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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B20/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Boulevard Bischoffsheim 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Promiris Management Services

Objet / Betreft: Démolir un bâtiment d'angle de bureaux et reconstruire un immeuble de logement étudiant collectif de 148 unités, comprenant des espaces communs et un parking vélos, de gabarit R+11.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/01/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 17

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A23/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée d'Anvers 274 - 278 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Solidarimmo - A.S.B.L.

Objet / Betreft: changer l'affectation de 3 immeubles de commerce et logement vers équipement d'intérêt collectif ou de service public (permis à durée limitée), modifier l'expression architecturale et les menuiseries en façade avant et aménager une terrasse (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/01/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: I1154/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Industrie 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AISELA 10 - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureau existant sans changement de destination, comprenant la modification des façades, l'extension du 6ème étage, la démolition et la reconstruction du 7ème étage avec augmentation de sa surface et de sa hauteur, ainsi que l'aménagement d'un rooftop et d'installations techniques en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu les recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;

Considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureau existant sans changement de destination, comprenant la modification des façades, l'extension du 6ème étage, la démolition et la reconstruction du 7ème étage avec augmentation de sa surface et de sa hauteur, ainsi que l'aménagement d'un rooftop et d'installations techniques en toiture ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

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 "Ensemble d'hôtels de maître éclectiques, rue Belliard 19" ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 28/01/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 9/02/2026 ;

Considérant que le bâtiment concerné par la présente demande reste affecté au bureau, avec une augmentation de superficie de 244m² ;
Considérant que le projet prévoit une rénovation complète du bâtiment avec le maintien de la structure existante, à l'exception du dernier étage (le 7ème étage) qui sera démoli et reconstruit afin d'augmenter sa hauteur sous-plafond, passant de 2,70m à 3,09m ;
Considérant qu'une augmentation de superficie de cet étage est également prévue (156m²) par l'extension de ce niveau en alignant la façade arrière sur la façade des étages inférieurs et en alignant une partie de la façade avant au front de bâtisse ;
Considérant que le nouveau volume au 7ème étage déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que la façade arrière de cet étage dépasse de 0,34m la construction la plus profonde à droite ;
Considérant qu'il déroge également au R.R.U., titre I, art. 5 (hauteur de la façade d'une construction mitoyenne), en ce que la façade avant de l'immeuble dépasse de 0,88m la hauteur de l'immeuble voisin de gauche n°14 rue Montoyer qui est de référence le plus haut ;
Considérant que ce même volume déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il dépasse de 0,88m la hauteur du voisin gauche qui est le plus haut ;
Considérant qu'en situation existante, la façade arrière du bâtiment est alignée avec les 2 biens mitoyens ;
Considérant que l'ajout d'une profondeur supplémentaire est justifié par l'application d'un isolant extérieur à cette façade, suivi d'une finition brique ;
Considérant que, quant à la hauteur du bien, le dépassement de 0,88 m par rapport au bâtiment voisin résulte de la démolition et de la reconstruction du dernier étage afin de bénéficier d'une hauteur sous plafond plus généreuse ;
Considérant que ce dépassement ne porte pas préjudice aux biens voisins et n'est pas visible depuis l'espace public, en raison de l'étroitesse de la rue ;
Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 5 et art. 6§1 sont acceptables ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant qu'au-dessus du 7ème étage sera créé en toiture un rooftop d'une superficie de 107m² dont une partie sera munie d'une pergola composée d'une structure en aluminium et d'éléments rétractables afin de s'adapter aux conditions météorologiques ;
Considérant que l'accès à ce rooftop se fait via un nouvel escalier extérieur depuis le 7ème étage ;
Considérant que le rooftop et la pergola dérogent au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce qu'ils ne font pas parties des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que le projet prévoit un retrait de 5,88m de la façade avant, aménagé en toiture semi-intensive, afin d'éviter les vues vers les logements situés de l'autre côté de la rue ;
Considérant que cette terrasse est bordée de zones non accessibles, tant par le retrait en façade avant qu'en façade arrière, ainsi qu'au droit du mitoyen de gauche, et qu'elle est délimitée, à droite, par des éléments techniques ;
Considérant que ce rooftop permet d'offrir un espace extérieur qualitatif aux occupants du bâtiment ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'installation sur cette même toiture une zone technique abritant deux pompes à chaleur, délimitée par un bardage acoustique ;
Considérant que cette installation technique déroge également au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce qu'elle n'est pas intégrée dans le volume de la toiture ;
Considérant que ces pompes à chaleur nécessitent un débit d'air important pour son bon fonctionnement et ne peuvent pas être placées dans le volume bâti ;
Considérant que pour soigner l'aspect esthétique de ces installations et d'atténuer ses nuisances sonores, le projet prévoit d'appliquer un bardage acoustique autour de ces pompes, muni de lamelles en aluminium thermolaqué de teinte foncée ;
Considérant que l'aspect visuel et fonctionnel de la toiture de l'immeuble sont améliorés par l'application de deux zones de toitures végétalisées semi-intensive de 165m² ;
Considérant que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§3 sont acceptables ;

Considérant que le projet vise l'agrandissement du patio existant au rez-de-chaussée, passant de 36,5m² à 54m² ;
Considérant que le projet ne modifie pas les constructions en sous-sol et sollicite donc une dérogation au R.R.U., titre I, art. 4§2 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le sous-sol est totalement construit en situation existante et que le projet n'apporte pas de modification à cette situation pour retrouver de la pleine terre ;
Considérant que la demande sollicite également une dérogation au R.R.U., titre I, art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins), en précisant que la dérogation est préexistante et découle de la situation existante de droit ;
Considérant que la situation de droit, comprenant les deux niveaux en sous-sol, est maintenue ; qu'elle est justifiée par la présence d'une servitude de passage à titre perpétuel et gratuit au profit de la Représentation permanente de la Roumanie adjacente, située au n° 12 de la rue Montoyer ;
Considérant que la servitude de passage représente un accès situé au pied de la rampe de parking au niveau -1, vers le parking voisin, ne permettant pas de modifier structurellement la profondeur du sous-sol existant ;
Considérant cependant, qu'avec l'agrandissement du patio et son aménagement en une toiture intensive, complété par un mur planté, permet d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères du site ;
Considérant de plus, que différentes interventions sur les toitures sont prises pour améliorer la verdurisation du site (toiture du 1er et 7ème étages) ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et 12 sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau du traitement de la façade avant, le projet prévoit la démolition de la partie inférieure du bow-window (1er étage) afin de restituer une double hauteur au rez-de-chaussée

depuis la rue, d'apporter davantage de transparence et d'activer le rez-de-chaussée ;
Considérant que les bow-windows du 2ème au 5ème étages sont maintenus ;
Considérant que le 6ème étage, actuellement en retrait de 1,24m de la façade avant, sera doté d'un nouveau bow-window dans le prolongement des étages inférieurs ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 10 (éléments en saillies sur la façade à rue), en ce que le nouveau bow-window au 6ème étage présente une saillie de 1,40m au lieu de 1m et dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
Considérant que la saillie existante, de 1,60m du 2ème au 5ème étage, a été réduite dans le cadre du projet à 1,40m et demeure, de ce fait, dérogatoire ;
Considérant qu'il s'agit d'une dérogation liée à la situation existante de droit ; que le projet prévoit plutôt une rénovation totale du bâtiment avec le maintien de sa structure et donc de la largeur existante de la saillie aux étages ;
Considérant que la suppression du bow-window au 1er étage et son prolongement au 6e étage permettent de dégager le socle du bâtiment et de retrouver une façade proportionnelle et cohérente dans le traitement des saillies, des pleins et des vides ;
Considérant que les matériaux utilisés en façade avant sont principalement un revêtement en pierre claire ainsi que des menuiseries en aluminium thermolaqué, de teinte bronze ;
Considérant que le revêtement choisi permet une intégration harmonieuse à la matérialité et à la teinte claire (majoritairement blanc crème) des façades des immeubles de la rue ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 sont acceptables ;

