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: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C996/2024 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 173 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CLERIM S.A.

Objet / Betreft: transformer partiellement la maison de repos existante (centre Cocoon, Av. des Croix de Guerre 173) ; construire un nouvel immeuble (Rue des Prés Communs) pour y étendre la maison de repos et y créer une nouvelle crèche ; construire une galerie vitrée pour connecter les 2 bâtiments comme un ensemble.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 103

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/01/2025

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet est situé en partie dans le périmètre du Permis de Lotir 43/GL/225_00, rue des Prés Communs, du 12/09/1988 et du Permis de Lotir 43/GL/189_00, avenue des Croix de Guerre ;
Vu les constats de péremption de ces permis de lotir datés du 10/11/1993 et du 15/03/1993 ;
Considérant que la parcelle est située en zone de haute valeur biologique et en zone de développement et liaison dans le réseau écologique ;
Considérant que la demande vise à : transformer partiellement la maison de repos existante (centre Cocoon, Av. des Croix de Guerre 173) ; construire un nouvel immeuble (Rue des Prés Communs) pour y étendre la maison de repos et y créer une nouvelle crèche ; construire une galerie vitrée pour connecter les 2 bâtiments comme un ensemble.

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

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

- art. 175/20 : rapport d'incidences ;
- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu l'avis du Maître Architecte du 03/06/2024 sur la demande proposée, conclu comme suit : « Le programme mixte et intergénérationnel est apprécié. Les choix d'implantation, de préservation et création d'espaces verts, d'ouverture au quartier, sont positifs. Toutefois, le BMA regrette que les efforts d'intégration du bâtiment à l'intérieur d'îlot, en vue d'en limiter l'impact, n'aient pas été poussés plus loin. » ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme (réf. 04/PFD/1826585) visant à construire 6 nouveaux bâtiments de logements en lien avec la maison de repos "Cocoon", abattre 37 arbres et aménager une voirie a été introduite en date du 20/12/2021, est devenue caduque en date du 11/06/2024 étant donné qu'aucun plan modifié n'a été introduit suite au courrier du 01/09/2023 émanant du demandeur (art. 171 du COBAT) ;

Considérant que cette précédente demande s'inscrivait dans le périmètre du PPAS n°51-11/11bis/12 « croix de guerre », lequel a fait l'objet d'une abrogation totale par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/09/2023, paru au Moniteur en date du 23/10/2023 ;
Vu qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de transformer partiellement la maison de repos existante (centre Cocoon, Av. des Croix de Guerre 173) ; construire un nouvel immeuble (Rue des Prés Communs) pour y étendre la maison de repos et y créer une nouvelle crèche ; construire une galerie vitrée pour connecter les 2 bâtiments comme un ensemble a été introduite en date du 29/03/2024 ;
Vu l'avis de commission de concertation favorable conditionnel du 21/01/2025 sur cette nouvelle demande, ayant donné lieu à une demande de plans modificatifs en vertu de l'article 191 du COBAT, reprenant les conditions suivantes :

- respecter l'avis Access&Go du 28/08/2024 ;
- proposer les adaptations nécessaires de largeur ou d'implantation du chemin d'accès latéral pour satisfaire aux recommandations et exigences de l'avis défavorable du SIAMU du 02/01/2025, tout en prenant en compte les impératifs de dispersion et récolte des eaux pluviales ;
- proposer également les adaptations nécessaires à l'évacuation des étages du bâtiment suivant les recommandations et exigences de l'avis défavorable du SIAMU du 02/01/2025 ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- supprimer le troisième niveau prévu sur le bâtiment afin d'en limiter la hauteur à celle de l'immeuble de logement existant sur la parcelle de droite, de sorte que l'impact visuel de la nouvelle construction reste raisonnable vis-à-vis du voisinage ;
- élaborer un plan de gestion en concertation avec les services de la Ville de Bruxelles détaillant notamment les modalités d'utilisation de l'espace vert ;
- pérenniser l'accès libre et sécurisé au chemin latéral carrossable au bénéfice du public et des usagers ; pour ce faire il y a lieu d'envisager l'établissement d'une convention de passage public sur sol privé avec la Ville de Bruxelles ou d'une autre formule équivalente ;
- diversifier les espèces végétales indigènes replantées dans le but de maintenir et renforcer la biodiversité présente sur le site ;
- supprimer la terrasse centrale en façade arrière de la maison de repos afin de limiter les nuisances en intérieur d'îlot ;

- prévoir la plantation d'arbres supplémentaires au droit des terrasses projetées et de la terrasse de la crèche de sorte à renforcer la barrière végétale entre la nouvelle construction et l'intérieur d'îlot et à prévoir un renouvellement futur de cette barrière au cas où les plus grands arbres viendraient à disparaître ;
- sécuriser l'accès à l'arrière de la maison de repos de telle sorte que la privacité et la sécurité des résidents soient garanties, tout en maintenant le chemin de promenade accessible au public;
- respecter l'alignement défini dans la continuité de l'enfilade des façades à gauche de la parcelle et adapter l'implantation du projet en conséquence ;
- prévoir des rangements vélo en nombre suffisant à proximité immédiate de l'entrée de la crèche ;
- vu l'usage qui sera fait du passage latéral, prévoir un éclairage extérieur sécurisant et architecturalement bien intégré à tout le moins jusqu'à l'entrée de la maison de repos pour garantir le confort et la sécurité des usagers du site.

Vu que la demande a été complétée en date du 30/01/2025 et déclarée complète en date du 09/01/2026 ;
Considérant que le demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/02/2026 au 12/03/2026, enquête pendant laquelle 103 réclamations ont été émises portant principalement sur les thématiques suivantes:

- L'avis de commission de concertation précédent devrait être respecté, notamment la suppression du troisième étage et l'alignement à l'immeuble de gauche ;
- Le bâtiment projeté comporte trop de dérogation aux règlements en vigueur et portera de l'ombre sur les bâtiments adjacents ;
- Le bâtiment dépasse le seuil de 250m² autorisable en zone d'habitation à prédominance résidentielle et il nécessite un rapport d'incidence ;
- Suppression de zone verte, de biodiversité, on imperméabilise au risque d'augmenter l'effet d'îlot de chaleur et de causer des problèmes d'inondation, le projet nécessitera trop d'excavation ;
- Le Bouwmeester de Bruxelles a émis des réserves sur le projet, ce qui prouve son inadéquation aux spécificités du lieu ;
- Le chemin existant (servitude de passage) sera-t-il préservé et sécurisé pour la nuit ?
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la future activité et au chantier ;
- Neder Over Hembeek a déjà subi une fort augmentation de sa population ;
- Les nuisances liées au trafic automobile des livraisons, des visiteurs de la maison de repos et des parents des enfants de la crèche, vont augmenter dans un quartier mal desservi en transports en commun ;
- Il y a déjà pléthore de maisons de repos à Neder Over Hembeek et dans les environs, les besoins en équipement de ce type n'ont pas été évalués ;
- La construction très proche des bâtiments actuels pourrait induire des risques d'intrusion et d'insécurité ;
- Le site est situé dans le périmètre d'une installation classée seveso ;

Considérant que les remarques suivantes ont été émises en commission de concertation, remarques formulées en séance :

- Si ce permis devait être accordé, qu'est-ce-qui prouve qu'il n'y aura pas de demande d'extension ?
- Qu'en sera-t-il du rabattement de la nappe phréatique ?
- Le bâtiment projeté projettera de l'ombre sur les logements existants de l'autre côté du passage en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis Access and Go du 04/03/2026, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme est partiellement conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme aux motifs suivants « La toilette de la crèche doit avoir son aire de transfert face à la porte. La cuvette doit être déplacée latéralement. Pour la partie du bâtiment existante, les portes à double battant doivent avoir un libre passage de 85 cm pour un seul battant, à défaut les portes doivent être automatisées ou maintenues ouvertes sur rétenteur (…)» ;
Vu l'avis favorable sous réserve du Siamu sur le projet modifié, (ref. T.1989.0488/17) daté du 14/03/2026 ;
Considérant que l'avis du SIAMU ne recommande aucune mesure de sécurité spécifique relative à l' "Établissement Seveso Seuil Haut – Dépôt pétrolier LUKOIL Belgium NV" , et que dès lors aucune objection sanitaire ne s'impose à l'extension de la maison de repos et à l'implantation d'une crèche ;

Généralités :

Considérant que la maison de repos existante « COCOON » est adressée au n°173 de l'avenue des Croix de Guerre, qu'elle développe une surface de 1730m² répartis sur un immeuble de 5 niveaux dont le dernier est en retrait et dont le niveau de jardin est situé un étage plus bas que le rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet modificatif conserve le même objet que le projet initial, à savoir construire une extension de la maison de repos « COCOON », extension bâtie à front de la rue des Prés Communs et s'étendant en intérieur d'îlot, l'extension restant reliée au bâtiment existant par un passage couvert ;
Considérant que la capacité d'accueil de cet établissement est actuellement de 42 chambres, et que le projet prévoit d'ajouter trois chambres dans le bâtiment existant et de construire un nouvel immeuble de 105 chambres réparties comme suit :

- RDC → 19 chambres avec terrasses.
- R+1 → 34 chambres individuelles et 1 chambre double.
- R+2 → 34 chambres individuelles et 1 chambre double.
- R+3 → 18 chambres individuelles.

