobilier :

Considérant que le projet prévoit le placement des assises; que des points de repos sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
Considérant, de manière générale, qu'il convient d'apporter une attention particulière à la pose des potelets anti-stationnement ; que certains potelets placés au niveau des dalles podotactiles constituent une gêne ; et que d'autres sont installés au droit des fosses de plantation ce qui les rend inutiles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Avis FAVORABLE sous conditions :
- de prendre en considération le permis d'urbanisme réf : 04/PFD/1975292 notifié le 25/08/2025 qui concerne le réaménagement de la cour de récréation et l'installation d'un nouveau portail d'entrée en acier à l'école primaire libre De Zenne,
- d'adapter l'aménagement pour que celui-ci se conforme à l'esprit de la zone de rencontre en permettant la traversabilité piétonne de façade à façade plus régulièrement sur la voirie, notamment en : interrompant les bancs et murets et en réduisant l'effet barrière du stationnement,
- de garantir une distance de 150 cm libre de tout obstacle afin d'assurer la sécurité, l'accessibilité et le confort des piétons, y compris des PMR et des personnes malvoyantes conformément au règlement régional d'urbanisme,
- de prolonger la piste cyclable en jaune ocre de la rue Dieudonné Lefevre jusqu'au croisement avec la rue de Molenbeek ;
- de respecter les conditions du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

- **Intégrer l'accessibilité des véhicules de secours au bâtiment de l'École Sainte-Ursule, conformément à la réglementation et à l'avis SIAMU 2024,**
- **Maintenir la voie spéciale d'accès aux bâtiments 182 à 186 rue de Molenbeek, notamment depuis la borne rétractable à l'angle rue Nevejean / rue de Molenbeek, sans en entraver l'usage, telle que prévue dans le permis d'urbanisme,**
- **Garantir l'accès par une borne rétractable conforme au permis, améliorer les girations depuis les rues de Wautier et Drootbeek et supprimer l'arbre prévu au droit de cet accès,**
- **Créer un accès complémentaire au Jardin des Justes depuis la rue de Molenbeek, équipé d'une borne escamotable compatible avec les clés SIAMU (avant le n° 3),**
- **Conformer les hydrants aux prescriptions en vigueur,**
- **Contrôler les bornes escamotables afin d'en garantir l'identification et le bon fonctionnement par les services de secours,**

- de remplacer les espèces Celastrus orbiculatus, Phalaris arundinacea, Carex pendula et Petasites hybridus par des espèces non-envahissantes et indigènes ;
- de revoir les dispositifs de trop plein afin de les déconnecter du réseau d'égouttage ;
- d'adapter la position des arceaux vélos pour les rendent tous utilisables ; et déplacer les arceaux installés plus près de la chaussée que du trottoir,
- de prévoir des points de repos accessibles qui répondent aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
- de vérifier la conformité des dalles podotactiles de la traversée située au croisement avec la rue Dieudonné Lefevre ;
- de veiller à ce que la pose des potelets anti-stationnement soit réalisée avec une attention particulière, afin d'éviter tout conflit notamment avec les dalles podotactiles ou avec les fosses de plantation.

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: 03/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G37/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Korte Minimenstraat 2 - 4 1000 Brussel
Grote Zavel 40 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SABLON - N.V.

Objet / Betreft: Gedeeltelijke sloop, herbouw en herbestemming van de voormalige bontfabriek Raymond Mallien, die momenteel wordt gebruikt voor detailhandel en woningen, tot een commercieel gebouw met winkels, een evenementenruimte en andere aan de winkels gerelateerde ruimtes;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

4 **UITSTEL.**

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A7/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Boulevard Adolphe Max 118 - 126 1000 Bruxelles
Rue de Malines 27 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOTEL PLAZA BRUSSELS (De Kerf)

Objet / Betreft: Mettre l'établissement hôtelier en conformité au niveau de la sécurité incendie, construire des escaliers supplémentaires intérieurs et extérieurs (côté rue Saint-Pierre), diminuer le nombre de chambres de 190 à 181 et diminuer le nombre d'emplacements de parking en sous-sol de 33 à 30.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