Considérant que le projet revoit l'agencement du parking sur les deux niveaux de sous-sol tout en diminuant le nombre d'emplacements, passant de 20 à 18 places de parking ;
Considérant que cette diminution est motivée par la mise en conformité du projet avec le CoBrACE et par l'adaptation du projet aux modes alternatifs de déplacement ;
Considérant que le projet profite du dégagement créé en sous-sol afin d'y installer un local vélos de 18 places, dont une place pour un vélo cargo, ainsi que des vestiaires et des douches facilement accessibles au niveau -1 ;
Considérant que la rampe vélos projetée présente une largeur de 1,10 m et est équipée de feux afin d'éviter que les vélos ne croisent les voitures ;

Considérant qu'en conclusion, la demande vise à améliorer et conforter l'usage du bâtiment en répondant aux exigences de confort, d'économie d'énergie, d'esthétique et de flexibilité modernes ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 5, art. 6§1, art. 6§3, art. 10 et art. 12 et au RB, art. 62 et art. 136 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F739/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Fourche 52 - 54 1000 Bruxelles
Rue de l'Ecuyer 27A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GREENNOVA - S.A.

Objet / Betreft: scinder le rez-de-chaussée en 2 unités commerciales, diviser les étages en 3 logements (2 appartements une chambre et un duplex 2 chambres), supprimer une cage d'escalier, construire 3 lucarnes dans le pan avant de la toiture, modifier le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 24/02/2026

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

4

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

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'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 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.);
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection élargie autour du site classé de la Grand-Place ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à scinder le rez-de-chaussée en 2 unités commerciales, diviser les étages en 3 logements (2 appartements une chambre et un duplex 2 chambres), supprimer une cage d'escalier, construire 3 lucarnes dans le pan avant de la toiture, modifier le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant les articles 10 et 22 de l'arrêté de minime importance ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/02/2026 portant les références T.1993.1908/5 ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de style néoclassique regroupant 2 habitations rez + 3 + combles + sous-sol : le n°54 à l'angle des rues de la Fourche et de l'Ecuyer et le n°52 rue de la Fourche ;
Considérant que la situation de droit, suivant les derniers permis d'urbanisme délivrés, reprend au rez-de-chaussée 2 commerces (un sur l'angle et un sur la rue de la Fourche), un accès séparé aux étages du n°54 au centre de la façade rue de la Fourche et une entrée commune au commerce n°52 et aux étages ;
Considérant qu'en situation existante, les 2 biens ont été réunis sans autorisation à chaque niveau par des percements, hormis au niveau des combles ; ainsi le rez-de-chaussée ne forme plus qu'un seul commerce et s'étend même sur le n°25 rue de l'Ecuyer ; mais les 2 cages d'escalier ont été conservées ;
Considérant que la situation projetée prévoit de retrouver 2 commerces au rez-de-chaussée et d'aménager 3 logements aux étages : 2 chambres une chambre identiques aux 1er et 2e étages et un duplex 2 chambres sur les 2 derniers niveaux ;

Considérant que pour cela, la cage d'escalier vers les étages du n°54 est supprimée ; seul l'escalier vers le sous-sol est conservé pour le commerce ; l'accès aux étages se faisant par la cage d'escalier du n°52, privatisée pour les logements et à partir du 3e étage pour le duplex ; et l'accès au commerce n°52 est réalisée via la porte au centre de la façade ;
Considérant qu'actuellement le commerce est fermé par des grilles rétractiles fixées sur les façades sans autorisation ;
Considérant que le projet prévoit de les remplacer par des volets roulants au niveau des vitrines dont les caissons sont intégrés aux façades derrière les habillages en bois ;
Considérant par conséquent que les volets roulants doivent être ajourés pour être conforme au règlement communal relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant tout de même que les commerces projetés sont de faibles superficies : 22,7 m² pour celui sur l'angle et 15,7 m² pour celui rue de la Fourche ;
Considérant qu'ils sont séparés par la cage d'escalier du n°54 conservée uniquement pour permettre au commerçant du n°54 d'accéder à sa cave privative dans le sous-sol commun depuis l'intérieur ;
Considérant qu'en situation existante, les 2 unités commerciales avaient déjà été rassemblées car leurs superficies étaient insuffisantes et même en lien avec celle du n°25 rue de l'Ecuyer ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant qu'il semble par conséquent préférable de supprimer l'escalier d'accès au sous-sol restant au n°54 afin de fusionner les 2 unités commerciales en une seule de belle superficie afin de pouvoir y développer un commerce de qualité et avec une belle visibilité depuis l'espace public ; car le commerce n°52 risque de manquer d'attractivité ;
Considérant également que la suppression de l'escalier au sous-sol permet d'agrandir le local de stockage ;

Considérant qu'au sous-sol sont aménagés des caves privatives pour les logements et pour les 2 commerces, ainsi que le local compteurs et un local vélos ;
Considérant cependant que le local vélos déroge à l'article 17 (local commun vélos) du titre II du RRU en ce que son accès au sous-sol n'est pas aisé via un escalier tournant ; ainsi il ne sera pas utilisé comme tel ;
Considérant cependant qu'il est impossible de l'implanter au rez-de-chaussée, car cela réduirait davantage la surface commerciale déjà faible ;
Considérant ainsi que la dérogation est acceptable et qu'il est préférable de ne pas prévoir de local vélos au sous-sol mais d'agrandir les caves des logements ou de prévoir un local de stockage supplémentaire pour le commerce ;