Considérant que l'immeuble neuf comporte toujours une crèche, indépendante de la maison de repos bien qu'implantée dans le même bâtiment, d'une capacité d'accueil de 42 enfants (trois groupes de 14 enfants) ;
Considérant que la crèche présente une surface supérieure aux seuils admissibles en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle (250m²), mais que ce dépassement de superficie est autorisable en regard de la prescription 0.7. du PRAS dans la mesure où l'installation d'une crèche est compatible avec la fonction principale du logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, que la surface de logement reste prépondérante sur la parcelle (8113m² de logement pour 615m² d'équipement) et que cette crèche est facilement accessible depuis l'espace public car implantée au rez-de-chaussée et à front de voirie ;

Gabarit / implantation :

Considérant que l'immeuble à front de la rue des Prés Communs respecte l'alignement vis-à-vis des bâtiments situés sur sa gauche comme demandé dans le précédent avis de commission de concertation ;
Considérant que les accès aux véhicules de secours et d'intervention d'urgence ont été revus, et validés dans l'avis du SIAMU (ref. T.1989.0488/17) daté du 14/03/2026 ;
Considérant que dans le prolongement de cet accès aux véhicules d'urgence, l'accès existant aux arrières bâtiments et garages des immeubles situés rue des Faines doit être pérennisé au moyen d'une convention de passage public sur sol privé avec la Ville de Bruxelles ou d'une autre formule équivalente ;

Considérant que l'organisation du rez-de-chaussée a été revue, que l'espace dévolu au restaurant a été réduit au bénéfice de l'ajout de 6 chambres pour compenser la perte d'une partie du troisième étage, et que la qualité de l'accueil au sein du restaurant n'en est pas altérée ;
Considérant que la modification de l'implantation du rez-de-chaussée se marque par un élargissement du gabarit vers l'intérieur d'îlot, depuis le rez-de chaussée jusqu'au deuxième étage, mais que cette modification (bien que dérogeant au titre I article 4 du RRU) ne change pas significativement la forme générale de l'immeuble ;
Considérant que le projet modifié déroge toujours au titre I articles 4, 5 et 6 du RRU en ce qu'il dépasse toujours de plus de 3.00m la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, qu'il est plus haut en façade avant que l'immeuble mitoyen de gauche et qu'il reste constitué d'un volume variable de rez-de-chaussée plus deux niveaux côté rue à rez-de-chaussée plus trois niveaux (bien que la longueur de ce troisième étage en son centre ait été réduite) pour terminer par un rez-de-chaussée simple en intérieur d'ilot, plus haut que l'immeuble mitoyen de gauche ;
Considérant que la réduction du volume du troisième étage et le léger retrait de la façade principale du volume des étages ne supprime pas l'impact visuel du projet envers le voisinage, tant vis-à-vis de l'immeuble de logement qui lui fait face que vis-à-vis des façades arrières des immeubles de l'avenue des Croix de Guerre, que le gabarit de ce troisième étage reste clairement visible et qu'il reste nécessaire de supprimer le troisième niveau afin de limiter la hauteur du bâtiment à celle de l'immeuble de logement existant sur la parcelle de droite, de sorte que l'impact visuel de la nouvelle construction reste raisonnable vis-à-vis du voisinage et que les dérogations au titre I articles 4 et 6 du RRU soient autorisables ;
Considérant que la partie du bâtiment située le plus profondément dans la parcelle, au-delà de la limite bâtie du bâtiment de logement existant, ne se développe que sur le rez-de-chaussée et qu'elle n'engendre aucune nuisance visuelle envers le voisinage ;
Considérant que le gabarit projeté le long de la rue des Prés Communs reste similaire à celui des immeubles situés en face du projet et à droite de la parcelle et que ce gabarit est correctement intégré aux gabarits moyens situés à proximité immédiate ;
Considérant, pour ce qui concerne la maison de repos, que l'aménagement général est qualitatif et permet un bon fonctionnement, que les chambres disposent globalement de qualités d'habitabilité agréables et que la présence de locaux accessoires tels qu'ateliers divers, salle de thérapie, atelier de coiffure, d'un restaurant et d'un foyer proches de l'entrée et en lien direct avec l'extérieurs constituent une réelle plus-value au bien-être des résidents ;

Aménagement des abords :

Considérant que la terrasse centrale prévue à l'arrière de la maison de repos a été supprimée de manière à éviter les nuisances en intérieur d'îlot, et remplacée par des terrasses individuelles à l'impact moindre ;
Considérant qu'hormis les véhicules concernés par l'accès aux garages en intérieur d'îlot et les services de secours, l'accès carrossable ne sera que très occasionnellement utilisé (éventuellement pour des interventions urgentes des services de secours), étant donné qu'il existe une zone de livraison interne au bâtiment neuf avenue des Prés Communs et qu'il est prévu un parking d'une capacité de 14 emplacements au sous-sol de l'immeuble, accessible également via une rampe depuis la rue des prés Communs ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment sur un terrain actuellement non bâti induit une perte non négligeable d'espace végétal, mais que l'accès libre à une zone verte sur terrain privé contribue au bien-être général et au maintien d'une qualité de vie agréable au bénéfice des usagers du quartier ;
Considérant que l'espace vert tel que proposé déroge au titre I art. 14 du RRU en ce que tout terrain non bâti doit être clôturé, mais que l'ouverture de ce lieu au public constitue une plus-value indéniable pour la qualité de vie des habitants du quartier et qu'en ce sens la dérogation est autorisable ;
Considérant que la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot contribuera à la sécurité globale de l'îlot en regard de la situation existante, de par le contrôle social qui en ressortira ;

Considérant que la note explicative jointe aux plans modificatifs fait état de l'ajout de parkings vélo à proximité de l'entrée de la crèche, de l'ajout d'arbres dans le jardin à proximité de la terrasse de la crèche, de la diversification des espèces végétales replantées, de la sécurisation de l'accès à l'arrière de la maison de repos, de la mise en place d'un éclairage extérieur le long du chemin d'accès jusqu'à la maison de repos pour garantir le confort des usagers sans toutefois que ces intentions ne soient matérialisées sur les plans ;
Considérant également que l'accessibilité aux fonds de parcelle de la rue des Faînes doit être garanti, via l'établissement d'une servitude de passage publique sur sol privé, et qu'il y aura lieu dans le cadre de la rédaction de cet engagement de prévoir un dispositif de limitation de la circulation automobile en intérieur d'îlot (par exemple sous forme d'une borne rétractable) ;
Considérant que la construction va imperméabiliser une partie de la parcelle, laquelle est actuellement très peu bâtie, le taux d'emprise passera ainsi de 0.04 à 0.32, ce qui induira immanquablement un effet de réchauffement (phénomène dit des « îlots d chaleur »), mais que les matériaux utilisés (béton clair et toiture végétale) et les plantations projetées et existantes à proximité du bâtiment contribueront à limiter ce phénomène, et que la parcelle restera non bâtie sur 75% de sa superficie ;
Considérant par ailleurs qu'il n'est pas prévu d'utiliser le chemin d'accès carrossable pour les besoins de la maison de repos ou de la crèche, à l'exception d'accès très occasionnels pour d'éventuels services de secours, que le profil des usagers de la maison de repos n'est pas de nature à générer des nuisances importantes dans les espaces verts en intérieur d'îlot, que la terrasse extérieure de la crèche est clairement circonscrite et qu'elle ne sera accessible que pendant les heures d'ouvertures de la crèche, ce qui limite fortement les risques de nuisances envers l'intérieur d'îlot ;
Considérant, en ce qui concerne les risques d'inondation, que la situation topographique du site met en évidence un risque d'inondation aux abords de la rue des Prés Communs, cette dernière étant située sur le chemin d'évacuation naturel des eaux de ruissellement venant du nord-est vers le sud-ouest, mais que la topographie même du site (essentiellement plat à l'endroit de l'implantation du bâtiment) le situe en dehors de la zone d'influence de cet aléa d'inondation et que les systèmes de récupération et dispersion d'eau de pluie prévus ne devraient pas contribuer significativement à l'augmentation du risque d'inondation (il est prévu trois citernes de récupération d'une capacité de 90000L et trois zones de Wadi de 200m² chacune) ;
Considérant par ailleurs que l'éventualité du besoin de rabaissement temporaire de la nappe phréatique sera évalué dans le cadre du permis chantier relatif au projet ;

Mobilité :

