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: 17/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V947/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Vautour 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nicky Vileyn Van Hove

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade à rue au rez-de-chaussée et couvrir partiellement la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination d'une surface commerciale (rez et 1er étage du bâtiment arrière) en 2 logements (1 appartement 1 chambre et 1 studio)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 - 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, µmodifié 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 sur les trottoirs (R.T.);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/10/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise, d'une part, à modifier la façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer la destination d'une surface commerciale (rez et entre-sol) en 2 logements (1 appartement 1 chambre et 1 studio) ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que la situation de « fait accompli » ne peut influencer la décision du Collège quant à l'acceptabilité urbanistique de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2026 au 05/03/2026 pour les motifs suivants :
-application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
-application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
Vu l'avis défavorable du SIAMU, daté du 24/02/2026 (réf.T.1998.0840/2) entre autres motifs le studio (logement n°2) qui ne dispose pas d'une seconde voie d'évacuation, alors que chaque unité de logement doit être pourvue d'au moins deux possibilités d'évacuation indépendantes, la seconde devant être accessible sans traverser la première ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'un permis délivré le 30/04/1926 (P.U. TP 31600) pour la transformation d'un commerce en brasserie avec modification de la façade au rez-de-chaussée, suivi d'un permis du 07/04/1954 pour la construction d'une lucarne et d'un volume sanitaire en encorbellement entre les 1er et 2e étages arrière ;
Considérant que les plans d'archives ne comportent ni coupe de l'annexe arrière, ni représentation du sous-sol, ni de l'entre-étage arrière ;

Considérant que la parcelle de 113 m² comprend : un bâtiment avant sur quatre niveaux hors sol, sous toiture à double versant équipée d'une lucarne, une cour arrière, un petit volume latéral (ancien WC), et une annexe arrière de type rez + entre-étage ;
Considérant que la surface commerciale occupait le rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'intégralité de l'annexe arrière ;
Considérant que la répartition découlant du dernier permis mis en œuvre est la suivante :

- Sous-sol : caves et locaux techniques ;
- Rez et entre-étage arrière : commerce ;
- Étages : logements ;

Considérant que la situation actuelle révèle : une surface commerciale vacante depuis de nombreuses années, une vitrine en retrait, des châssis PVC, un enduit blanc, des encadrements et une corniche peints en bleu, une cour partiellement couverte par l'extension du local WC, et une lucarne déplacée légèrement vers la droite ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications de façade à rue ainsi que la couverture partielle de la cour ;
Considérant que la demande propose également deux nouveaux logements à la place de l'ancienne brasserie ;

En ce qui concerne les modifications de volumes en intérieur d'îlot :

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la couverture partielle de la cour, réduite de 18 m² à 9 m², ainsi que sur la rehausse de l'annexe arrière, désormais érigée sur deux niveaux hors sol sous toiture à double versant ;
Considérant que l'absence de plans détaillés dans les archives est compensée par l'analyse des prises de vues aériennes, qui montrent que le volume arrière est identique entre 1930 et 2025 ;
Considérant toutefois que ce volume était historiquement séparé du bâtiment avant par une cour aux dimensions généreuses et un petit local sanitaire, et qu'il était clairement lié à l'activité commerciale ;
Considérant que l'extension arrière est inférieure en profondeur et en hauteur au mitoyen le plus profond et le plus élevé, mais excède néanmoins la hauteur et la profondeur du mitoyen le plus bas ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

Considérant que la couverture partielle de la cour et la rehausse du volume latéral ont entraîné une élévation des mitoyens et une augmentation de la densité bâtie en intérieur d'îlot ;
Considérant que le projet n'améliore pas la qualité de l'intérieur d'îlot, voire il l'aggrave, vu que la parcelle, déjà fortement densifiée, ne bénéficie d'aucune amélioration en termes de perméabilité ni de gestion des eaux pluviales ;
Considérant que la rehausse de l'annexe et la modification de la toiture engendrent un impact négatif sur l'ensoleillement et les vues des constructions voisines ;
Considérant que la couverture partielle de la cour n'est pas acceptable et que l'ancien local WC n'a plus d'utilité, qu'il convient dès lors de revenir aux dimensions originelles de la cour à ciel ouvert de 18 m² ;
Considérant que le changement de destination vers un usage exclusivement résidentiel implique une requalification des volumes en intérieur d'îlot, et qu'il y a lieu, dans cette perspective, de réduire à minima la densité bâtie en privilégiant la démolition de l'annexe arrière ;
Considérant que la suppression de cette annexe permettrait la création d'un jardin en pleine terre, constituant une plus-value indéniable pour une habitation tant en termes de qualité de vie que de perméabilité et de valorisation paysagère de l'intérieur d'îlot ;
Considérant enfin qu'un tel aménagement améliorerait significativement le caractère résidentiel du bien et répondrait aux objectifs de désimperméabilisation, de gestion durable des eaux pluviales et de réduction des nuisances pour les mitoyens ;