Considérant que les 3 logements projetés répondent aux exigences de confort actuelles définies par le titre II du RRU, hormis pour l'éclairement naturel des espaces de vie des appartements aux 1er et 2e étages, qui dérogent à l'article 10 en ce que leur surface nette éclairante (3,3 m² au 1er étage et 2,6 m² au 2e étage) est inférieure au 1/5e de la superficie plancher (5,66 m² requis au 1er étage et 5,72 m² au 2e étage) ; ainsi que pour les 2 chambres au 3e étage (1,7 m² au lieu de 2,2 m² pour la chambre 1 et 2,6 m² au lieu de 3,1 m² pour la chambre 2) ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant, repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et qu'il est important de maintenir les façades à rue avec la disposition des fenêtres existantes ;
Considérant qu'il s'agit d'un ensemble uniforme de 2 maisons néoclassiques en bon état ;
Considérant que les logements répondent au bon aménagement des lieux, la dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU est ainsi acceptable ;
Considérant qu'afin d'aménager les combles en espace de vie pour le duplex, 3 lucarnes sont réalisées dans le versant de toiture donnant sur la rue de la Fourche, placées dans la continuité des baies des étages inférieurs, hormis celle proche de la limite mitoyenne avec le bien de gauche qui est désaxée, et une fenêtre de toit est placé côté rue de l'Ecuyer ;
Considérant que les lucarnes s'intègrent esthétiquement à l'aspect architectural de la façade ;
Considérant également que le projet prévoit de modifier le pan arrière de la toiture pour une partie en toit plat au niveau du poinçon afin de bénéficier d'une hauteur sous plafond plus importante et également d'ouvrir une partie de la toiture à l'arrière afin de créer une terrasse tropézienne de 4,4 m² contre le mur mitoyen avec le n°25 rue de l'Ecuyer ;
Considérant que ses travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne sont pas susceptibles de nuire aux riverains ;
Considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
Considérant que la division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans l'hypercentre ;
Considérant in fine que la division proposée est acceptable ;

Considérant que suite à une visite réalisée in situ, les cages d'escalier sont d'origine de la construction des 2 maisons et possède la même valeur patrimoniale, hormis l'escalier d'accès au sous-sol du n°54 et la première volée au rez-de-chaussée qui ont été transformés ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant ainsi qu'il est plus intéressant de converser la cage d'escalier d'origine du n°52 plutôt que celle du n°54 et qu'il n'y a pas d'intérêt patrimonial à conserver l'escalier du sous-sol au n°54 ;
Considérant que les planchers des étages sont d'origine et en bon état, il y a lieu de les préserver ;

Considérant que la corniche moulurée originellement en ton blanc a été peinte de couleur rouge identique à la devanture commerciale ;
Considérant cependant qu'il y a lieu de revenir à une couleur blanche pour la corniche ;

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) ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer la totalité de la cage d'escalier du n°54 ;
- fusionner les 2 unités commerciales en une seule ;
- supprimer le local vélo au profit d'un local de stockage pour le commerce ou d'un agrandissement des caves des logements ;
- peindre la corniche en ton blanc ;

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).

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 aux articles 10 (éclairement naturel) et 17 (local commun vélos) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

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: 03/03/2026

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

5

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

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint van handelskernen en langsheen een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag het herbestemmen en ingrijpend renoveren van de voormalige bontfabriek Raymond Mallien betreft, om er een commercieel pand van te maken;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), meer precies BBP n° 80-15 ”Grote Zavel”;

Erfgoedobjecten:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een beschermd goed, meer precies het monument “voormalige pelsmaker Mallien”; dat bijgevolg, in toepassing van art. 177, §2 van het BWRO, deze aanvraag onderworpen is aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);
Gezien het regeringsbesluit van 5 juli 2006 tot bescherming als monument van bepaald delen van het gebouw gelegen Grote Zavel 40 te Brussel wegens hun historische en artistieke waarde; dat de bescherming wordt beperkt tot de meest opmerkelijke delen van het gebouw, meer precies de gevels en bedakingen, de hekkens, de toegangskoer, de totaliteit van het gelijkvloers (met inbegrip van het vast mobilair) en de trappenhuizen;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Speciale regelen van openbaarmaking:

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

- Toepassing van de volgende algemene voorschriften van het GBP :
- 0.6. : handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- 0.8. : herbestemming in een beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed;
- 0.12. : volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een typische woongebied;
- Toepassing van het art. 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) : speciale regelen van openbaarmaking betreffende de volgende afwijkingen bedoeld in artikel 126§11:
- afwijkingen tot het Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV) :
- artikel 4 - diepte van een mandelige bouwwerk;
- artikel 6 - dak van een geschakelde constructie;
- artikel 11 - terugtrekkingszone ingericht als tuintje;
- artikel 12 - inrichting van de binnenplaats en tuin;
- artikel 13 - behoud van een doorlatend oppervlak;
- afwijkingen aan het BBP nr. 80-15 « Grote Zavel ».

Dat er geen bezwaren en/of aanvragen om gehoord te worden werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dat liep van 05/02/2026 tot 19/02/2026;

Adviezen:

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 05/02/2026 met referentie T.1980.4202/17;
Gezien het gunstig eensluidend advies onder voorwaarden van de KCML van 11/02/2026 met referentie BXL21715_754_PUN, uitgebracht tijdens daar zitting van 04/02/2026, waarin onder anderen gesteld wordt dat : *"De Commissie waardeert de herbestemming en herwaardering van dit waardevolle pand en acht de voorgestelde commerciële herbestemming aanvaardbaar op erfgoedvlak.*
Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo van 19/02/2026, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecifieerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, op voorwaarde dat toilet PBM is uitgerust met steungrepen aan weerszijden van de toiletpot en dat de wastafel buiten het toilet een conform model PBM is;
Gezien de voorwaardelijk gunstige beslissing van de ASTRID-veiligheidscommissie van 27/01/2026, waarin gespecifieerd staat dat, gezien de hoge publieke onthaalcapaciteit van het gebouw, er in alle voor het publiek toegankelijke delen en ruimten van de gebouw een ASTRID indoordekking aanwezig dient te zijn;

GBP:

Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het programma als handelszaak wordt beschouwd, meer precies detailhandel open voor publiek;
Dat de verschillende nevenfuncties waaronder de ontvangstruimten, kantoren en de ondersteunende en technische ruimten accessoire zijn aan de hoofdbestemming van het gebouw en dus als handelszaak worden beschouwd in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag;
Overwegende dat de bovengrondse vloeroppervlakte quasi ongewijzigd blijft (van 3.155,09 m² naar

3.153,46 m²) ; dat eveneens de bestemming grotendeels ongewijzigd blijft; dat desalniettemin 939,35 m² woning wordt omgevormd naar handelsruimte;
Overwegende dat algemeen voorschrift 0.12 van het GBP de volledige op gedeeltelijke wijziging van een woning in typisch woongebied toelaat, nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder voorwaarde dat het de herbestemming toelaat van een gebouw dat is ingeschreven op de bewaarlijst of dat volledig, of wat de hoofdelementen betreft, gedeeltelijk is beschermd, overeenkomstig algemeen voorschrift 0.8;
Overwegende, bijgevolg, dat algemeen voorschrift 0.8 van het GBP toelaat, met het oog op de bescherming van het erfgoed, een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend erfgoed, te bestemmen als handelszaak, voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de KCML zullen onderworpen zijn;
Overwegende dat het dossier uitvoerig aankaart dat de herbestemming als handelsgebouw opportuun is omdat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen;
Overwegende dat algemeen voorschrift 0.6 van het GBP stelt dat in alle gebieden de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken verbeteren en zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond bevorderen; dat ze onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking;
Overwegende dat deze aanvraag de ingrijpende renovatie betreft van het pand, waarbij een groot deel van de bestaande structuur gesloopt wordt; dat desalniettemin het recreëren van de (bestaande) patio's (binnenterrein huizenblok) nodig is om de originele architectuur van het pand te kunnen behouden;
Dat het dus weinig opportuun wordt geacht deze organisatie te wijzigen omdat voor dit monument de aanleg van de originele architectuur primeert;
Overwegende dat de voorziene situatie het binnenterrein van het huizenblok niet verslechterd en dat het dus ongewijzigd blijft ten opzichte te huidige situatie;
Overwegende dat de aanvraag strookt met de voorschriften van het GBP;