Considérant, en terme de mobilité, qu'Il ressort des données disponibles et déposées à l'appui de la demande de permis que la circulation aux abords du site est globalement fluide, en dehors des pics de circulation des heures de pointe où l'on note une certaine congestion, et que le taux d'occupation des emplacements de parking subi une forte pression en soirée et tout début de matinée, ce qui est dû aux caractéristiques classique d'un quartier d'habitation, mais que les visiteurs de la maison de repos seront principalement présents en journée dans une plage horaire moins défavorable aux habitants du quartier ;
Considérant que le projet déroge au titre VIII article 6 du RRU, lequel préconise un emplacement de voiture par chambre, ainsi qu'au titre II article 17 du RRU pour lequel des emplacements de vélos doivent être prévus en même quantité, mais que les résidents ne disposeront pas de véhicule motorisés et que leurs modes de déplacements n'est pas en adéquation avec les besoins de mobilité tels que définis aux règlements d'urbanisme ;
Considérant que les emplacements de parking prévus au sous-sol seront destinés aux employés et visiteurs du site, et que les dérogations au titre VIII article 6 du RRU, ainsi qu'au titre II article 17 du RRU sont autorisables ;
Considérant que le personnel lié à la maison de repos, au nombre actuel de 10, et qui devrait être porté à 37 pour servir les 42 chambres actuelles plus les chambres supplémentaires, circulera, en partie, pendant les heures pleines ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Considérant que les visiteurs de la maison de repos constituent également un flux de personnes supplémentaire en regard de la situation actuelle, dont les déplacements se dérouleront durant toute la journée et les week-end ;
Considérant que l'accessibilité en transports en commun est moyenne, Neder Over Hembeek étant située en périphérie de la Région Bruxelloise, mais que le type d'équipement (crèche) et la maison de repos devraient accueillir une quantité significatives de personnes ancrées dans les quartiers avoisinants, ce qui garantit une mixité de modes de transports dont des transports actifs, qu'il existe une ligne de tram à proximité ainsi qu'une ligne de bus et qu'il est prévu 14 emplacements de parking dont 8 sont réservés aux visiteurs et 6 aux employés de la maison de repos et de la crèche ;

Divers :

Considérant que les nuisances inhérentes au chantier lors de construction de l'immeuble ne relèvent pas des règlementations urbanistiques qui traitent des autorisations de bâtir, et qu'il s'agira de faire respecter les règles en vigueur lors de la tenue éventuelle du chantier (permis chantier, horaires, …) ;
Considérant que la présente demande vise à construire une extension de la maison de repos existante, que les intentions du demandeurs de permis ont été revues à la baisse en regard des intentions initiales qui proposaient un projet plus invasif en intérieur d'îlot, et que si on ne peut présager des intentions du demandeur quant à une extension future de la maison de repos, il y aura lieu de prendre en compte les divers éléments ayant donné lieu à la proposition actuelle et à la limitation de son emprise en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'un programme mixte et intergénérationnel couplé à l'aménagement d'un espace vert ouvert sur le quartier contribue au renforcement des liens sociaux nécessaires à la qualité de vie en société ;

Avis FAVORABLE, à condition :
- de respecter l'avis Access and Go du 04/03/2026 ;
- de respecter l'avis favorable sous réserve du Siamu sur le projet modifié, (ref. T.1989.0488/17) daté du 14/03/2026;
- de supprimer le troisième niveau prévu sur le bâtiment afin d'en limiter la hauteur à celle de l'immeuble de logement existant sur la parcelle de droite, de sorte que l'impact visuel de la nouvelle construction reste raisonnable vis-à-vis du voisinage ;
- de pérenniser l'accès libre et sécurisé au chemin latéral carrossable au bénéfice du public et des usagers, et que pour ce faire il y a lieu d'envisager l'établissement d'un engagement de passage public sur sol privé avec la Ville de Bruxelles ;
- d'indiquer sur plan la diversification des espèces végétales indigènes replantées dans le but de maintenir et renforcer la biodiversité présente sur le site ;
- d'indiquer sur plan la plantation d'arbres supplémentaires au droit des terrasses projetées et de la terrasse de la crèche de sorte à renforcer la barrière végétale entre la nouvelle construction et l'intérieur d'îlot et à prévoir un renouvellement futur de cette barrière au cas où les plus grands arbres viendraient à disparaître ;
- d'indiquer sur plan la sécurisation de l'accès à l'arrière de la maison de repos de telle sorte que la privacité et la sécurité des résidents soit garantie, tout en maintenant le chemin de promenade accessible au public ;
- d'implanter des rangements vélo en nombre suffisant à proximité immédiate de l'entrée de la crèche ;
- de renseigner sur plan l'implantation d'un éclairage extérieur sécurisant et architecturalement bien intégré à tout le moins jusqu'à l'entrée de la maison de repos pour garantir le confort et la sécurité des usagers du site.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C69/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Parc du Cinquantenaire 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Environnement

Objet / Betreft: Installer une guinguette estivale au Parc du Cinquantenaire pour une durée de 5 mois et demi pour 4 années (2026 à 2029).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

Contexte légal :

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de parc et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
Vu l'arrêté royal classant comme site le Parc du Cinquantenaire à Bruxelles du 18 novembre 1976;

Objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur l'installation d'une guinguette estivale au Parc du Cinquantenaire pour une durée de 5 mois et demi pour 4 années (2026 à 2029) ;

Procédure et actes d'instruction :

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

- 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier).

Vu l'avis conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 04/02/2026 libellé comme suit :

[Les guinguettes éphémères dans les parcs répondent à une demande des Bruxellois de profiter, en période estivale de lieux de restauration et de rassemblements conviviaux dans le magnifique cadre des espaces verts en Région bruxelloise, classés comme sites pour la plupart d'entre eux. Cependant, les activités prévues par ces guinguettes induisent une fréquentation et des

installations qui contribuent aussi à l'accélération de la dégradation des sites qu'elles occupent. Pour trouver le juste équilibre entre ces nouveaux usages récréatifs dans les parcs et la préservation des parcs, et, considérant la récurrence/répétitivité des installations, la CRMS réitère son souhait, exprimé dans ses avis précédent (voir historique de la demande), de gérer ces installations temporaires spécifiques à chaque site sur base d'un plan de gestion pour répondre de manière durable et coordonnée aux nouvelles activités de ces sites pour les années à venir. Concernant le Parc du Cinquantenaire, la CRMS demande l'étude d'une solution pérenne plutôt que la répétition annuelle d'installations temporaires. Cette solution pourrait prendre la forme d'un aménagement au sein d'un bâtiment existant ou d'un petit édicule, associé à un espace extérieur approprié. Une telle proposition devrait être intégrée aux objectifs des dossiers de restauration du parc, actuellement en cours.

En attendant, la CRMS rend un avis favorable sur la présente demande sous les conditions suivantes :

- *L'installation du mobilier doit être strictement limitée au périmètre d'exploitation indiqué sur le plan d'implantation, de manière à éviter l'envahissement sur le site classé et à laisser de l'espace libre pour les autres utilisateurs du site ;*
- *Toutes les mesures de précaution doivent être prises pour éviter tout dégât aux revêtements de sol. Le système de fixation de la structure ne devra pas se faire par ancrage au sol, mais par lestage ;*
- *Toutes les mesures doivent être prises pour veiller à la propreté des abords. Une attention toute particulière doit être apportée aux abords des locaux techniques et sanitaires ;*
- *Toutes les mesures doivent être prises pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;*
- *L'éclairage sera réduit de manière à impacter le moins possible le site ;*
- *L'activité de l'exploitation devra être limitée à 22h ;*
- *Un état des lieux strict d'entrée et de sortie après démontage des installations doit être établi avec remise en état dans les règles de l'art, sous la supervision de la DPC ;*
- *L'autorité délivrante ajustera l'organisation annuelle de la guinguette en tenant compte de l'avancement des projets actuellement en développement au sein du Parc du Cinquantenaire ;*
- *Pendant la durée de l'installation, des contrôles de bonne mise en œuvre des conditions ainsi qu'une évaluation de l'impact réel des installations temporaires sur le site doivent être établis, notamment pour éviter les débordements en dehors des zones acceptées via le permis ;*

À toutes fins utiles, voir aussi les recommandations de la CRMS sur les interventions en sites naturels/classés, dans l'axe 4 de son mémorandum 2024-2029 « Nature en Ville » (pp.12-13) : Memorandum_2024_FR.pdf]

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026 et que 4 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;
Considérant que les remarques portent sur :

- La Défense ne porte pas remarque par rapport au projet ;
- Améliorer les sanitaires destinées aux personnes PMR ;
- Les nuisances liées à l'exploitation ;
- L'augmentation du nombre de places assises ;
- Le non-respect des heures de fermeture ;
- Limiter l'heure de fermeture à 21h ;
- Le déplacement de la guinguette au sein du parc du Cinquantenaire ;