En ce qui concerne le changement de destination du commerce en logements :

Considérant que la configuration existante a été conçue pour un commerce occupant le rez-de-chaussée et l'annexe arrière ;
Considérant que les modifications réalisées (rehausse, extensions, fermeture de la cour) induisent une surdensification de la parcelle en matière de bâti et de la création de nouveaux logements tel qu'envisagé ;

Considérant que le projet de créer deux logements supplémentaires (et au total trois sur la parcelle) ne permet pas de répondre aux exigences minimales d'habitabilité ;
Considérant que les locaux habitables ne disposent pas d'une superficie éclairante conforme aux normes du RRU – Titre II ;
Considérant que l'enclavement de la parcelle, aggravé par les extensions et réhausse des annexes arrière, empêche d'assurer un apport satisfaisant de lumière naturelle ;
Considérant que la création des deux logements supplémentaires ne répond pas aux exigences du SIAMU ;
Considérant que, pour ces motifs, le changement de destination sollicité n'est pas acceptable tel que proposé ;

En ce qui concerne les modifications de la façade à rue :

Considérant que la nouvelle composition de façade remplace la vitrine commerciale par deux baies de format résidentiel et une porte simplifiée ne respectant pas la qualité de la porte en bois ouvragée d'origine ;
Considérant que les deux nouvelles baies proposées au rez ne s'inscrivent pas dans l'alignement des baies des étages supérieures ;
Considérant que le choix des teintes bleues de la corniche et des encadrements des baies n'est pas compatible avec le caractère patrimonial de la ZICHEE ;
Considérant que le remplacement des châssis bois par du PVC blanc avec une division non conforme au dessin originel et sans respect du cintrage des baies porte atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble et des façades voisines ;
Considérant que la composition de la façade telle que proposée n'est pas qualitative et qu'il y a lieu de tenir compte des remarques formulées ci-dessus ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion ou d'infiltration des eaux pluviales, alors que la réduction de perméabilité aggrave la situation existante ;

En ce qui concerne la mobilité :

Considérant que l'absence de parking voitures peut être admise, pour autant qu'un local vélos soit prévu au rez-de-chaussée avec une capacité adaptée ;
Considérant que le projet ne prévoit aucun espace de stationnement pour vélos, alors même qu'il augmente le nombre de logements ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A750/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Artistes 40 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid El Kadi

Objet / Betreft: construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse et installer un climatiseur sur le toit plat de l'annexe au dernier étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 - 05/03/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 48-05"quartier square Prince-Charles" approuvé par arrêté royal en date du 20/10/1956. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse et installer un climatiseur sur le toit plat de l'annexe (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2026 au 05/03/2026 pour les motifs suivants :
dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56) ;
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'absence l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain portant sur :
- l'atteinte à l'intimité et vise à vis (terrasse et lucarne) ;
- la surveillance constante (Caméras 360°) ;
- les risques de stabilité (Creusement de 3 mètres) ;
- les nuisances sonores (Climatisation) ;

Considérant que les aspects de surveillance ne sont pas du ressort de l'urbanisme et relève des droits civils des tiers ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien, d'autres permis d'urbanisme ont été délivré, le :
15/012/1925 ayant pour objet de demande « placer un balcon au 1er étage et transformer la fenêtre » (réf : TP 54549) ;
26/07/2018 ayant pour objet de demande « transformer, avec extension au rez-de-chaussée et au 1er étage, une maison unifamiliale ; construire une lucarne dans le pan avant de la toiture ; remplacer les châssis en façade avant par des châssis en P.V.C ; enduire la façade avant (enduit peint couleur claire) ; (travaux partiellement réalisés) ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante s'écarte de celle de droit en ce que :
La façade avant est en briques ;
Une lucarne est construite en façade arrière ;
Une terrasse est aménagée sur le toit plat de l'annexe du 1er étage ;
Un climatiseur est installé sur le toit plat de l'annexe du 1er étage ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, à l'exception de la modification de la façade avant ;
Considérant que le chien-assis respecte les prescriptions du RRU et du PPAS en ce qui concerne ses dimensions ainsi que son intégration par rapport aux mitoyens ;
Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe implique une dérogation au RRU – Titre I, article 6 (toitures – éléments techniques), dès lors que le garde-corps de cette terrasse ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant que le garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
Considérant que la terrasse est conforme au code civil en ce qui concerne les distances ;
Considérant qu'il y a lieu placer un garde-corps dans la continuité de la façade de droite afin de marquer la limite des 2 parcelles et d'éviter tout passage entre l'une et l'autre ;