GSV:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een mandelig bouwwerk; dat het inzake gebouwdiepte, hoogte van het dak, achteruitbouwstrook, inrichting van de koeren alsook behoud van doorlatende oppervlakte afwijkingen genereert aan de voorschriften van Titel I van de GSV, meer precies aan artikels 4, 6, 11, 12 en 13; dat deze afwijkingen in grote mate te wijten zijn aan het feit dat een groot deel van de bestaande betonconstructie afgebroken en heropgebouwd wordt; dat het in die zin een nieuwbouwconstructie betreft;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV omdat ter hoogte van de beneden- en bovenverdiepingen de maximale diepte van het diepste naastliggende gebouwprofiel overschreden wordt;
Overwegende dat het een historische context betreft, die sinds de realisatie van dit gebouw is ontstaan en behouden blijft;
Overwegende dat de huidige aanvraag als doel heeft de bestaande situatie te reconstrueren, zodat het erfgoed zo goed mogelijk wordt nagemaakt;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 4 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkingen genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, omdat de hoogte van het dak, alsook van de technieken bovenop het dak, hoger is dan die van de hoogst aanpalende buur;
Overwegende dat de hoogte van het dak, waarbij de bovenste verdieping volledig wordt afgebroken en heropgebouwd, licht wordt verhoogd (van 20.13 naar 20.39 m tov referentiepeil);
Overwegende dat de hoogte van de gevel ongewijzigd blijft (20.13 m tov referentiepeil);
Overwegende dat deze ophoging licht teruggetrokken is van de gevel, zodat deze nauwelijks waarneembaar is vanop het openbaar domein;
Overwegende dat het in essentie een bijkomende isolatielaag betreft, die wordt toegevoegd op het gereconstrueerde dak; dat deze laag geïntegreerd kan worden in de heropgebouwde verdieping;
Overwegende dat een groot technisch volume wordt toegevoegd (max 23.19 m tov referentiepeil) dat beduidend groter is dan de bestaande technische lokalen (max 23.00 m tov referentiepeil);
Overwegende dat het volume centraal op het gebouw wordt ingepland, teruggetrokken van de gevel en dus nauwelijks zichtbaar is vanop het openbaar domein;
Overwegende dat er de mogelijkheid is een groot deel van de technische installaties te integreren in de onderliggende verdieping en/of in de kelder;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 11 van Titel I van de GSV, omdat de achteruitbouwstrook niet wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond; dat deze zone geen bouwwerken mag omvatten, behalve dewelke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten;
Overwegende dat de achteruitbouwstrook ter hoogte van de Korte Miniemenstraat volledig verhard wordt aangelegd, omdat de ondergrondse (bestaande) kelderverdieping behouden blijft;
Overwegende dat de voorgestelde werken de beplantingen op volle grond niet verbeteren;
Overwegende dat de achteruitbouwstrook nauwelijks rechtstreekse bezonning heeft, gezien dat het gebouw (Noord) het volledig omsluit;
Overwegende dat het eveneens een beschermd deel van het gebouw betreft, dat in zijn authentieke staat moet worden hersteld;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 11 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 12 van Titel I van de GSV, omdat de voorgestelde inrichting van de koeren niet als doel heeft het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren;
Overwegende dat het een historische context betreft, die sinds de realisatie van dit gebouw is ontstaan en in deze aanvraag wordt gereconstrueerd, met als doel het erfgoed zo weinig mogelijk te wijzigen;
Overwegende dat het kleine ruimtes betreft met een beperkte natuurlijke verlichting;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 12 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, omdat het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan, meer precies met beplatingen op volle grond;
Overwegende dat in de huidige situatie de volledige site bebouwd is;
Overwegende dat de aanvraag een bestaande situatie recreëert, waarbij de volledige zone voor koeren en tuinen (patio's) verhard is aangelegd, zoals in het initiële ontwerp;
Overwegende dat het kleine ruimtes betreft met een beperkte natuurlijke verlichting;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 13 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

BBP:

Overwegende dat volgens het BBP de site gelegen is in typisch woongebied, alsook langsheen een lint voor handelskernen; dat dit lint toelaat een handelsfunctie op de bovenverdiepingen te voorzien, indien de plaatselijk omstandigheden het toelaten en nadat deze handelingen en werkingen aan speciale regelen van openbaring zijn onderworpen;
Dat, meer precies, de vergroting van de handelsoppervlakte (> 500 m²) kan worden toegelaten bij hergebruik van een bestaand gebouw, dat niet meer wordt geëxploiteerd;
Overwegende dat het pand al geruime tijd grotendeels onbenut is; dat de volledige omvorming naar handel strookt met de voorschriften van het BBP;
Overwegende dat het pand volgens het BBP eveneens een merkwaardig en/of historisch en beschermd monument van categorie I betreft, die een achteruitbouwstrook heeft ter hoogte van de Korte Miniemstraat en waarvoor het bestaande te bewaren bouwprofiel is vastgelegd op 5 bouwlagen;
Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 3.1.4.4 van het BBP, omdat de toegelaten bouwprofielen eventuele technische verdiepingen moeten bevatten;
Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 3.1.6 van het BBP, omdat de eventuele technische installaties in de dakprofielen moeten worden verwerkt;
Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 3.1.8 van het BBP, omdat het inrichten van zichtbare luchtverversingssystemen zichtbaar vanaf de openbare weg verboden is;
Overwegende dat het toevoegen van een technische installatie met aanzienlijke afmetingen bovenop het dak van een geklasseerd goed niet opportuun wordt geacht en al zeker niet zichtbaar vanop de straat;
Overwegende dat het gebouw reeds hoger is dan de aanpalende constructies, waardoor de technische installaties nogmaals een bijkomend volume inhouden;
Overwegende dat het bovenste verdiep volledig wordt afgebroken en terug opgebouwd; dat er bijgevolg de mogelijkheid is de technieken te integreren in dit volume;
Overwegende dat er grote technische schachten worden voorzien tussen het dak en de kelder; dat hier ook te mogelijkheid bestaat technische installaties te vestigen;
Overwegende dat de voorgestelde aanleg met afwijkingen op artikels 3.1.4.4, 3.1.6 en 3.1.8 niet strookt met de voorschriften van het BBP; dat de aanleg van het dak en dus ook van de technische installaties, in de mate van het mogelijke, rekening moet houden met de erfgoedkundige context waarin het pand zich bevindt;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikels 4.1 en 4.3 van het BBP, omdat de zone voor koeren en tuinen prioritair bestemd is voor de aanleg van aangeplante tuinen, waarvoor minstens 50% van de oppervlakte aangeplant is en ten minste 80% van de zone op volle grond is voorzien en waterdoorlatend is;
Overwegende dat in de bestaande situatie de zone voor koeren en tuinen volledig onderkelderd is en dus volledig verhard is aangelegd;
Overwegende dat de kelderverdieping opnieuw wordt geconstrueerd, waarbij de vloerplaat volledig uitgegraven, verdiept en vernieuwd wordt; dat geen zone wordt voorzien waarbij volle grond wordt voorzien;
Overwegende dat de aanvraag een bestaande situatie recreëert, waarbij de volledige zone voor koeren en tuinen (patio's) verhard is aangelegd, zoals in het initiële ontwerp;
Overwegende dat het kleine ruimtes betreft met een beperkte natuurlijke verlichting;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijkingen aan artikels 4.1 en 4.3 van het BBP gerechtvaardigd en toelaatbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 5.1, 5.5 en 5.7 van het BBP, omdat de zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen prioritair bestemd is voor de