- La modification du projet de guinguette pour diminuer les nuisances (supprimer les boissons alcoolisées, réduire la guinguette) ;
- Le projet reste le même par rapport aux années précédentes ;
- La demande de permis n'inclut plus la carte des bruits ;
- La fréquentation de la guinguette doit être limité ;

Considérant que les sanitaires PMR doivent suivre les règles et recommandations propre à leur exploitation ;
Considérant qu'une partie des remarques portent sur l'exploitation et non sur les caractéristiques urbanistiques du projet ;
Considérant que la carte des bruits avait été généré pour représenter les nuisances potentielles liées à l'utilisation de son amplifié ;
Considérant que la demande actuelle n'inclut plus de son amplifié ;
Considérant que le demandeur a indiqué en séance qu'il reconnait les problèmes liés à l'accessibilité des toilettes PMR et compte y remédier cette année ; que les éléments liés à l'accessibilité sont conformes aux recommandations ;
Considérant que le demandeur a indiqué en séance que l'exploitant a respecté l'interdiction d'installation de son amplifié ;
Considérant que le demandeur a indiqué en séance que le dernier verre est servi à 21h30 soit une demi-heure avant l'heure de fermeture ;
Considérant que la guinguette doit être accessible à toute personne usagère du parc ; qu'il n'y a pas lieu de clôturer la zone d'exploitation ;
Considérant que le demandeur a indiqué en séance que les zones à proximité des musées n'est pas souhaités par ceux-ci pour raison de projets propres et de questions de services ; que d'autres zones ne sont pas adaptées par rapport aux raccords à l'eau et à l'évacuation de celle-ci ;
Considérant que le périmètre d'exploitation a été revu à la baisse par rapport aux éditions précédentes ;

Situation projetée :

Considérant que la demande consiste en l'installation d'une guinguette entre le 1er avril et le 30 septembre 2026, montage et démontage compris (soit 6 mois), pour une durée de 4 ans, sur un large espace en dolomie au sud-ouest du parc du Cinquantenaire à proximité de l'avenue de la Joyeuse Entrée, de l'avenue d'Auderghem et de l'avenue des Nerviens ;
Considérant que l'installation se compose :

- d'un module fixe Horeca de 8,08 m sur 2,37 m, rectangulaire ;
- ce module possède un intérieur peint en (RAL 3012 : « rouge beige ») ;
- d'une tonnelle haute de 3 m et couvrant une terrasse de 14 x 14 m² ;
- d'un module technique sanitaire accolé au module Horeca ;
- de containers externes pour le stockage et la gestion des déchets ;

Considérant que les modules techniques s'implantent à proximité du module principal ;
Considérant que le module technique « stock, poubelles et sanitaires » s'adosse au module principal ;
Considérant que le module « container sécurisé » s'implante à côté de la guinguette ;
Considérant que le module principal est habillé d'un affichage reprenant les éléments importants du parc ;
Considérant que le raccordement en eau est effectué grâce à un col de cygne placé au niveau d'une taque proche de l'entrée du site ;
Considérant que le tuyau type Socarex est placé en apparent ;
Considérant qu'au croisement du chemin, le tuyau est passé dans une gaine passe-roue ;
Considérant que la connexion électrique est réalisée depuis un boîtier installé en sous-sol à proximité de la guinguette ;

Considérant que les objectifs du projet sont d'encourager l'appropriation des parcs par la population et d'engager une dynamique sociale positive autour de ces espaces ;
Considérant qu'un bilan des activités permet de constater que celles-ci ont permis d'attirer un nouveau public tout en ne générant pas d'activité et de nuisances exagérées par rapport à l'exploitation normale de la guinguette ;
Considérant que ces activités sont proposées à tout un chacun, pas uniquement aux clients consommateurs de la guinguette ;
Considérant qu'un sonomètre est installé sur la guinguette afin de sensibiliser aux nuisances sonores et de familiariser les Bruxellois aux mesures de niveaux de bruit ;
Considérant que une étude acoustique a été réalisée et conclut que la source de bruit doit être limitée à 70 dBA avec un angle de 70° vers le parc pour être acceptable pour les riverains ;

Motivation :

Considérant que Bruxelles Environnement impose aux concessionnaires d'organiser un certain nombre d'activités, en privilégiant les collaborations avec les acteurs locaux (associations, maisons de quartier…) ;
Considérant que cette guinguette a pour vocation d'être un équipement socioculturel, ainsi qu'un vecteur de la politique menée par Bruxelles Environnement au sein de la Région : elles permettent de sensibiliser le public d'une manière différente, par l'expérience et le caractère ludique ;
Considérant que l'offre culturelle est proposée via des activités récurrentes durant la période d'exploitation de la guinguette ;
Considérant que les activités proposées doivent être orientées vers le parc du Cinquantenaire et être accessoires au parc ;
Considérant que des affichages sont prévus sur le module café ; que ceux-ci reprennent les différents monuments, statues ou lieux-dits du parc du Cinquantenaire ;
Considérant que l'endroit n'est pas idéal pour la diffusion de musique amplifiée sans mesures d'atténuation ;
Considérant que le projet ne prévoit d'installation de son amplifié ; que de ce fait l'installation d'un sonomètre n'est plus prévue ;
Considérant que il y a lieu de veiller à la non diffusion de son amplifié et d'interdire toute activité après 22h ;
Considérant que il reste toutefois nécessaire de veiller en continu au bon entretien des lieux (gestion des déchets, gestion des raccordements) qui ne sont pas prévus pour cela à l'origine ;
Considérant que le chantier du Cinquantenaire pour le bicentenaire ne permet pas d'assurer la disponibilité de la zone pour l'installation de la guinguette;
Considérant qu'une nouvelle implantation de la guinguette nécessite l'octroi d'un nouveau permis d'urbanisme ;
Considérant que l'exploitation de l'installation peut engendrer les nuisances suivantes : dégradation du revêtement, passage de véhicules pour la livraison, éclairage en soirée ;
Considérant que l'installation de la guinguette s'adapte à l'accessibilité du site ;
Considérant qu'un plan d'implantation et une note explicative doit être fournie à chaque adaptation ;

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: 24/03/2026

Avis FAVORABLE sous conditions :
- de minimiser au maximum les nuisances sonores générées par l'exploitation de la guinguette en interdisant toute installation de dispositif de son amplifié, toute extension de l'exploitation au-delà des limites reprises dans les plans fournis, tout dépassement des horaires d'exploitation de la guinguette ;
- de limiter l'installation du mobilier au périmètre d'exploitation indiqué sur le plan d'implantation, de manière à laisser de l'espace libre pour les autres utilisateurs du site ; l'accès à l'escalier au nord de la guinguette doit rester libre en toute circonstance ;
- de fermer la guinguette à 22 heures au maximum ;
- de prendre toutes les mesures de précautions pour limiter les dégâts aux revêtements de sol ;
- de prendre toutes les mesures pour veiller à la propreté des abords. Apporter une attention toute particulière aux abords des locaux techniques et sanitaires ;
- de mettre en place toutes les mesures pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;
- de réduire l'éclairage de manière à impacter le moins possible le site ;
- d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie strict et les opérations de remise en état dans les règles de l'art garanties ;
- d'ajuster l'installation de la guinguette aux chantiers prévus dans le parc du Cinquantenaire pour les prochaines années ;
- d'améliorer l'accessibilité des sanitaires PMR en suivant les recommandations prévues à leur exploitation.

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: 24/03/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H717/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Hectolitre 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOLIERES CONSEIL

Objet / Betreft: démolir une partie de l'immeuble, construire un immeuble de logement d'artistes, aménager un commerce et un centre d'art de 530m²

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/04/2025

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: 24/03/2026

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: 10/03/2026

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'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
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 ;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B) ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 09/03/2026 portant la référence *CP.1990.1888/6 ;*
Vu les recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant de la ville de Bruxelles ;
Vu le Guide Bâtiment Durable ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2025 ;
Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 07/01/2026 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones administrative et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modifications des caractéristiques urbanistique en zone administrative ;

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Application des articles du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  article 175/20 : mesures particulières de publicité pour une demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale;
- AccessAndGo ;
- BMA.