Considérant que la demande vise à mettre l'établissement hôtelier en conformité au niveau de la sécurité incendie, construire des escaliers supplémentaires intérieurs et extérieurs (côté rue Saint-Pierre), diminuer le nombre de chambres de 190 à 181 et diminuer le nombre d'emplacements de parking en sous-sol de 33 à 30 ;
Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et le long d'un liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
Vu l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/07/1992 qui classe comme monument la salle et les foyers de cinéma Plaza sis boulevard Adolphe Max, n°118 à Bruxelles ;
Considérant que la demande se situe dans le périmètre de la zone de protection de deux biens classés : l'ancien cinéma Marivaux sis Boulevard Adolphe Max, 104 et l'ancien Théâtre des Variétés sis Rue de Malines, 25 ;
Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne les articles 3 (implantation) et 6 (hauteur) du titre I ;
Qu'elle déroge également au Règlement des Bâtisses de la Ville de Bruxelles (R.B.) en ce qui concerne l'article 70 (portes ouvrant vers l'extérieur) ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), Access and Go et Astrid ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (réf. CP.1980.1977/31) du 09/01/2026 ; envoyé au fonctionnaire délégué le 13/01/2026 ;
Que les conditions reprises dans l'avis nécessitent la modification des plans du permis en ce qui concerne notamment le point 3 de la motivation relative à la nécessité de prévoir un accès direct à la toiture (parking à l'air libre) depuis la nouvelle cage d'escalier n°9 ;

Vu l'avis de la Commission de sécurité Astrid envoyé au fonctionnaire délégué le 15/01/2026 qui confirme que la demande n'est pas soumise à l'obligation de prévoir une couverture radioélectrique indoor ;
Vu l'avis d'Access and Go envoyé au fonctionnaire délégué le 02/03/2026 qui indique que le projet de mise en conformité incendie n'est pas soumis aux normes PMR du RRU ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : travaux de rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme : art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne et art. 6 - hauteur de la toiture, du titre I du RRU.

Que l'enquête publique s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 et n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que la demande concerne une série d'interventions sur l'« Hôtel Le Plaza Brussels » sis boulevard Adolphe Max 118-126 à Bruxelles, toutes en relation avec la sécurité incendie et faisant suite au processus d'échange de vues et d'auditions avec la Commission de sécurité incendie ;
Que, selon le demandeur, ce processus a abouti à l'octroi d'une dérogation pour l'ensemble de l'établissement d'hébergement touristique « Hôtel Le Plaza Brussels » ;
Que les travaux projetés répondent, selon le demandeur, précisément aux 17 conditions cumulatives qui accompagnent l'octroi de ladite dérogation ;
Que l'objectif des travaux projetés est d'atteindre le nombre requis de chemin d'évacuation et cages escaliers sécurisés sans porter atteinte aux éléments patrimoniaux du bâtiment, qu'ils soient classés ou pas ;
Que, selon le demandeur, il n'y aura pas d'intervention dans les parties classées (la salle et ses foyers) et qu'il n'y aura pas non plus d'intervention dans l'escalier monumental à forte valeur patrimoniale (partie non protégée du bien) ;
Que plus précisément il s'agit de :

- la mise à jour des accès aux cages d'escalier, voire cages d'escalier elles-mêmes suivant les normes de sécurité incendie ;
- la création d'une nouvelle cage d'escalier intérieure débouchant sur des escaliers extérieurs s'appuyant sur le volumétrie existante en cascade de la façade rue Saint-Pierre ;
- la création d'une nouvelle cage d'escalier intérieure dans le parking ;

Que ces travaux impliquent :

- des interventions structurelles (percement de dalle pour la création d'une nouvelle trémie d'escalier intérieur) ;
- la transformation de fenêtres en issue de secours (en façade rue Saint-Pierre en retrait de l'alignement) ;
- une intervention très limitée sur la volumétrie sur la façade rue Saint-Pierre et ce en retrait de l'alignement ;
- une très légère augmentation de la superficie plancher en hors sol ; la superficie de l'établissement hôtelier passant de 19.087,95 m² à 19.107,08 m² soit une augmentation de 19,13 m² ;

- une légère diminution du nombre de chambres ; la capacité de l'établissement hôtelier passant de 190 à 181 chambres, soit une diminution de 9 chambres ;
- une légère diminution du nombre d'emplacements de parking ; la capacité du parking passant de 33 à 30 emplacements, soit une diminution de 3 emplacements ;