aanleg van aangeplante tuinen, waarbij nieuwe ondergrondse structuren niet meer dan 30% van de zone innemen en ten minste 70% van de oppervlakte op volle grond wordt aangelegd;
Overwegende, zoals voor motivering van artikels 4.1 en 4.3, dat in de bestaande situatie de zone voor koeren en tuinen volledig onderkelderd is en dus volledig verhard is aangelegd; dat de kelderverdieping opnieuw wordt geconstrueerd en dat de aanvraag een bestaande situatie recreëert, waarbij de volledige zone voor koeren en tuinen (patio's) verhard is aangelegd, zoals in het initiële ontwerp;
Overwegende dat het kleine ruimtes betreft met een beperkte natuurlijke verlichting;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijkingen aan artikels 5.1, 5.5 en 5.7 van het BBP gerechtvaardigd en toelaatbaar zijn;

Erfgoed:

Overwegende dat de renovatiewerkzaamheden een belangrijke vervanging van de bestaande betonconstructie omvatten, dat de vloer en het plafond van de verkoopsalon en de trappenhuizen en bordessen worden behouden;
Overwegende dat deze vervanging gebaseerd is op voorafgaande grondige stabiliteitsstudies en op de evaluatie van de garanties met betrekking tot de brandwerendheid van de structuur;
Overwegende dat de isolatie van het gebouw wordt verbeterd door de plaatsing van isolatiepanelen van cellenbeton aan de binnenkant, de isolatie van de daken aan de buitenkant, de plaatsing van geïsoleerde achterzetramen of de vervanging van ramen en deuren door modellen met isolatieglas;
Overwegende dat de stalen ramen en deuren op de begane grond kunnen worden gerestaureerd en voorzien van inbraakwerend glas, maar dat de bestaande profielen niet voldoen aan de inbraakwerendheidsnormen; daarom is ook vervanging van de raamkaders voorgesteld;
Overwegende dat om de normen op vlak van energieprestatie te halen, een glas met totaal dikte van 35 mm wordt voorzien, omdat daarvoor zeer diepe ramen nodig zijn die het uiterlijk verstoren, zou de dikte van de beglazing en de diepte van de raamkaders moeten worden beperkt; zodat een zo authentiek mogelijk beeld wordt geëvenaard;
Overwegende dat de openingen op het gelijkvloers eveneens voorzien zijn van RC4-veiligheidsrolluiken, en dat deze rolluiken een zware esthetische impact op de gevel hebben; dat deze impact verminderd moet worden;
Overwegende dat het dak zal geïsoleerd worden, dat de isolatielaag een bijkomende dikte zal brengen, dat de extra dikte geïntegreerd wordt met een opbouw, dat deze opbouw zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en de leesbaarheid stoort van de originelel kroonlijst; dat het dakplaat helemaal nieuw is en makkelijk kan aangepast worden;
Overwegende dat de technische uitrusting (warmtepompen, verluchtingsgroepen) op het dak geplaatst worden, dat voor zo'n gebouw deze installatie zeer groot zijn
Overwegende dat de deur van de linkse nis in de beschermde verkoopzaal verwijderd wordt; dat deze oorspronkelijk is; dat deze opening moet vrij blijven om een goede aansluiting te creëren tussen de verkoopzaal en de inkomhal; dat de erfgoedwaarde van zo'n bouwelement niet uitzonderlijk is;
Overwegende dat de spiegeldeuren langs de nissen verwijderd zullen worden; dat deze ingreep aanvaard mag worden; dat de spiegels van de nissen kunnen aan de achtergrond verplaatst worden;
Overwegende dat de voet van de traphal oorspronkelijk geschilderd was; dat het project voorzien een lambrisering in plaats ervan; dat de lambrisering niet getrouw is aan de simpele oorspronkelijke afwerking;
Overwegende dat de Hermes logo wordt geïntegreerd in het parketvloer aan de ingangen; dat deze ingreep niet omkeerbaar is;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Architectuur:

Overwegende dat het gelijkvloers aan de kant van de Grote Zavel een uitdrukkelijk open karakter heeft en dient als representatieve winkel- en ontvangstruimte; dat vervolgens de 1e en 2e verdieping worden ingericht als commerciële en tententoonstellingsruimten; dat de 3e en 4e verdieping hoofdzakelijk administratieve nevenfuncties huisvesten;
Overwegende dat de herbestemming en herwaardering van dit waardevolle pand geapprecieerd wordt en dat de voorgestelde commerciële herbestemming strookt met het karakter van het pand;
Overwegende dat de renovatie toelaat het gebouw energetisch performanter te maken, alsook de stabiliteit ervan te verzekeren;
Overwegende dat de leden van de commissie zich desondanks vragen stellen bij de uitvoerige voorgestelde afbraakwerken; dat, enerzijds, deze werken niet in lijn liggen met de basisprincipes inzake erfgoedzorg waarbij behoud van materiële authenticiteit en reversibiliteit centraal staan; dat, anderzijds, deze werken vanuit duurzaamheidsperspectief weinig opportuun worden geacht;

Overwegende dat deze aanvraag een ingrijpende renovatie inhoudt van een bestaand monument, met gedeeltelijke afbraak en identieke heropbouw en plaatselijke herbestemming van de lokalen;
Overwegende, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gestelde voorwaarden, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies onder voorbehoud:
- de interventies van de binnenisolatie opnieuw detailleren en controleren en de dimensionering staven met hygrothermisch / bouwfysische nazicht.
- de stalen deuren en ramen op de begane grond dienen bij voorkeur worden gerestaureerd, in elk geval moeten de noodzakelijke aanpassingen met eventuele nieuwe profielen en een anti-inbraakbeglazing, zo bestudeerd worden dat een zo authentiek mogelijk beeld behouden blijft;
- de detaillering en het esthetische aspect van de rolluiken verduidelijken; deze moeten zorgvuldig in de architectuur geïntegreerd worden;
- de dakopbouw aanpassen zodat de noodzakelijke verhoging de leesbaarheid en de verhoudingen van de kroonlijst niet aantast vanuit de publieke ruimte
- een aangepast voorstel voorleggen waarbij de technieken bij voorkeur in het gebouw geïntegreerd worden en bovendaks beperkt worden en visueel beter worden geïntegreerd.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1013/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Léopold I 303 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Tatiana Zolotuhin

Objet / Betreft: réhausser de 2 niveaux une maison unifamiliale, modifier la façade avant, créer une cour en supprimant partiellement le volume arrière et créer une terrasse arrière au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