Considérant qu'à ce stade de l'instruction du dossier, les avis du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles et d'AccessAndGo n'ont pas encore été réceptionnés ;
Considérant que la demande est soumise à un rapport d'incidences en application des dispositions de l'article 175/15 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), annexe B, pour la rubrique suivante :
32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que la demande déroge aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et notamment :

- au Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 16 (collecte des eaux pluviales) ;
- au Titre II – Normes d'habitabilité des logements, article 3 (superficie minimale des chambres) et article 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
- au Titre VIII – Les normes de stationnement en dehors de la voie publique, Chapitre 3 – article 6 (nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à prévoir par logement) ;

Considérant que la demande déroge également aux dispositions du Règlement sur les bâtisses, notamment à l'article 70, qui interdit l'ouverture vers l'extérieur de portes au rez-de-chaussée avec débordement sur le domaine public ;

<u>En ce qui concerne l'enquête publique :</u>

Considérant que 17 réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique du 28/01/2026 au 26/02/2026 relative à la présente demande et qu'elles portent principalement sur les éléments suivants :

- Patrimoine et valeur architecturale :
- préférence exprimée pour une rénovation du bâtiment existant plutôt que pour sa démolition et sa reconstruction, celui-ci étant repris à l'inventaire du patrimoine architectural et comprenant notamment un escalier hélicoïdal présentant un intérêt patrimonial ;
- craintes relatives à une atteinte au patrimoine et aux perspectives urbaines des places de la Liberté et des Barricades.
- Hauteur et intégration urbaine :
- contestation de la hauteur projetée du bâtiment (37,7 m – R+11) par rapport à la situation existante (30,6 m), jugée excessive et constituant, selon les réclamants, une dérogation injustifiée ;
- inquiétudes liées au dénivelé d'environ 10 m avec le bâtiment voisin ;

- absence, selon les réclamants, de certaines analyses urbanistiques (RRU, ZICHEE, profils des rues du Nord, de la Liberté et des Barricades) ;
- référence au projet « Spectrum », actuellement en recours devant le Conseil d'État ;
- demande de réalisation d'une étude technique indépendante concernant la nécessité de démolition du bâtiment existant.
- Ombres, lumière et santé
- craintes relatives à l'augmentation des ombres portées dans la rue du Nord et à l'impact potentiel sur les places classées de la Liberté et des Barricades, notamment au regard de l'ensemble des bâtiments situés le long du boulevard Bischoffsheim ;
- inquiétudes relatives aux effets du manque de lumière naturelle sur la santé.
- Nuisances de chantier
- référence au chantier du projet « Spectrum », considéré comme ayant généré d'importantes nuisances pour le quartier ;
- craintes relatives aux nuisances potentielles du chantier (poussières, vibrations, bruit, trafic de camions et horaires de chantier).
- Environnement et bilan carbone
- opposition à la démolition du bâtiment existant, jugée polluante et insuffisamment justifiée, et demande de réalisation d'une analyse technique indépendante.
- Logement étudiant
- critiques relatives à la production de logements étudiants « au prix du marché », considérés comme ne répondant pas aux besoins sociaux ;
- densité jugée excessive du programme et absence de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- questions relatives à l'accessibilité du local vélos.

En ce qui concerne l'objet de la demande, le contexte et l'affectation :

Considérant que le projet vise à 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.;
Considérant que l'affectation prévue par le projet est conforme à la zone définie par le PRAS, laquelle est affecté aux bureaux et aux logements ;
Considérant que le projet vise à réaliser des logements étudiants (chambres étudiants individuels et collectifs) et des espaces liés à cette affectation (espaces communs, conciergerie, locaux techniques et de service, salle de fitness, stationnement vélos, locaux poubelles, etc.) ;
Considérant que l'affectation en logement étudiant s'inscrit dans les besoins identifiés sur le territoire régional, notamment au regard de la pression sur l'offre de logements et du marché locatif étudiant ;
Considérant que l'affectation proposée est dès lors autorisable ;
Considérant, toutefois, qu'il y a lieu de garantir le caractère effectivement étudiant de cette affectation, afin d'éviter que le projet n'évolue, à terme, vers une offre de logements classiques ou insuffisamment encadrée ;
Considérant qu'un encadrement adéquat, notamment par une convention permettrait également de mieux garantir l'accessibilité du projet pour le public visé ;

En ce qui concerne le bâtiment existant :

Considérant que le bâtiment existant est un immeuble de bureaux de gabarit R+8 construit entre 1948 et 1950 par les architectes Anders Tengbom et Jean Hendrickx-Vanden Bosch ;
Considérant que l'immeuble a été conçu pour accueillir des bureaux ainsi que des services administratifs et diplomatiques ;

Considérant que le bâtiment présente une structure en béton armé et des façades en pierre calcaire claire composées de registres de fenêtres réguliers caractéristiques de l'architecture fonctionnaliste des années 1950 ;
Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que l'immeuble comprend notamment un escalier hélicoïdal central présentant un intérêt patrimonial, réalisé en marbre vert avec rampe métallique et éclairé par un mur en briques de verre ;
Considérant que le bâtiment a fait l'objet de transformations en 1999 comprenant notamment la création d'un commerce au rez-de-chaussée et l'agrandissement du dernier étage ;
Considérant qu'actuellement l'immeuble est partiellement occupé par des bureaux, tandis que le rez-de-chaussée commercial est vacant ;
Considérant que le bâtiment s'organise selon un plan en U autour d'une cour intérieure ;
Considérant que la démolition du bâtiment existant entraînera la disparition de certains éléments architecturaux présentant un intérêt, notamment l'escalier hélicoïdal et certains espaces d'entrée ;

En ce qui concerne l'implantation et la volumétrie :

Considérant que le projet implique la démolition d'un bâtiment existant et sa reconstruction ;
Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu urbain dense et mixte, caractérisé par la présence de gabarits importants le long du boulevard Bischoffsheim et de gabarits plus bas et plus domestiques rue du Nord et petite rue du Nord ;
Considérant que, dans un tel contexte, une attention particulière doit être portée à la transition volumétrique entre le boulevard structurant et les rues secondaires à caractère plus résidentiel ;
Considérant que le projet prévoit une volumétrie en gradins, comprenant un gabarit de R+11 côté boulevard Bischoffsheim, puis des reculs successifs passant de R+11 à R+8, pour aboutir à un gabarit de R+6 en alignement avec le bâtiment sis au n°5 de la petite rue du Nord ;
Considérant que l'implantation projetée au niveau du boulevard Bischoffsheim tend à respecter la logique des fronts bâtis existants ;
Considérant que le gabarit projeté de R+11 peut être admis du côté du boulevard Bischoffsheim, eu égard à la présence de bâtiments de grande hauteur dans cet environnement et à la largeur importante du boulevard ;
Considérant qu'il n'en va toutefois pas de même du côté de la petite rue du Nord, laquelle se caractérise par une largeur plus réduite, un caractère plus résidentiel et des gabarits plus modestes ;
Considérant que le projet n'assure dès lors pas, dans sa configuration actuelle, une transition volumétrique satisfaisante entre ces deux séquences urbaines ;
Considérant qu'il en résulte un effet de surplomb marqué sur la petite rue du Nord, de nature à accentuer la sensation d'enfermement dans cette voirie étroite ;
Considérant que ce gabarit élevé accentue en outre cette situation en augmentant les ombres portées vers l'intérieur d'îlot et en réduisant l'accès à la lumière directe, tant pour les logements concernés que pour le patio en pleine terre ;
Considérant que le projet génère également des ombres portées sur les bâtiments voisins, susceptibles d'affecter leur qualité d'habitabilité ainsi que la perception de leurs espaces extérieurs ;
Considérant qu'une réduction complémentaire du gabarit vers la petite rue du Nord permettrait d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti ainsi que les conditions d'ensoleillement ;
Considérant en outre que le projet pourrait être perceptible depuis la place des Barricades, espace public classé à haute valeur patrimoniale et paysagère ;
Considérant que ces éléments devront dès lors être étudiés plus en détail, notamment en ce qui concerne les vues et l'impact du projet sur les places des Barricades et de la Liberté ;

En ce qui concerne l'architecture et les matériaux :

Considérant que le rez-de-chaussée est traité en parement de pierre bleue, assurant un ancrage qualitatif du bâtiment dans le contexte bruxellois ;
Considérant que les vitrages situés à ras du trottoir sont prévus en verre transparent, favorisant une relation directe avec l'espace public ;
Considérant qu'au niveau de la mezzanine, la façade est traitée en parement en pierre naturelle ou en béton beige clair, combiné à des parties vitrées de type « shadow box » ;
Considérant que, si le ton clair du parement participe à la continuité visuelle avec les matériaux minéraux, l'usage de panneaux de type « shadow box » génère une lecture partiellement opaque et plus technique de la façade à ce niveau ;
Considérant que l'articulation entre la pierre bleue du rez-de-chaussée et le parement beige clair de la mezzanine devra être particulièrement soignée afin d'éviter une rupture trop marquée dans la perception du socle ;
Considérant que la porte sectionnelle est prévue en teinte noire, sans indication précise quant au matériau ni à son traitement de surface ;
Considérant que l'absence de spécification ne permet pas d'évaluer pleinement la qualité, la durabilité et l'intégration architecturale de cet élément visible depuis l'espace public ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser davantage cet élément afin de pouvoir apprécier la pertinence de ce choix ;
Considérant qu'en intérieur d'îlot, les façades sont traitées en crépi sur isolant de teinte claire, dans un registre proche de celui mis en œuvre en façade avant ;
Considérant que, dans l'hypothèse où tout ou partie de ces façades seraient perceptibles depuis la place des Barricades ou la place de la Liberté, une attention particulière devra être portée à leur matérialité ainsi qu'à la qualité de leur traitement architectural ;
Considérant que la note explicative mentionne la possibilité de réemploi de certains matériaux issus de la démolition ;
Considérant que cet aspect reste toutefois peu détaillé dans le dossier ;
Considérant notamment que le devenir du béton de structure issu de la démolition n'est pas précisé ;
Considérant qu'une réflexion plus approfondie sur le réemploi des matériaux et sur l'intégration d'une approche circulaire aurait été pertinente dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction ;