Considérant que le climatiseur installé sur cette même toiture constitue également une dérogation au RRU – Titre I, article 6 (toitures – éléments techniques) ;
Considérant qu'afin de réduire les nuisances sonores liées à cette installation, il y a lieu de prévoir la mise en place d'un bardage acoustique autour de l'unité de climatisation ;

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: 17/03/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de
- placer un garde-corps dans la continuité de la façade de droite ;
- prévoir un bardage acoustique autour de l'airco ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I, art.6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M68/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Marais 107 - 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Catholique de Louvain

Objet / Betreft: Placer une œuvre en acier Corten sur la façade quasi aveugle parallèlement en débord de façade, cette œuvre vient compléter la rénovation énergétique en cours (permis n° 04/PFD/1916167)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 - 20/03/2026

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:

Attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à installer une œuvre en acier Corten sur la façade côté rue du Marais ;
Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 à 05/03/2026 pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;

Qu'aucune réaction ou demande d'être entendu a été introduite lors de l'enquête publique ;
Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que cette demande n'a pas d'impact sur le bâtiment en tant que tel ; que l'œuvre d'art est simplement ancrée à la façade existante, plus précisément sur un mur aveugle ;
Considérant que la pose de cette œuvre d'art est considérée comme la dernière étape de la rénovation énergétique de la façade qui a déjà été réalisée (permis n° 04/PFD/1916167) ;
Considérant que l'œuvre d'art ne peut en aucun cas gêner les passants compte tenu de son porte-à-faux limité et de la hauteur considérable à laquelle elle est fixée ;

Considérant que l'œuvre d'art ne fait pas directement référence à la fonction du bâtiment ; que cette œuvre d'art ne concerne donc pas une enseigne et n'est pas soumise au Titre VI du RRU ; que, de plus, elle n'est pas non plus de nature temporaire ;
Considérant que l'œuvre d'art s'intègre dans son contexte bâti, ne modifie pas l'aspect architectural du bien et, si souhaité, peut être retirée sans endommager la façade ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

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: 17/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B872/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Belle Vue 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Marvin Weymeersch

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme B25/2024 délivré le 14/10/2024: déplacer une lucarne et supprimer une terrasse tropézienne pour reconstituer le pan de toiture avec un lanterneau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/02/2026 - 05/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'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 01/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/10/2024 (réf. P.U. B25/2024) ayant pour objet « d'une part, étendre un appartement existant pour créer un triplex aux 2ème, 3ème et combles (mise en conformité), d'autre part, démolir une véranda au 2ème étage et reconstruire une nouvelle extension, créer une lucarne en façade arrière, créer une terrasse tropézienne en façade avant et aménager des terrasses en façade arrière (travaux à réaliser) » ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de modifier les parties non encore mises en œuvre de ce permis dans le cadre de l'article 102/1 du CoBAT : déplacer une lucarne et supprimer une terrasse tropézienne pour reconstituer le pan de toiture avec un lanterneau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2026 au 05/03/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS).

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

Considérant que le projet concerne un appartement en triplex (3 derniers niveaux) d'un immeuble R + 4 à double versant ;

Considérant que la demande vise notamment à déplacer la lucarne de la situation de droit et non encore construite sur le versant arrière de l'immeuble en la déplaçant d'une position centrée de ce versant sur le côté droit, que cette lucarne engendre une dérogation à l'article 6§2 du titre I du R.R.U. en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture de 2,2 m, qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et que par conséquent, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture végétalisée de la lucarne est maintenue ;
Considérant que le projet vise aussi à supprimer la terrasse tropézienne située dans le versant avant de la toiture et de reconstituer le pan de toiture en plaçant un lanterneau divisé en 4 fenêtres rectangulaires alignées horizontalement en enfilade ;
Considérant que les travaux projetés ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

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, 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 à l'article 6§2 au titre I du R.R.U. est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S58/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Place Saint-Géry 18 1000 Bruxelles
Rue Pletinckx 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOUCHE FRÈRE