Considérant que, après analyse des documents transmis, il apparaît que la demande de permis porte également sur la régularisation d'interventions déjà réalisées sans autorisation préalable sur les parties classées du bien ;
Que la régularisation ou éventuellement la mise en conformité des interventions réalisées par le passé sur les parties classées du bien sans autorisation préalable (à savoir la salle et les foyers de l'ancien cinéma) sont des actes soumis à permis d'urbanisme unique mais sont dispensés de l'avis de la CRMS en vertu de l'article 35/10 de l'arrêté dit de minime importance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;
Que les interventions à régulariser/à mettre en conformité doivent respecter les caractéristiques patrimoniales du bien et ne doivent en aucun cas nuire à la bonne conservation des parties classées ;
Que certaines de ces interventions ne pourront pas être régularisées en l'état car certains des dispositifs de signalisation et de sécurité incendie installés ne sont pas en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales des lieux ou que certains de ces dispositifs ont été placés très maladroitement dans des espaces à forte valeur patrimoniale, au mépris des éléments du décor d'origine des lieux (par exemple moulures en staff décorant le linteau d'une porte de la salle cassées pour installer un appareil de signalisation d'une sortie de secours, ou choix d'appareils de signalisation peu esthétiques…) ;
Que pour mettre en conformité (du point de vue urbanistique et patrimonial) les interventions de sécurité incendie réalisées dans les parties classées intérieurs du bien (salle et foyers), il est nécessaire de garantir un résultat à la fois compatible avec les matériaux anciens en présence et avec l'esthétique du bien protégé en question : par conséquent, des conditions impliquant des modifications des plans et également des conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux doivent être imposées au demandeur ;

Considérant que, pour le reste (interventions projetées sur les parties non protégées du bien – intervention non encore réalisées), les travaux ne sont pas soumis à l'avis de la CRMS parce qu'ils portent sur des parties du bien non visées par la mesure de protection, et que par conséquent l'article 177, § 2 du CoBAT n'est pas d'application ;
Que les travaux extérieurs projetés sur les parties non protégées du bien (nouveaux escaliers de secours en façade arrière en zone de protection des monuments voisins), n'ont pas d'impact sur les perspectives depuis ou vers les cinémas Variétés et Marivaux : par conséquent, l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux en zone de protection de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé) n'est pas d'application : que la demande ne doit donc pas être soumise à l'avis non conforme de la CRMS ;
Que les interventions ayant un impact sur le volume ou l'enveloppe du bâtiment se limitent aux façades en retraits rue Saint-Pierre, qu'il s'agit d'une cage d'escalier au +4 ainsi que les escaliers extérieurs s'appuyant sur la suite des façades en recul entre le +4 et le +7 ;
Que la construction de ces escaliers extérieurs n'est pas strictement conforme aux articles 3 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation en retrait de l'alignement et des axes mitoyens et la hauteur de la construction par rapport aux biens voisins mitoyens ;
Que les nouveaux volumes sont implantés à une hauteur de 16,50 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée, avec un recul de 3 m (escalier n°4) et 2,5 m (escalier n° 5) par rapport à l'alignement arrière (ligne de construction) ;
Que ces constructions n'auront donc pas d'impacts négatifs ni pour les espaces publics, ni pour les biens environnants au vu de leur implantation aux étages supérieurs et en retrait du bien ;
Que les dérogations sont dès lors admissibles ;

Que la légère augmentation des superficies planchers induite par ces nouveaux escaliers est acceptable pour cet hôtel de 181 chambres en zone de forte mixité sur base de l'application de la prescription 0.9 du PRAS ;
Qu'en effet, l'accroissement de la superficie est bien inférieur aux 20% autorisables, les caractéristiques de l'ilot ne sont pas impactées négativement et aucune réclamation n'a été émise lors de l'enquête publique à ce sujet ;
Que par contre ces escaliers de secours extérieurs ne sont pas symétriques alors que la volumétrie d'origine du bâtiment et l'ensemble des plans des niveaux supérieurs le sont ;
Qu'il est possible de modifier légèrement l'implantation projetée pour ces nouveaux escaliers pour respecter la symétrie de l'ensemble construit, symétrie voulue, semble-t-il, à l'origine, lors de la conception de l'ensemble construit ;
Considérant que le projet prévoit également la suppression de 3 emplacements de parking vu l'ajout d'une nouvelle cage d'escalier (n°9) ; que cette modification reste accessoire à l'échelle du projet et n'aura pas d'incidences négatives ni pour le fonctionnement de l'hôtel, ni pour la mobilité du quartier ;
Considérant enfin que le projet prévoit une nouvelle porte s'ouvrant vers l'extérieur au-delà de l'alignement sur le domaine public au droit du chemin d'évacuation de la cage d'escalier n°2 donnant sur la rue de Malines, que ceci n'est pas conforme à l'article 70 du Règlement des Bâtisses de la Ville de Bruxelles (R.B.) ; que la dérogation est cependant acceptable étant donné l'utilisation exceptionnelle de cette sortie ;
Considérant de ce qui précède que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :
- au niveau des parties intérieures classées (salle et foyers), pour ce qui concerne les interventions relatives à la sécurité incendie, de veiller à :