En ce qui concerne la circularité et durabilité :

Considérant que le projet prévoit, selon le rapport d'incidences, l'installation en toiture de 88 panneaux photovoltaïques, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
Considérant que, dans un contexte de transition environnementale, il aurait été opportun, s'agissant d'un projet de démolition-reconstruction , d'étudier également la capacité du bâtiment à évoluer dans le temps, en particulier au regard de l'implantation des installations techniques et des gaines ;
Considérant que les documents transmis ne permettent toutefois pas d'apprécier cette capacité d'adaptation de manière suffisante ;
Considérant que le réemploi des matériaux constitue par ailleurs un levier important en matière de circularité ;

En ce qui concerne l'organisation fonctionnelle :

Considérant que le niveau -1 est dédié au stationnement vélos, accessible depuis le boulevard Bischoffsheim via un escalier équipé d'une goulotte ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, une première entrée située boulevard Bischoffsheim donne directement accès à l'escalier menant au -1 et au local vélos ;

Considérant qu'une seconde entrée située boulevard Bischoffsheim donne accès à un couloir distribuant l'accueil et son back office, les deux espaces de vie communs, un ascenseur ainsi qu'un escalier desservant les étages ;
Considérant qu'une première entrée située petite rue du Nord donne accès à un couloir desservant un des espaces communs, l'appartement du concierge, un second escalier ainsi que le local poubelles ;
Considérant qu'une seconde entrée située petite rue du Nord permet un accès direct au local poubelles ;
Considérant qu'au total, le projet prévoit deux accès depuis le boulevard Bischoffsheim et trois accès depuis la petite rue du Nord ;
Considérant que le rez-de-chaussée comprend également un patio d'une superficie totale de 107 m² ;
Considérant que le niveau +1 comprend le logement du concierge accessible via un escalier privatif depuis le rez-de-chaussée, ainsi que trois studios, neuf chambres, une petite salle de fitness et un espace commun de 32,79 m² ;
Considérant que les niveaux +2 à +6 présentent une organisation similaire comprenant chacun quatre studios, douze chambres et un espace commun de 38,06 m² ;
Considérant que les niveaux +7 et +8 comprennent chacun quatre studios, dix chambres et un espace commun de 38,06 m², le niveau +7 intégrant en outre une toiture verte dont les superficies ne sont pas précisées sur les plans ;
Considérant que les niveaux +9 et +10 comprennent chacun trois studios, huit chambres et un espace commun de 33,31 m², le niveau +9 disposant également d'une terrasse accessible de 29,88 m² ;
Considérant que le niveau +11 comprend sept studios, une chambre ainsi que les locaux techniques ;
Considérant que le projet prévoit un ascenseur desservant les étages ;
Considérant qu'au regard de la densité du programme, du nombre important d'occupants et de la hauteur du bâtiment, il convient de s'interroger sur le caractère suffisant d'un seul ascenseur pour assurer un fonctionnement adéquat de l'immeuble ;

En ce qui concerne la mobilité et l'accessibilité :

Considérant que le projet prévoit 152 emplacements vélos, soit un nombre équivalent au nombre de chambres projetées, ce qui répond en principe à l'objectif d'un emplacement par unité ;
Considérant qu'il y a lieu de saluer cette ambition quantitative, d'autant plus qu'il s'agit d'un projet neuf ;
Considérant que le rapport d'incidences prévoit 34 emplacements en double hauteur, soit une proportion d'environ 22 % de l'offre totale, ce qui respecte en principe la pratique administrative limitant ce type de dispositifs à maximum 25 % ;
Considérant toutefois qu'un projet neuf ne peut se limiter à une réponse purement quantitative et doit également garantir la qualité, l'accessibilité et la facilité d'usage du stationnement vélos ;
Considérant que les arceaux de type U inversé constituent la solution la plus universelle et la plus aisée d'usage pour le stationnement des vélos ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de privilégier ce type d'emplacements et de limiter autant que possible le recours aux dispositifs de stationnement en double hauteur, quitte à revoir à la baisse le nombre total d'emplacements afin de garantir une offre réellement qualitative ;
Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour véhicules motorisés ;
Considérant que le projet concerne des logements étudiants, typologie caractérisée par un faible taux de motorisation ;
Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et d'une accessibilité satisfaisante en modes actifs ;
Considérant que, dans ce contexte, l'absence de stationnement automobile peut être admise ;

Considérant toutefois que cette absence implique une attention renforcée à la qualité et à l'accessibilité du stationnement vélos ;
Considérant que l'accès au local vélos s'effectue via une goulotte et que, selon le rapport d'incidences, la pente atteint 44 % ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'améliorer l'accès à ce local, notamment en facilitant les manœuvres de giration, afin d'en garantir une utilisation effective et confortable ;
Considérant qu'il y a également lieu de préciser, dans la note explicative, l'emplacement des bornes de recharge pour vélos électriques ;
Considérant que, même si le rapport d'incidences mentionne que les étudiants ne sont pas susceptibles d'utiliser des vélos cargos, ils peuvent en revanche être amenés à utiliser des vélos électriques ;

En ce qui concerne l'habitabilité des logements :

Considérant que l'ensemble des studios présentent une superficie minimale de 20 m² ;
Considérant que l'ensemble des chambres présentent une superficie minimale de 12 m², hors sanitaires privatifs ;
Considérant que les sanitaires privatifs présentent une superficie d'environ 2,17 m², laquelle ne fait pas partie du calcul de la superficie minimale des chambres ;
Considérant que, si ces sanitaires apparaissent compacts, leur superficie peut néanmoins être considérée comme acceptable au regard de la configuration projetée ;
Considérant qu'il y a lieu de faire figurer, sur les plans, les superficies des sanitaires privatifs ;
Considérant qu'au niveau +1, le projet prévoit 7 chambres, 3 studios, un espace commun de 32,79 m² ainsi qu'une salle de fitness de 39,06 m² ;
Considérant que l'espace commun de 32,79 m² apparaît relativement limité au regard du nombre d'unités présentes à cet étage et que la salle de fitness ne peut être assimilée automatiquement à un espace commun de séjour ou de cuisine au sens des recommandations de la Ville de Bruxelles relatives au logement étudiant ;
Considérant qu'aux niveaux +2 à +6, le projet prévoit chacun 12 chambres, 4 studios et un espace commun de 38,06 m² ;
Considérant que les niveaux +7 et +8 comprennent chacun 4 studios, 10 chambres étudiantes et un espace commun de 38,06 m² ;
Considérant que les niveaux +9 et +10 comprennent chacun trois studios, huit chambres et un espace commun de 33,31 m², le niveau +9 disposant en outre d'une terrasse accessible de 29,88 m² ;
Considérant que le niveau +11 comprend 7 studios et une chambre et qu'aucun espace commun n'est prévu à ce niveau ;
Considérant que la chambre située à cet étage devra dès lors se reporter sur l'espace commun du niveau inférieur, organisation qui peut être admise mais apparaît moins qualitative qu'une desserte directe par un espace commun situé au même étage ;
Considérant que, selon les éléments transmis par le maître d'ouvrage, le dimensionnement des espaces communs a été calculé en se référant au nombre de chambres étudiantes et non au nombre total d'unités d'habitation ;
Considérant que les espaces communs apparaissent globalement conformes aux recommandations de la Ville de Bruxelles relatives au logement étudiant ;
Considérant que l'ensemble des espaces communs (sans compter la salle de fitness au +1) représente une superficie totale d'environ 557,34 m² ;
Considérant que le projet prévoit également, au rez-de-chaussée, deux espaces communs de dimensions importantes (119,38 m² et 72,13 m²), lesquels contribuent à offrir des lieux de rencontre et de convivialité à l'échelle de l'ensemble de la résidence ;
Considérant que ces espaces communs à grande échelle contribuent à améliorer la qualité d'usage globale du projet ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de local destiné au rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que l'article 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme impose la présence d'un local commun destiné au rangement du matériel de nettoyage dans les immeubles à logements multiples ;
Considérant que l'absence d'un tel local implique une dérogation à cette disposition ;
Considérant qu'au regard du nombre important de chambres et de studios projetés, cette dérogation ne peut être admise ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local destiné au rangement du matériel de nettoyage au sein du projet ;
Considérant que, selon les plans, le projet prévoit un local poubelles d'une superficie de 18,25 m² au rez-de-chaussée, alors que le rapport d'incidences mentionne une superficie de 20,6 m² pour ce même local ;
Considérant que, sur la base des plans, ce local apparaît sous-dimensionné au regard du nombre de chambres et de studios prévus dans le projet ;
Considérant que le Guide Bâtiment durable recommande une superficie minimale de 8 m² à laquelle il convient d'ajouter 0,09 m² par habitant à partir de 50 occupants ;
Considérant qu'en tenant compte d'environ 150 occupants potentiels, la superficie minimale recommandée s'élève à environ 21,5 m² ;
Considérant qu'il apparaît dès lors opportun de prévoir un local poubelles de dimension plus importante afin d'assurer un fonctionnement adéquat du bâtiment ;
Considérant que le projet ne prévoit actuellement qu'un seul studio conforme aux exigences PMR, que cette situation apparaît insuffisante au regard du nombre de logements projetés et qu'il convient dès lors d'augmenter la part de logements répondant à ces exigences ;