Objet / Betreft: d'une part, réunir 2 unités commerciales au rez-de-chaussée et au sous-sol et supprimer une circulation verticale (régularisation PV BR/094/12) ; et d'autre part, changer l'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place et modifier une circulation verticale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, réunir deux unités commerciales au rez-de-chaussée et au sous-sol et supprimer une circulation verticale (régularisation PV BR/094/12) ; et d'autre part, changer l'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place et modifier une circulation verticale ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 21/09/2012 (P.V. B.R./094/12) fait état des infractions suivantes : *Des travaux intérieurs visant à l'aménagement d'un bar ont été entamés. Les travaux intérieurs comprennent l'agrandissement de l'ouverture entre les deux espaces et des percements de la dalle (escaliers). Un bar démontable est également en cours d'installation* ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant les articles 10 et 13/1 de l'arrêté de minime importance ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/03/2026 portant les références T.2012.0411/4 ;

Considérant que la demande concerne uniquement les rez-de-chaussée et sous-sols des immeubles sis 18 place Saint-Géry et 2 rue Pletinckx ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au dernier permis délivré en 1987, reprenant deux commerces au rez-de-chaussée : un sur chaque immeuble ; avec chacun une réserve et des sanitaires au sous-sol, accessible par un escalier en colimaçon ;
Considérant que la situation existante ne reprenant plus qu'un seul commerce au rez-de-chaussée ; que les réserves au sous-sol ont été rassemblées également et que les escaliers en colimaçon ont été supprimés et remplacés par un escalier en quart tournant ;
Considérant que la demande vise d'abord à régulariser les travaux réalisés pour réunir les deux unités commerciales ; ainsi qu'à modifier l'escalier en quart tournant permettant l'accès au sous-sol en un escalier droit le long du mur mitoyen avec le bien sis 4 rue Pletinckx ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, une ouverture de 4,45m a été réalisée dans le mur porteur mitoyen afin de rassembler les 2 commerces en un ; et qu'au sous-sol, les 2 biens ont été rendus communicant uniquement par la suppression d'une cloison ; le sous-sol ne respectant déjà plus le parcellaire originel en 1987 ;
Considérant que la modification de l'escalier de l'escalier permet de mieux aménager la surface commerciale et de perdre moins d'espace ;
Considérant ainsi que la surface commerciale au rez-de-chaussée est portée à 87,4 m² ;
Considérant que l'accès au commerce se fait uniquement par la porte située sur l'angle (n°18 place Saint-Géry) et que la porte au n°2 rue Pletinckx est conservée mais condamnée ;

Considérant que le projet vise aussi à changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place en ce qu'il est prévu d'y aménager un café ;
Considérant que le café proposera du café de spécialité, des pâtisseries, des mises en bouche salés et des boissons ;
Considérant que le café prévoit une trentaine de places assises ;
Considérant le bien est situé dans une zone affectée principalement au logement ; que le café est ouvert aux horaires de bureau ; ce qui est en adéquation avec le quartier et compatible avec la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
Considérant que le projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain et répond à une demande croissante dans la zone ;
Considérant que des sanitaires sont prévus au sous-sol ;
Considérant que les devantures commerciales sont conservées en l'état et ne sont pas modifiées ;
Considérant que les vitrines sont fermées par des volets roulants ajourés placés à l'intérieur ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

Considérant cependant que le mécanisme des volets est placé à la moitié de l'imposte et est ainsi visible depuis l'intérieur et depuis l'extérieur ;
Considérant qu'il faut étudier la possibilité de remonter le mécanisme des volets roulants et de l'intégrer à un caisson intérieur au-dessus des impostes ;
Considérant ainsi que la régularisation de la réunion des deux unités commerciales et le changement d'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place sont acceptables ;

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 à condition d'étudier la possibilité de remonter le mécanisme des volets roulants et de l'intégrer à un caisson intérieur au-dessus des impostes.