- **un choix d'appareils de qualité, dont l'esthétique est compatible avec les décors patrimoniaux ;**
- **une implantation des appareils qui respecte les décors patrimoniaux en présence ;**
- **supprimer les installations qui nuisent à la mise en valeur des lieux du point de vue patrimonial ;**
- **les remplacer par des installations respectueuses des caractéristiques patrimoniales et de l'esthétique d'origine des lieux ;**

- de réparer à l'identique de la situation d'origine ou restituer selon les modèles d'origine les décors, menuiseries ou autres éléments patrimoniaux qui ont été abimés ou altérés lors de l'installation sans autorisation des dispositifs de sécurité précédents.
- de modifier la demande afin de respecter l'avis du SIAMU, réf. CP.1980.1977/31 ;
- d'implanter les escaliers de secours extérieurs (côté rue Saint-Pierre) selon des plans respectant la symétrie de la construction d'origine.

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: 03/03/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C648/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Clovis 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bruno Duterne

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements et démolir une annexe en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, 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 18/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et démolir une annexe en façade arrière (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 02/09/1907 (réf. T.P. 20005) ayant pour objet " construire une maison ";
- le 06/08/1946 (réf. T.P. 56924) ayant pour objet " transformations intérieures et construction annexe " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 20/01/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/02/2026 ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en deux duplex (2 app. 2 ch.) ;
Considérant que la superficie de plancher est supérieure à 160m² et que dès lors le logement unifamilial peut être divisé en plusieurs unités de logement ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

Considérant que le premier duplex s'établit du sous-sol au 1er étage inclus et que le second s'établit du 2ème étage aux combles ;
Considérant que l'atelier actuellement situé en façade arrière du sous-sol est supprimé afin de permettre l'extension et l'amélioration des proportions de la cour ;
Considérant que ce réaménagement rend possible la création d'une nouvelle chambre, implantée en relation directe avec cette cour ;
Considérant que la cour ainsi agrandie garantit un apport suffisant de lumière naturelle assurant des conditions d'habitabilité adéquates pour l'aménagement de cette chambre ;
Considérant que les logements projetés répondent globalement aux exigences de confort actuelles ;

Considérant, toutefois, qu'il y a lieu de prévoir en façade avant du sous-sol un local destiné au stationnement sécurisé des vélos, afin de répondre aux besoins actuels en mobilité douce et d'assurer une fonctionnalité complémentaire au projet ;

Considérant en ce qui concerne le duplex sis aux deux derniers niveaux, qu'il ne soulève aucune remarque particulière, hormis une dérogation minime au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ), à l'art.21, en ce que la hauteur sous-plafond du 3ème étage qui est inférieur à 2,60m ;
Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de cet étage atteint environ 2,43m, hauteur qui demeure satisfaisante et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne les interventions en façade avant :

Considérant que le projet déroge au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ) art.13, en ce que les châssis de la façade avant ne respectent ni les profils, ni les

sections, ni les divisions, ni les cintrages des châssis d'origine, et que ceux de la façade arrière ne respectent pas le cintrage des baies ;
Considérant que ces châssis portent atteinte au caractère patrimonial du bâtiment et qu'il y a lieu de prévoir, lors de leur prochain remplacement, la pose de châssis en bois en façade avant, conformes aux profils, sections, divisions et cintrages d'origine, ainsi que, en façade arrière, de châssis respectant le cintrage des baies ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la corniche située en façade avant présente un état de dégradation avancée compromettant tant l'esthétique générale du bâtiment que la sécurité des occupants et des passants ;
Considérant que cette corniche constitue également un éléments architectural significatif de la façade, participant au caractère et à l'identité de l'immeuble et qu'il convient dès lors de rénover la corniche en mauvais état en façade avant tout en conservant et en restaurant ses éléments ouvragés ;

En ce qui concerne les interventions en façade arrière :

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une légère modification du volume bâti existant en façade arrière ;

Considérant que le mur mitoyen situé du côté de la propriété n°49 présente une hauteur particulièrement importante et qu'il conviendrait, dès lors, d'examiner l'opportunité d'en réduire la hauteur, afin d'améliorer l'apport de la lumière naturelle de cette parcelle ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de prévoir dans la pièce avant au sous-sol un local vélo ;
- de prévoir, en façade avant, des châssis en bois respectant les profils, sections, divisions et cintrages des châssis d'origine et prévoir, en façade arrière, des châssis respectant le cintrage des baies ;
- de rénover la corniche en mauvais état en façade avant en conservant et restaurant ses éléments ouvragés ;
- d'étudier la possibilité de réduire la hauteur du mur mitoyen en façade arrière.