En ce qui concerne les toitures, les techniques spéciales et la gestion intégrée des eaux pluviales :

Considérant qu'au niveau +7, le projet prévoit une toiture végétalisée non accessible dont les superficies ne sont pas indiquées sur les plans ;
Considérant que cette toiture est prévue avec un substrat de 20 cm, sans que le dossier ne précise clairement si celle-ci doit être considérée comme une toiture végétalisée extensive ou semi-intensive ;
Considérant qu'une telle épaisseur de substrat permet toutefois d'envisager un développement végétal plus qualitatif ainsi qu'une meilleure rétention des eaux pluviales ;
Considérant qu'au niveau +9, le projet prévoit une terrasse non végétalisée accessible d'une superficie de 29,88 m² ;
Considérant qu'une des fenêtres d'un studio donne directement sur cette terrasse, situation qui n'apparaît pas particulièrement souhaitable au regard de la qualité d'usage du logement ;
Considérant qu'au niveau +11, les plans indiquent la présence d'une toiture végétalisée extensive avec un substrat de 20 cm intégrant des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que, selon le rapport d'incidences, cette toiture intégrera 88 panneaux photovoltaïques ;
Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques constitue un élément favorable du projet au regard des objectifs de performance énergétique ;
Considérant que les plans de toiture mentionnent également la présence de garde-corps ;
Considérant que ces garde-corps ne sont toutefois pas représentés sur les élévations ;
Considérant que, même si ces garde-corps sont annoncés comme repliables, il y a lieu de vérifier leur éventuelle visibilité depuis l'espace public ;
Considérant qu'au niveau +11, un espace de toiture d'environ 30,61 m² est destiné à intégrer le groupe de ventilation ;
Considérant que l'intégration des installations techniques au sein du volume bâti constitue un élément positif du projet, dans la mesure où elle permet de limiter l'impact visuel des équipements techniques et d'assurer une meilleure intégration architecturale de l'immeuble ;
Considérant que, selon le rapport d'incidences, le projet comprend au total 110,5 m² de toitures non végétalisées et 309 m² de toitures végétalisées possédant un substrat de 20 cm ;

Considérant que la proportion importante de toitures végétalisées constitue également un élément favorable en matière de gestion des eaux pluviales et de qualité environnementale du projet ;
Considérant que le autres installations techniques sont intégrées au niveau -1 ;

En ce qui concerne les abords :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un patio en intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que ce patio est aménagé en pleine terre et présente une superficie d'environ 107 m² ;
Considérant que cet espace extérieur constitue un apport qualitatif dans un contexte urbain dense, en permettant l'introduction d'un espace végétalisé en intérieur d'îlot ;
Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une noue infiltrante d'une superficie d'environ 60 m² au sein de ce patio ;
Considérant que ce dispositif participe à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant leur infiltration et en limitant le rejet vers le réseau d'égouttage ;
Considérant que cet aménagement contribue à réduire l'imperméabilisation du site et à améliorer la gestion durable des eaux pluviales ;
Considérant que le gabarit important projeté aura pour effet de rendre l'intérieur d'îlot particulièrement ombragé, de sorte qu'il conviendra d'y prévoir des plantations adaptées à ce contexte ;
Considérant que, lors de la commission de concertation, le demandeur a présenté des simulations dans lesquelles le patio apparaissait comme accessible ;
Considérant qu'il y a toutefois lieu de ne pas rendre ce patio accessible, afin de limiter les nuisances acoustiques et les phénomènes de réverbération en intérieur d'îlot, tout en préservant au maximum la qualité et le développement de la végétalisation projetée ;
Considérant qu'il conviendra de veiller à la qualité paysagère de cet espace et au maintien d'une surface de pleine terre effective permettant le développement de plantations pérennes ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que la demande déroge aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et notamment :

- au Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 16 (collecte des eaux pluviales), qui impose, pour les nouvelles constructions, la mise en place d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale ; que le projet prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie de 4 m³, inférieure au volume théorique requis ; que cette dérogation se justifie par la présence de toitures végétalisées et d'un dispositif d'infiltration permettant de retenir et de gérer une partie importante des eaux pluviales à la parcelle ;
- au Titre II – Normes d'habitabilité des logements, article 3 (superficie minimale des logements), certaines chambres étudiantes n'atteignant pas la superficie minimale de 14 m² ; que cette dérogation peut être envisagée au regard de la typologie spécifique de logement étudiant, caractérisée par la présence d'espaces communs partagés ;
- au Titre VIII – Les normes de stationnement en dehors de la voie publique, Chapitre 3 – article 6 (nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à prévoir par logement), qui impose la création d'emplacements de stationnement automobile ; que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour véhicules motorisés et privilégie le stationnement vélo ; que cette dérogation peut être admise compte tenu de la localisation centrale du projet, de sa bonne desserte en transports en commun et du profil de mobilité des occupants, constitué majoritairement d'étudiants.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Considérant toutefois que l'admissibilité de ces dérogations est étroitement liée au caractère spécifiquement étudiant du projet ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de garantir ce caractère par un encadrement adéquat, notamment par voie conventionnelle ;
Considérant qu'à défaut d'un tel encadrement, la justification des dérogations sollicitées devrait être réexaminée ;
Considérant que la demande déroge également aux dispositions du Règlement sur les bâtisses, notamment à l'article 70, qui interdit l'ouverture vers l'extérieur de portes au rez-de-chaussée avec débordement sur le domaine public ; que, vu les dispositions relatives à l'évacuation des immeubles imposées par le Service d'incendie, préconisant une ouverture des portes dans le sens de l'évacuation de secours ;
Considérant cependant que la création d'une porte en recul n'est pas souhaitable d'un point de vue urbanistique et architectural, ainsi que pour des raisons de sécurité publique, et que le demandeur doit signer l'engagement relatif à la demande de dérogation à l'article 72 du Règlement sur les bâtisses comme condition préalable éventuelle à la délivrance du permis ;
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 réduire le gabarit dans la petite rue du Nord (R+6 à R+8 vers le boulevard) afin de limiter l'impact d'ombrage, d'améliorer l'ensoleillement à l'intérieur de l'îlot et de garantir une meilleure qualité d'habitabilité ;
- de compléter l'étude d'ensoleillement afin d'évaluer plus précisément l'impact du projet sur les bâtiments voisins et sur l'espace public ;
- de fournir des vues et simulations depuis la place de la Liberté et la place des Barricades ;
- de clarifier les modalités de réemploi des matériaux issus de la démolition, en maximisant celui-ci dans la mesure du possible, notamment en examinant la possibilité de valoriser in situ certains éléments présentant un intérêt patrimonial ;
- de mettre les plans en conformité avec les remarques du SIAMU ;
- d'augmenter les surfaces dédiées aux locaux logistiques (poubelles, buanderie, etc.) ;
- de prévoir un local commun de buanderie ;
- d'améliorer l'accessibilité du parking vélos notamment en ce qui concerne le rayon de giration, supprimer l'emplacement vélo-cargo et maintenir uniquement les emplacements vélos à double étage jouxtant le local compteur ;
- de concevoir le projet de manière à permettre une reconversion future vers d'autres affectations compatibles avec la zone, telles que des bureaux ou du logement ;
- d'intégrer davantage de chambres étudiantes conformes aux exigences PMR.