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

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

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

Considérant que la demande vise à réhausser de 2 niveaux une maison unifamiliale, modifier la façade avant, créer une cour en supprimant partiellement le volume arrière et créer une terrasse arrière au 1er étage ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/03/1930 (réf. T.P. 38.891) ayant pour objet « construire un immeuble à un étage avec bretêche » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/06/2008 (réf. P.U. 69L/07) ayant pour objet « construire une toiture mansardée sur la toiture plate de la maison unifamiliale avec modification de la façade avant au rez-de-chaussée, réorganiser l'intérieur du logement, couvrir la cour » ;
Considérant que ce permis a partiellement été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'en situation existante de droit (renseignée au permis délivré le 21/03/1930), le bien consiste en un immeuble de type R+1 disposant d'un commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant au 1er étage et des caves au niveau R-1 ;
Considérant que le permis délivré le 26/06/2008 (réf. P.U. 69L/07) a été partiellement réalisé en ce que la réhausse n'a pas été mise en œuvre ;
Considérant que ce permis a autorisé la couverture de la cour et l'imperméabilisation totale de la parcelle ;
Considérant que selon les vues aériennes, la cour est totalement couverte depuis au moins 1987 ;
Considérant que ce même permis transforme le bien en une maison unifamiliale ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet prévoit de transformer le bien en un logement unifamilial de type R+2 ;
Considérant que le programme se réparti comme tel : cave et buanderie au niveau R-1 ; sanitaires, hall et cuisine avec accès à une terrasse extérieure au niveau 0 ; salon, séjour et salle à manger avec accès à une terrasse au niveau R+1 ; chambre (9,1 m²) avec bureau au niveau R+2 et chambre (14,2 m²) avec dressing et salle de bain au niveau R+3 ;
Considérant qu'en raison de l'étroitesse de parcelle et du manque de lumière au rez-de-chaussée, le projet s'étend en hauteur afin de créer les espaces de vie aux étages, une coupole est également mise en œuvre sur la toiture plate apportant de la luminosité à la cage d'escalier située au centre de l'immeuble ;
Considérant que le rez-de-chaussée est occupé en partie avant par un wc et des sanitaires ;
Considérant que le wc est implanté directement en façade avant et que dès lors les baies seront vraisemblablement occultées ou opaques ;
Considérant que cet aménagement des lieux n'est pas qualitatif et qu'il convient de ne pas prévoir le wc et la salle de bain en partie avant du rez-de-chaussée **;**

En ce qui concerne le volume :

Considérant que le projet prévoit la réhausse du bien de 2 niveaux avec toiture plate ;
Considérant que, suite à la réhausse, le niveau de l'acrotère du bien est de +12m71, que le niveau

de l'acrotère du voisin de droite est de +12m56 et que le voisin de gauche ne présente pas de volume construit mitoyen ;
Considérant que le projet déroge de ce fait au RRU, Titre I, articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) en ce que la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur la plus élevée et que la toiture plate dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que la différence de niveau entre le projet et le bien voisin est minime (15cm) et que le bien mitoyen existant consiste en un immeuble de logement constitué de différents volumes dont les niveaux varient et dont le plus élevé est de +18m47 et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'une cour est présente en situation existante de droit et que celle-ci a été couverte sur un niveau en situation existante ;
Considérant que le projet restitue une cour de 3m² en intérieur d'ilot et conserve une extension du volume principal au rez-de-chaussée de 1m82 de profondeur ;
Considérant qu'une terrasse est créé sur la toiture plate de l'extension au 1er étage ;
Considérant que le volume au rez-de-chaussée déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la profondeur de la construction dépasse une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain ;
Considérant que la parcelle est située dans le périmètre des recommandations pour les intérieurs d'ilot reprise dans la typologie d'îlot collage et qu'il convient de viser à une augmentation de la végétalisation de la parcelle et à la réduction des surfaces minéralisées et de la densité bâtie ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de conserver au rez-de-chaussée le volume existant aligné sur la façade principale des étages ;

Considérant dès lors que la cour au rez-de-chaussée est agrandie ;
Considérant enfin que la nouvelle toiture plate est végétalisée et qu'il est renseigné en coupe un substrat présentant une hauteur de 12cm s'apparentant à une végétalisation de type extensive ;
Considérant qu'afin de répondre aux recommandations pour les intérieurs d'ilot de Laeken en termes de biodiversité et de retenue des eaux de pluie il convient de mettre en œuvre une toiture végétalisée intensive ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la devanture commerciale renseignée sur le permis délivré le 21/03/1930 a été modifiée par le permis partiellement réalisé de 2008 ;
Considérant qu'en situation existante le rez-de-chaussée présente une allège en brique de teinte orangée et des châssis et porte d'entrée en bois de teinte blanche ;
Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage en bois de teinte blanche sont conservées ;
Considérant qu'afin de prémunir les occupants du risque de chute un garde-corps métallique de teinte blanche est mise en œuvre au 1er étage ;
Considérant que l'allège en brique existante est enduite et peinte de ton ocre clair ;
Considérant que la réhausse prolonge verticalement la brique existante et que l'ensemble de la brique est peint en un ton ocre clair ;
Considérant que les nouveaux châssis aux étages sont en bois peints de teinte blanche sur allèges pleines en cimentage enduit de ton ocre clair ;
Considérant que la réhausse est couronnée par un acrotère en pierre bleue ;
Considérant que le volume originel est composé d'un bow-window et de différents plans animant la façade avant lui donnant ainsi du volume et qu'il y a lieu de retrouver un langage unifiant l'ensemble de la réhausse avec les niveaux existants en prévoyant pour le couronnement de la façade réhaussée une corniche rappelant le dessin de la partie supérieure du bow-window ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant que la composition des baies au rez-de-chaussée mise en œuvre suite au permis délivré en 2008 est peu qualitative et dénature la façade et qu'il y a lieu de profiter du réaménagement des locaux intérieurs afin de proposer une façade au rez-de-chaussée s'inspirant de la devanture d'origine et cohérente avec l'ensemble de la façade ;

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 :
- diminuer la profondeur du rez-de-chaussée en s'alignant à celle des étages ;
- revoir la composition des baies du rez-de-chaussée en s'inspirant de la devanture d'origine ;
- ne pas prévoir le wc et la salle de bain en partie avant du rez-de-chaussée ;
- prévoir pour le couronnement de la façade une corniche rappelant le dessin de la partie supérieure du bow-window ;
- prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate du volume principal de minimum 20cm de substrat.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H731/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Heembeek 103 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Tuğba Dagdelen

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un commerce vers un commerce avec possibilité de consommer sur place, modifier le volume arrière sur plusieurs niveaux, modifier la devanture commerciale et les menuiseries en façade avant (mise en conformité), d'autre part isoler par l'extérieur les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

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

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/08/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise ,d'une part, à changer l'utilisation d'un commerce vers un commerce avec possibilité de consommer sur place, modifier le volume arrière sur plusieurs niveaux, modifier la devanture commerciale et les menuiseries en façade avant (mise en conformité), d'autre part à isoler par l'extérieur les façades;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 21/03/1930 (réf. T.P. 38856) ayant pour objet "Construction d'un immeuble à 2 étages"
- le 08/09/1951 (réf. T.P. 66074) ayant pour objet "Construction d'un WC";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 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) ,
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ,
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/02/2026 portant la référence T.2024.0419/3 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art.4 (profondeur de construction) du R.R.U. en ce que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine ;