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 RGBQ en ce qui concerne art. 13 et 21 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: 03/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W241/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Wannecouter 126 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Malika Saidi Mazarou

Objet / Betreft: D'une part fermer les terrasses aux étages (mise en conformité) et d'autre part, démolir l'escalier arrière, ajouter une extension de deux niveaux en façade arrière et réaménager le logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/03/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part fermer les terrasses aux étages (mise en conformité) et d'autre part, démolir l'escalier arrière, ajouter une extension de deux niveaux en façade arrière et réaménager le logement ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/08/1961 (réf. TP72396) ayant pour objet "transformer une partie de la façade en vue de stabilisation" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 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) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien présente une remise située à l'arrière du rez-de-chaussée a été réalisée sans permis d'urbanisme ;
Considérant que le projet prévoit la démolition de cette remise arrière ainsi que de la terrasse existante et de l'escalier donnant accès au jardin ;
Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle annexe arrière afin de transformer l'appartement du 1er étage en duplex avec le rez-de-chaussée ;
Considérant que la nouvelle annexe déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 97cm et le plus haut de 212cm ;
Considérant toutefois que cette extension n'a pas d'incidence négative sur les propriétés voisines, et que son implantation permet aux deux pièces du rez-de-jardin de bénéficier d'un meilleur apport de lumière naturelle ;
Considérant que la création d'un duplex reliant le logement du premier étage au jardin constitue une amélioration qualitative du logement ;
Considérant que le nouvel escalier est situé à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne droite et que ses parois vitrées entraînent une vue droite sur la parcelle voisine ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art 6 (hauteur) à condition de prévoir sur le côté droit de l'extension un vitrage opaque ou opalin afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, à l'arrière des garages, le projet prévoit l'aménagement d'un espace comprenant un salon, une chambre à coucher et une salle de douches avec WC, et qu'un accès secondaire est créé par la suppression d'une cavette afin de la transformer en passage vers le salon ;
Considérant que 1er étage comprend un séjour, 1 chambre, une cuisine et une salle de bain ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe ;
Considérant qu'un espace résiduel est transformé en cavette afin de maintenir le nombre initial d'espaces de rangement ;
Considérant que le local vélo projeté est sous-dimensionné par rapport au nombre de logements et présente un accès peu aisé ;
Considérant dès lors qu'il convient d'agrandir et de relocaliser le local vélo dans le prolongement de l'accès au bâtiment (en lieu et place de la salle de bain projetée au rez-de-chaussée) afin d'en améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité ;
Considérant qu'il est préférable de maintenir exclusivement des locaux communs dans le volume du rez-de-chaussée existant et d'intégrer la salle de bain du rez-de-chaussée dans l'extension arrière ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer le second accès au rez-de-jardin et de réaménager les caves en conséquence, afin de rationaliser les circulations ;
Considérant enfin que l'extension du rez-de-jardin doit être réaménagée en tenant compte de l'ensemble de ces observations afin d'assurer un bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir un local poubelle dans ce projet, dès lors qu'aucun service interne de gestion de celui-ci n'est prévu et qu'il s'agit d'une petite copropriété, la dérogation au R.R.U. titre II, article 16 pouvant dès lors être considérée comme acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la fermeture des balcons arrière situés aux deuxième et troisième étages ;
Considérant que ces fermetures n'engendrent aucun impact négatif sur les propriétés voisines, les vues et gabarits existants étant maintenus ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Considérant que ces fermetures permettent d'améliorer l'habitabilité des logements concernés, notamment en augmentant la surface utile ;

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 :
- maintenir des locaux communs dans le volume du rez-de-chaussée existant,
- ne pas prévoir de local poubelles,
- déplacer le local vélos dans le prolongement de l'accès au bâtiment (à la place de la SDB),
- supprimer le second accès au rez de jardin,
- revoir en conséquence la gestion spatiale de l'extension du rez-de-jardin,
- répondre au code civil en matière de vues au niveau de l'escalier,

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art 6 (hauteur) et au R.R.U. titre II art.16 (local poubelles) 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: 03/03/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M902/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Minimes 8 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Milestone - S.R.L.