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: 17/03/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T9/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Tielemans 1020 Bruxelles
Boulevard Belgica 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Demandeur / Aanvrager: Service public fédéral Mobilité et Transports (Degreef)

Objet / Betreft: Réaliser des travaux de modification des accès au parc L28 rue Tielemans et boulevard Belgica pour réalisation de la cyclostrade C223, travaux nécessitant des abattages d'arbres et de replantation.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/02/2026 - 06/03/2026

Réactions / Reacties: 1

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: 17/03/2026

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: 10/03/2026

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:

Attendu que la demande se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant (chaussée d'Anvers) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Considérant que la demande vise à :

- changer l'affectation de 3 immeubles de commerce et logement vers équipement d'intérêt collectif ou de service public (permis à durée limitée),

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 09/01/2026 ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription générale 0.12 – La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement
-

Vu l'avis SIAMU du 09/02/2026 (réf. T.2024.0535/3), favorable sous réserve ;
Vu l'avis de l'asbl AccessAndGo en date du 26/02/2026, pointant le fait que le projet est non conforme aux exigences du RRU : (…) *« Vu le changement d'affectation en équipement d'intérêt public, il faut prévoir la possibilité d'un accueil PMR. De ce fait, l'entrée, les circulations du RDC, au minimum une salle de réunion et une toilette PMR doivent être prévu au RDC et utilisable par l'ensemble des occupants (asbl) d'autant plus que leur public est des personnes fragilisées pour lesquelles le handicap peut être présent. »* ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/01/2026 au 26/02/2026, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé dans un îlot densément bâti et presqu'entièrement minéralisé, délimité par la chaussée d'Anvers, la rue des Rameurs, l'Allée Verte et la rue des Régates ;
Considérant qu'en matière de pollution des sols, la parcelle concernée par la présente demande est classifiée en catégorie 0 ;
Considérant cependant que les travaux prévus dans le cadre de la présente demande ne prévoient pas d'excavation supérieure à 20 m² ; qu'en application de l'art. 13 § 4 de l'ordonnance du 05/03/2009 relative à l'assainissement des sols pollués, une reconnaissance de l'état du sol ne doit par conséquent pas être réalisée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;
Considérant par ailleurs que la demande ne comporte pas d'ouvrages pouvant compromettre une reconnaissance ultérieure de l'état du sol, et ne sont pas de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques éventuels engendrés par une pollution des sols ;
Considérant qu'en 1996, le propriétaire du bien a introduit un dossier (25/A/96 – 04/AFD/111778) auprès de l'administration communale afin d'obtenir un permis d'urbanisme visant à transformer des logements en bureaux (avec logement de concierge) tout en conservant l'atelier existant et à réaliser des modifications en façade avant ;
Considérant que le 2 septembre 1999, le Collège des bourgmestre et échevins a approuvé le permis d'urbanisme demandé, toutefois, avant de délivrer le permis, le titulaire en a été invité, par lettre du 5 avril 2001, à prendre un engagement auprès de l'administration communale concernant la peinture des murs en maçonnerie dans une couleur claire et le paiement, dans les 15 jours suivant la réception du permis, d'une somme de 7 000 000 BEF à titre de contribution financière à un programme de rénovation du centre-ville ou à l'aménagement d'un espace public ;
Considérant qu'aucun engagement concernant la peinture des murs en briques et le paiement de 7 000 000 BEF (soit 173 525,47 EUR) à titre de contribution financière à un programme de rénovation du centre-ville ou à l'aménagement d'un espace public n'ont toutefois été pris et qu'en conséquence, le permis d'urbanisme est caduc ;
Considérant dès lors l'affectation de droit de cet ensemble de trois immeubles reste le logement avec commerces au rez-de-chaussée, nonobstant l'occupation infractionnelle de l'immeuble en bureau, comportant notamment des percements des mitoyens permettant l'occupation des lieux par plateaux ;
Considérant également que les modifications de façade autorisées par le permis précité sont dès lors infractionnelle, et qu'il y a lieu de se référer à la situation antérieure au permis périmé pour en déterminer la situation de droit, et qu'à défaut de permis spécifiques une remise en état sera évaluée sur base des principes et caractéristiques esthétiques de l'architecture néo-classique ;
Considérant que la demande vise plus précisément à changer l'affectation de 3 immeubles de commerce et logement vers équipement d'intérêt collectif ou de service public sur une surface de 1074m² (permis à durée limitée), modifier l'expression architecturale et les menuiseries en façade avant et aménager une terrasse (mise en conformité) :
Considérant que ce permis vise à permettre l'occupation de l'immeuble par l'asbl SOLIDARIMMO, candidate locataire de l'immeuble, et qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée de trois ans ;
Considérant, au vu de l'argumentaire développé dans les notes accompagnant la demande de permis d'urbanisme, que l'activité de l'asbl correspond bien aux critères requis pour se voir qualifiée d'équipement d'intérêt collectif au sens des définitions du glossaire du Plan Régional