Considérant que ces dérogations sont déjà présentes dans la situation de droit et que les modifications apportées au bâtiment ont pour effet de les accentuer légèrement ;
Considérant toutefois que ces écarts demeurent minimes et n'entraînent pas d'impact significatif sur les caractéristiques urbanistiques du bâtiment ni sur son intégration dans le cadre bâti environnant ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet concerne le changement d'utilisation d'un commerce vers un commerce dont l'activité principale consisterait en la consommation sur place ;

Considérant que l'activité principale du nouveau commerce vise la préparation de sandwichs et de petites préparations nécessitant une cuisson sur place ;
Considérant que le projet prévoit l'évacuation des gaz brûlés issus de la cuisson au moyen d'une hotte de type électroménager ; que les conduits d'évacuation, en métal galvanisé et suspendus au plafond, débouchent vers la cour arrière en façade latérale à une hauteur d'environ 2,80 m ;
Considérant que cette configuration est susceptible d'engendrer des nuisances potentielles pour le voisinage ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de ne pas prévoir l'installation d'une gaine d'extraction spécifique pour l'activité de sandwicherie ;

Considérant que le commerce sera ouvert de 11h à 16h en semaine du mardi au vendredi ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la devanture commerciale ;
Considérant que la demande porte également sur l'isolation des façades avant et arrière, entraînant une modification de leur aspect ;
Considérant que la façade avant existante présente un état de dégradation relativement important et que sa rénovation apparaît dès lors pertinente et opportune ;
Considérant que cette rénovation consiste notamment en la mise en œuvre d'un crépi sur l'isolant ;
Considérant, dès lors, qu'il convient de prévoir la mise en peinture de l'entièreté de la façade dans un ton clair afin de garantir un rendu uniforme, soigné et cohérent ; qu'il y a également lieu de préciser explicitement la teinte des façades sur les plans ;
Considérant que la façade originelle présente un certain intérêt patrimonial et que, afin de ne pas trop s'éloigner de son style d'origine, il convient de prévoir en façade avant des éléments en relief s'inspirant de la composition de la façade initiale ;
Considérant qu'afin d'assurer la continuité de l'isolant sur l'ensemble de la façade avant et de supprimer le renfoncement de l'entrée, actuellement susceptible de favoriser certaines incivilités, il y a lieu de réaménager la devanture à l'alignement, en prévoyant un accès direct au commerce depuis l'espace public et distinct de l'accès au logement ;
Considérant que l'accès séparé aux étages est maintenu et que la demande ne porte dès lors pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
Considérant enfin que la demande prévoit le remplacement des châssis existants en bois en façade avant par de nouveaux châssis en PVC de ton brun, tout en maintenant la division apparente des châssis originaux, ce qui permet de préserver la lecture de la composition de façade ;

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

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 préciser la couleur des façades sur les plans ;
- d'aménager la devanture à l'alignement en prévoyant un accès à la sandwicherie directement à rue et séparé de l'accès logement ;
- de prévoir des éléments en relief en façade avant en s'inspirant de la façade d'origine ;
- de ne pas prévoir de gaines d'extraction pour la sandwicherie.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L611/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Legrand 62 1050 Ixelles

Demandeur / Aanvrager: Pia Michelsen

Objet / Betreft: d'une part, réunir deux appartements en un duplex aux derniers étages d'un immeuble de logements, construire une lucarne et aménager une terrasse en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, ajouter une fenêtre de toiture en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

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

Considérant que la demande vise, d'une part, à réunir deux appartements en un duplex au derniers étages d'un immeuble de logements, construire une lucarne et aménager une terrasse en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, à ajouter une fenêtre de toiture en façade avant ;

Considérant que le partie avant du bâtiment se trouve sur le territoire d'Ixelles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 25/04/1893 (réf. T.P. 13565) ayant pour objet "Construction de 4 maisons" ;
- en 1987 (réf. T.P. 93909) ayant pour objet "Transformer un immeuble à usage résidentiel" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 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) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de la prescription particulière 18 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/02/2026 portant la référence T.1985.1083/16 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 4 du RRU, en ce que la construction de la terrasse entraîne un dépassement par rapport au mitoyen le plus profond ;
Considérant que le projet déroge également au Titre I, article 6 du RRU, en ce que la construction de la terrasse implique un dépassement en hauteur de plus de 3 m par rapport au mitoyen le plus bas, ainsi que la présence d'un garde-corps dépassant le gabarit de la toiture ;
Considérant que l'aménagement d'une terrasse au dernier étage en façade arrière améliore les qualités d'usage et les conditions d'habitabilité du duplex aménagé aux deux derniers niveaux du bâtiment ;
Considérant que cet aménagement n'engendre pas d'augmentation significative du volume bâti et que, dès lors, ces dérogations sont acceptables ;

Considérant toutefois que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil du côté du mitoyen n°60, en ce qu'une distance latérale de 1,34 m est prévue au lieu des 1,90 m réglementaires ; qu'il convient dès lors soit de respecter un retrait latéral de 1,90 m, soit d'obtenir l'accord du propriétaire du bien voisin sis au n°60 et de joindre cet accord au dossier ;
Considérant qu'une palissade est prévue du côté du mitoyen n°64 afin de respecter les dispositions du Code civil ; que cette solution n'apparaît toutefois pas comme pérenne dans le temps ; qu'il convient dès lors soit de respecter un retrait latéral de 1,90 m, soit d'obtenir l'accord du propriétaire du bien voisin sis au n°64 et de joindre cet accord au dossier ;
Considérant que le projet déroge au Titre II, article 10 du RRU, en ce que la superficie éclairante de la chambre n°2 est inférieure à un cinquième de la superficie de la pièce (3,44 m² au lieu de 3,54 m²) ;
Considérant que cette dérogation est de faible ampleur, d'autant plus que cette chambre bénéficie d'un espace extérieur sous forme de balcon, contribuant à améliorer la qualité d'usage de celle-ci ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'analyse du dossier révèle que l'ensemble des châssis de la façade avant sont en infraction et qu'il convient dès lors de procéder à leur remplacement par des menuiseries en bois conformes aux caractéristiques des modèles d'origine, notamment en ce qui concerne le dessin, la répartition des ouvrants et des dormants, les divisions, les proportions entre parties pleines et

vitrées, le double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, ainsi que la forme des baies et des vitrages, afin de préserver l'intégrité et l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant que l'oriel, actuellement altéré, doit faire l'objet d'une restauration complète et d'un entretien rigoureux des éléments d'origine, lesquels doivent être conservés intégralement ; que toute partie installée sans autorisation doit être remplacée par des éléments identiques aux modèles et matériaux d'origine, de manière à reconstituer l'oriel et à rétablir la cohérence architecturale de l'ensemble formé par les immeubles n°60, 62 et 64 ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

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 :
- respecter les dispositions du Code civil pour la terrasse sans rehausse des mitoyens ou obtenir un accord de chacun des propriétaires voisins et les joindre à l'appui du dossier ;
- rétablir des châssis en bois conformes aux modèles d'origine en façade avant.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne l'article 4 et 6 du titre I et l'article 10 du titre II sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A986/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Antoine Depage 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AD 37 - S.R.L.