Objet / Betreft: placer 2 bancs fixes en voirie (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 80-15 " Grand Sablon " approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en galerie commerçante, et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à placer 2 bancs fixes en voirie (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/05/2024 (réf. M318/2023) ayant pour objet " changer l'utilisation d'un commerce (bijouterie) en un commerce (chocolaterie) avec une partie de dégustation accessoire et étendre le sous-sol (mise en conformité)" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 pour les motifs suivants :
- art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Ancien fourreur Mallien ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 26/01/2026 ;
Vu l'avis de la C.R.M.S. du 12/02/2026 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement de deux bancs sur deux emplacements de parking en voirie ;
Considérant que les bancs sont en fonte, peints ton bleu et d'une dimension de 200 x 60 x 80 cm ;
Considérant que ces bancs sont installés principalement au profit de la clientèle de la chocolaterie afin de permettre une consommation rapide sur place, que la couleur choisie est harmonieuse en ce qu'elle est identique aux tentes solaires du commerce qui leur font face, que le nom du commerce n'est pas repris sur les dits bancs facilitant l'appropriation de ceux-ci par les passants ;
Considérant que les bancs sont ancrés directement au sol sur les pavés par un système de chevilles et boulons avec deux points de fixation par pied ce qui garantit leur maintien et leur évite d'être déplacé ailleurs à des endroits qui seraient inadaptés, et ce qui n'entraine pas de difficulté pour l'entretien de la voirie ;
Considérant ce qui précède, que le placement des deux bancs est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE.

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: 03/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P821/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Pascale 62 - 68 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: URBICOON

Objet / Betreft: changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée : de bureau vers un commerce, et ajouter une entrée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 19/02/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 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 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien est situé dans le PPAS « Belliard-Etterbeek » n°60-41 ;
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 à prédominance résidentielle au PRAS et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S.;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre des recommandations du quartier européen ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée : de bureau vers un commerce, et ajouter une entrée en façade avant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2026

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/03/2021(réf. P.U. D823/2020) ayant pour objet " Construire une résidence plurifamiliale avec un espace de bureaux et des équipements collectifs (permis modificatif : 04/PFD/660482) ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 pour les motifs suivants:

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-41 (Belliard-Etterbeek, 02-03-2016) ;

Vu l'unique réaction portant sur le fait qu'un commerce dénaturerait l'identité culturelle de la rue alors qu'à la chaussée d'Etterbeek entre la rue De Pascale et la rue Van Maerlant, beaucoup de surfaces commerciales sont inoccupées. La personne indique également qu'il risque d'y avoir du vandalisme et stipule que les commerces qui s'y installent sont des fast-foods ou des commerces de manucure peu adaptés au caractère du quartier ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande est un immeuble comportant des studios aux étages ;
Considérant que son gabarit est composé d'un rez-de-chaussée + 5 étages et qu'il dispose d'une toiture plate ;
Considérant que la présente demande concerne le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée et de l'ajout d'une entrée en façade avant ;
Considérant qu'il s'agit d'un changement d'un bureau vers un salon de coiffure ;
Considérant que ce commerce de service sera ouvert du lundi au vendredi de 9h30 à 18h30 et qu'il y aura très peu de livraison ;
Considérant que ce projet est acceptable en ce qu'il répond à une des recommandations du P.P.A.S « Belliard-Etterbeek », à savoir : « 3.3.c. Encourager si possible l'affectation des rez-de-chaussée des immeubles de bureau à des fonctions ouvertes au public (commerces ou équipements accessibles à tous) pour favoriser l'animation de la
rue y compris dans les bâtiments des institutions européennes » ;

Considérant que la baie vitrée en façade avant sera remplacée par une porte d'entrée en aluminium de couleur identique aux châssis existants;
Considérant que cette porte sera vitrée et coulissante ;
Considérant que tel que le stipule le P.P.A.S., article 3.1.7., les baies et les vitrines doivent être constitué d'un vitrage clair et transparent. Les vitrages fumés, teintés, réfléchissants sont interdits.
Considérant que ce châssis sera posé en recul de la façade à rue pour permettre l'exécution des marches d'entrée nécessaires ;

Considérant que l'accès PMR vers cette nouvelle surface commerciale est assuré par l'accès existant en façade latérale ;

Considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la vitrine ne possède ni un volet ajouré ni une grille rétractile (volet plein) ;
Considérant que l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile a été transmis ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la fermeture des vitrines commerciales est accordée pour le motif évoqué ci-dessus.