d'Affectation du Sol, à savoir que l'essentiel de l'activité vise à offrir des services qualifiants à des personnes externes, que les locaux sont principalement utilisés à des fins de salles de formations, accueil d'asbl, école des devoirs, formations… et que seul le dernier étage sera spécifiquement dévolu au pôle administratif de l'asbl ;
Considérant que l'affectation proposée (équipement) est compatible avec les prescriptions de la zone de forte mixité, et que la localisation choisie se situe dans une zone où le diagnostic social-santé Nord de 2023 a pointé une faible représentation du tissu associatif, et que le choix de cette implantation et en conséquence tout à fait pertinent ;
Considérant que la prescription 0.12. 4 du PRAS autorise la suppression du logement en vue de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;
Considérant, comme précisé ci-avant, que l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation dans les années '90 et qu'à cette occasion des transformations (non couvertes par un permis) ont été effectuées en façade avant, notamment le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis aluminium et une porte au rez-de-chaussée gauche, la modification des ferronneries du balcon de l'immeuble de gauche, le placement d'une porte de garage sectionnelle au rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche, la fermeture d'une baie au rez-de-chaussée gauche pour installer une cabine haute tension et le placement d'un caisson à volet extérieur, le placement de ferronneries sur les baies de l'immeuble central et de l'immeuble de droite ;
Considérant que dans ce contexte les châssis de l'immeuble central ne reproduisent pas les divisions traditionnelles de l'architecture néoclassique, notamment des opacifications d'imposte au rez et premier et des impostes inversées au deuxième étage ainsi que le cintrage des baies ;
Considérant cependant que la caducité du permis d'urbanisme ayant notamment eu pour objet les modifications de façade a pour conséquence de rendre infractionnelles toutes les transformations, et qu'il y a dès lors lieu de se référer aux permis antérieurs pour déterminer la situation de droit, ou à défaut de permis disponibles de convenir du rétablissement des caractéristiques esthétiques et architecturales propres à l'architecture de style néoclassique (notamment les formes de châssis classiques avec impostes en partie supérieure, l'enlèvement des caissons à volet extérieurs, le rétablissement d'une porte en bois moulurée à l'ancienne pour l'immeuble de gauche et le rétablissement d'une ferronnerie à l'ancienne pour le balcon de gauche) ;
Considérant par ailleurs qu'une porte cochère à double vantail en bois peinte en noir a été installée au rez-de-chaussée droit, et que l'on peut considérer qu'il s'agit déjà d'un début de rétablissement de la situation de droit ;
Considérant que la demande vise une autorisation temporaire de trois ans, et que dans ce contexte seuls les travaux nécessaires à l'exercice de l'activité sollicitée sont autorisables par le permis d'urbanisme à durée temporaire, et que dès lors les modifications de façade ne font pas l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que ces trois immeubles sont actuellement utilisés en bureau, et que dans leur configuration générale ils sont adaptés à l'utilisation projetée, car ils s'avèrent flexibles et mutualisables, en effet, cet ensemble dispose de trois cages d'escalier distinctes, de nombreux locaux de taille appréciable, et qu'il est prévu certaines interventions ponctuelles, notamment de percement de murs intérieurs, qui permettent d'améliorer la connectivité des locaux ;
Considérant que la terrasse au premier étage en façade arrière était déjà renseignée sur les plans du permis de 1996, mais que la non délivrance de ce dernier rend nécessaire de solliciter à nouveau l'utilisation de la toiture plate en terrasse ;
Considérant que la parcelle était autrefois traversante, qu'elle a été divisée à l'occasion du déménagement de l'ancien occupant, que l'occupation de la terrasse au premier étage arrière est autorisable dans le cadre de l'occupation temporaire de l'immeuble, sous réserve toutefois du respect des prescriptions du code civil ;
Considérant que l'immeuble est situé dans une zone relativement bien desservie en transport en commun, que les activités de l'asbl sont orientées vers le quartier et qu'il est prévu 25 emplacements de parking vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant cependant que le rapport Access and Go fait apparaître de nombreuses dérogations aux titres IV et VII du RRU, mais qu'il s'agit de bâtiments existants, que le permis sollicité couvre une durée de trois ans et que des travaux de mise en conformité s'avèreraient démesurés ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2026

Considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- supprimer de la demande de permis à durée limitée les référence à la régularisation des modifications de façade ;
- s'assurer du respect des prescriptions du code civil pour ce qui concerne l'utilisation de la terrasse au premier étage arrière.