Objet / Betreft: supprimer la cour anglaise et aménager une terrasse, démolir l'escalier extérieur, prolonger les terrasses en façade arrière aux 2ème et 3ème étages, supprimer les terrasses aux 4ème et 5ème étages et modifier la façade avant (permis modificatif A3190/2022)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 2

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison moderniste d'inspiration paquebot ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à supprimer la cour anglaise et aménager une terrasse, démolir l'escalier extérieur, prolonger les terrasses en façade arrière aux 2ème et 3ème étages, supprimer les terrasses aux 4ème et 5ème étages et modifier la façade avant (permis modificatif A3190/2022) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) et dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
Vu les deux réactions à l'enquête publique portant sur la profondeur des terrasses et les vis-à-vis qu'elles génèrent sur les propriétés voisines ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/12/2023 (réf. P.U. A3190/2022) ayant pour objet : "apporter des transformations lourdes à une maison unifamiliale ; construire 3 étages en vue d'aménager un nouvel ensemble comprenant 5 logements (4 appartements 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) avec maintien au rez-de-chaussée d'une profession libérale" ;
Considérant que la présente demande vise à apporter des modifications à ce permis ;

Considérant que plusieurs aménagements intérieurs sont apportés dans les appartements pour améliorer leur habitabilité et leur confort à vivre ;
Considérant que ces adaptations n'influent pas sur le nombre et le type de chambre, leur emplacement et les exigences requises par le R.R.U. ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que la cour anglaise est réduite et limitée à la zone devant la chambre ;
Considérant que cette cour continue de garantir l'intimité de la chambre au sous-sol et d'assurer un éclairement naturel suffisant pour la chambre ;
Considérant que la suppression de la cour anglaise du côté droit permet un accès de plain-pied au jardin ainsi qu'à une nouvelle terrasse (de 12m²) depuis le séjour de l'appartement ;

Considérant que le demandeur estime d'un point de vue de la gestion de la copropriété qu'il n'est pas réaliste de diviser le jardin en deux ;
Considérant que l'usage du jardin est à usage exclusif des futurs occupants du souplex -1/0 ;
Considérant que l'escalier extérieur menant au jardin au 1er étage est donc démoli ;
Considérant que l'appartement continue de profiter d'une terrasse existante de 12m² ;
Considérant que cet escalier et sa balustrade constituent des éléments architecturaux caractéristiques de la façade arrière et qu'ils participent à l'identité du bâtiment et aux qualités patrimoniales qui fondent son inscription à l'inventaire ;
Considérant que sa suppression porterait atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et à ses qualités patrimoniales ;
Considérant qu'il convient dès lors de le maintenir afin de préserver l'intégrité de la façade, et dès lors, soit renoncer à sa fonction de liaison, soit revenir à l'aménagement de jardin du permis précédent ;

Considérant que les unités d'habitation aux étages supérieurs disposent de terrasses (balcons) en façades avant et arrière ;
Considérant que les deux terrasses des appartements des 4ème et 5ème étages en façade arrière sont supprimées ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter à 2 m la profondeur des terrasses arrière des appartements des 2ème et 3ème étages ;
Considérant qu'en situation de droit les terrasses présentent une profondeur de 1.25 m ;
Considérant que la demande sollicite la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce que ces terrasses dépassent en profondeur les profils mitoyens voisins ;

Considérant qu'elles respectent les distances de 1.90 m par rapport aux limites mitoyennes et qu'elles sont dès lors conforme au Code Civil ;
Considérant néanmoins que la profondeur projetée de la terrasse du 3ème étage est susceptible d'engendrer un impact visuel ainsi que des nuisances pour les propriétés voisines ;
Considérant par ailleurs que la profondeur projetée des terrasses modifie la composition architecturale de la façade arrière, en particulier au niveau du 2ème étage ;
Considérant qu'afin de préserver les qualités patrimoniales de l'immeuble, il convient de ne pas élargir le balcon du 2ème étage et de respecter l'acrotère existant à cet endroit ;
Considérant qu'il convient également de ne pas augmenter la profondeur de la terrasse au 3ème étage ;
Considérant que la dérogation à l'art.4 (profondeur) n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit d'installer deux unités extérieures des pompes à chaleur des appartements du -1/0 et du +1 dans le jardin ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce qu'il prévoit d'installer deux unités de pompe à chaleur dans le jardin ;
Considérant que le projet prévoit également de placer 3 unités de pompes à chaleur au niveau de la toiture ;
Considérant qu'elles dérogent au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'elles ne font pas partie des éléments techniques autorisés à dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant que le placement de l'ensemble des pompes à chaleur en toiture serait préférable afin de limiter les éventuelles nuisances sonores ;
Considérant qu'il conviendrait également de prévoir des écrans antibruit autour des pompes à chaleur afin de réduire davantage leur impact sonore ;
Considérant qu'il conviendra également de limiter le volume de cet espace technique et de l'implanter de telle sorte à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ni depuis l'intérieur d'ilot ;
Considérant que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 est acceptable, mais que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.12 ne l'est pas pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que le projet prévoit uniquement des châssis aluminium de couleur blanc grisé (RAL 9002) ;
Considérant que les châssis en bois du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage sont restaurés à l'identique ;
Considérant que le projet prévoit de peindre en doré les colonnes centrales de la façade avant, en référence aux mosaïques dorées entourant la porte d'entrée ;
Considérant que la façade historique est sobre et qu'il convient dès lors de préserver cette sobriété et de ne pas peindre ces colonnes ;
Considérant que le projet prévoit de supprimer la corniche décorative du 5ème étage ;
Considérant que cette corniche constitue une limite visuelle de la rehausse depuis l'espace public et assure une finition cohérente du bâtiment ;
Considérant qu'il y a lieu dès lors de maintenir cet élément ;
Considérant que les lamelles en façade avant au niveau du 5ème étage sont maintenues pour assurer une composition symétrique de la façade, que la couleur de ces lamelles est le blanc grisé (RAL 9002) ;

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 ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- placer toutes les pompes à chaleur sur la toiture et de prévoir des écrans antibruit ;
- maintenir l'escalier extérieur existant en façade arrière ;
- ne pas élargir le balcon du deuxième étage et maintenir l'acrotère existant ;
- ne pas augmenter la profondeur de la terrasse au 3ème étage ;
- ne pas peindre les colonnes centrales de la façade avant des étages ;
- maintenir la corniche décorative au 5ème étage en façade avant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V949/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Place de la Vieille Halle aux Blés 41 - 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MARIUS 1948

Objet / Betreft: modifier le nombre et la répartition des logements en vue d'aménager 3 unités d'habitation (2 x 1ch et 1 studio), changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place, modifier la façade avant au rez-de-chaussée, placer une gaine d'extraction en façade arrière et remplacer les châssis et la porte d'entrée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/02/2026 - 26/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

AVIS REPORTÉ pour visite sur place.