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: 24/03/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V949/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Place de la Vieille Halle aux Blés 41 - 42 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: 10/03/2026

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: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T9/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Tielemans 1020 Bruxelles

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: 17/03/2026

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

6

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

Contexte :

Considérant que le projet consiste en la construction du tracé de la piste cyclable CR1/C223 entre la place Bockstael et le boulevard Belgica, à travers le parc L28, qui longe la voie ferrée ;

Considérant qu'il est prévu de permettre une utilisation mixte par les piétons et les cyclistes, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs ;

Considérant que le projet se situe en voirie et dans une zone de parc du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) établi par arrêté gouvernemental du 3 mai 2001 ;

Considérant que la liaison entre Bockstael et Belgica à travers le parc L28, le long de la voie ferrée, est reprise dans le Plan régional de mobilité Good Move (PRM) comme itinéraire CONFORT pour piétons et PLUS pour cyclistes ;

Considérant qu'un Réseau express régional pour cyclistes (RER) traverse le site ;

Instruction :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours ;
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;

- Application de la prescription par-culière 9.1.al4 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique de 30 jours, qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 06/03/2026, une réaction et demande à être entendu a été introduite sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que cette réclamation porte sur les aspects suivants :
- Ce projet pourrait valoriser cet espace vert dans un quartier densément habité ;
- Le projet doit accorder une priorité absolue aux modes actifs ;
- Une signalisation claire à l'attention des cyclistes doit être prévue afin d'assurer la sécurité des piétons ;
- L'escalier entièrement gazonné n'est pas réaliste et risque de devenir boueux et difficilement praticable après une averse ;
- Il serait plus judicieux de conserver au moins une partie au moins de l'escalier actuel en briques ;
- Le permis doit garantir les plantations annoncées, en nombres et en variétés d'espèces ;
- Des arbres ont été abattus illégalement, déjà au mois de septembre 2025 ;
- L' avis d'enquête n'a été affichée que durant 24 ou 48h ;
- Le chantier est avancé au point de se demander s'il existe encore des choix ou si les citoyens et les membres de la commission doivent se soumettre à une situation de fait.

Considérant qu'il n'y a pas eu de réclamation suite l'enquête publique de 30 jours, qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 06/03/2026 sur le territoire de Molenbeek ;

Situation Existante :

Considérant que le parc L28 est actuellement accessible par des rampes et des escaliers ;

Considérant que ces accès ne sont pas conformes et n'offrent pas un accès confortable pour tous les modes actifs ;

Situation Projetée:

Considérant que le projet comprend les travaux suivants :
- Le réaménagement de l'accès au parc rue Tielemans ;
- La construction d'un accès adapté pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite (avec une pente plus douce du côté de Belgica et des rampes combinées à une passerelle du côté de la Bockstael) ;
- L'abattage et la replantation d'arbres ainsi que la replantation d'une végétation variée en différentes strates ;

Objectifs :

Considérant que l'objectif du projet est de permettre une utilisation mixte par les piétons et les cyclistes du tracé de la cyclostrade dans le parc, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs ;

Considérant qu'un deuxième objectif est de renforcer l'aménagement paysager et écologique ;

Considérant que le présent projet constitue une demande de régularisation du permis de référence 04/PFD/1927618 introduit le 02/01/2024 et octroyé le 16/10/2024 ;

Considérant que la régularisation concerne l'abattage de 36 arbres qui se trouvaient dans une zone à débroussailler mais qui n'avaient pas été précisément identifiés dans le permis initial ;

Considérant que ses abattages s'ajoutent en effet aux 10 arbres précédemment déclarés ;

Considérant que ces abattages sont liés aux travaux de terrassement nécessaires au reprofilage du terrain qui permet d'inscrire les rampes cyclo-piétonnes dans le relief ;

Motivation :

L'importance des cyclostrades :

Considérant que les cyclostrades à Bruxelles offrent une opportunité d'investir dans un espace public de qualité, et dans la qualité de vie de notre capitale ;

Considérant qu'elles constituent un lien entre les différents quartiers de la ville ;

Considérant que le parc L28 et la nouvelle passerelle piétonne sont les maillons de la cyclostrade 223 le long de la ligne ferroviaire L28 ;

Considérant que chaque maillon est essentiel à la qualité de l'ensemble ;

Considérant que les voies rapides cyclables adaptées à la ville sont appelées cyclostrades ;

Considérant que ces liaisons cyclables de haute qualité consistent des infrastructures cyclables confortables permettant aux cyclistes de se déplacer facilement et en toute sécurité dans la ville ;

Considérant qu'il est essentiel de prévoir suffisamment d'espace pour que les cyclistes roulant à différentes vitesses puissent se croiser ;

Considérant que les cyclostrades font partie du vademecum sur les aménagements cyclables de la Région bruxelloise ;

Mobilité :

Considérant que les caractéristiques physiques des deux entrées ne répondent actuellement pas aux attentes d'un itinéraire accessible à tous pour les piétons et les cyclistes ;

Considérant que la durabilité des infrastructures prévues dans le projet doit être garantie à tout moment après la réception provisoire et après la réception définitive des travaux ;

Considérant que la zone du projet CR1/C223 - PANNENHUIS - accès rue Tielemans (S3) comprend une structure complexe (passerelle) dans un contexte topographique tout aussi complexe (voies d'accès étroites, présence de voies ferrées et zone bâtie très proche de la passerelle) ;

Considérant que le projet est situé à proximité d'une voirie régionale ;

La cohabitation piétons-cyclistes dans les parcs :

Considérant que le plus grand défi de ce projet est la construction d'une cyclostrade dans un parc ;

Considérant que les cyclistes partagent cet espace avec les piétons et doivent adapter leur comportement en conséquence : rouler à vélo lorsque le parc est calme, freiner lorsqu'il y a beaucoup de monde ;

Considérant que la vitesse maximale pour les cyclistes doit être confortable ;

Maillage bleu :

Considérant l'objectif de ne pas évacuer les eaux pluviales vers le système d'évacuation en cas de précipitations centennales ;

Considérant que le projet a été accompagné par le facilitateur eau ;

Nature – Biodiversité – Espace ouvert :

Considérant la présence de renouée du Japon ;
Considérant que le revêtement à réaliser dans le cadre du projet crée une continuité ;

Considérant l'importance de pistes cyclables confortables pour les cyclistes ;

Considérant qu'une grande partie des arbres (17) sont abattus car ils sont dangereux ou présentant un état sanitaire faible à moyen ;

Considérant que d'autres (11) se trouvent trop proches de mitoyennetés ;

Considérant que 8 sujets sont à avenir faible ;

Considérant qu'un relevé et qu'un rapport phytosanitaire ont été ajoutés au dossier ;

Considérant que le projet prévoit une végétalisation importante des sols, suivant un principe de stratification : 36 arbres à haute tige seront replantés ainsi que 75 cépées ;

Considérant que plusieurs centaines d'arbustes et d'arbrisseaux seront plantés pour reconstituer une strate arbustive et des tapis de vivaces viendront couvrir, protéger et fixer le sol ;

Considérant que le projet renforce la végétation et la biodiversité ;

Considérant néanmoins que des variétés exotiques ou ornementales sont proposées ;

Considérant qu'il y a lieu de justifier les plans de replantation et de faire valider ce choix par les services verts de la Ville de Bruxelles, de la Commune de Molenbeek et de Bruxelles Environnement ;

Considérant que des tests complémentaires réalisés en début de chantier ont permis de préciser la pollution des sols et l'expansion de la renoué du Japon ;

Considérant que, comme mentionné dans le permis initial, le projet prend en charge la dépollution des sols impactés par le projet ;

Considérant que des demandes d'adaptations émanant de Bruxelles Environnement ont également été prises en compte ;

Considérant qu' elles visent principalement à faciliter l'entretien et la gestion du parc ;

Considérant que si les paliers de l'escalier existant sont toujours en partie déminéralisés, on conserve un chemin en briques, d'1,5m de largeur, entre les volées ;

Considérant que ce chemin se connecte au chemin existant en béton, réduit lui aussi à une largeur d'1,5m ;

Adaptations techniques :

Considérant que côté Tielemans, des exigences en matière de sécurité des installations d'Infrabel ont conduit à des adaptations sur le positionnement des appuis et fondations de la passerelle au niveau de la cabine électrique ;

Considérant que ces adaptations techniques ne modifient pas le tracé ni l'allure générale de l'ouvrage d'art ;

Conclusion :

Considérant que le projet offre l'opportunité de créer, à l'échelle régionale, un réseau rapide, sûr et de grande qualité pour les modes de transport actifs ;

Considérant que le succès de la cyclostrade dépend de ses performances en termes d'itinéraire ; que, dans cette optique, la liaison cyclable doit être aussi directe que possible, avec un minimum d'arrêts et une largeur confortable sur toute sa longueur ;

Considérant que la passerelle pour cyclistes et piétons et les chemins qui y mènent offrent une accessibilité conforme aux prescriptions et améliorent la visibilité ;

Considérant que la construction du pont offre l'itinéraire le plus direct tant pour les cyclistes que pour les piétons ;
Considérant que le projet améliore la continuité verte et la biodiversité ;

Considérant que le projet a été adapté à certaines contraintes techniques et afin de faciliter sa gestion ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- faire valider les choix de replantation par les services compétents de la Ville de Bruxelles, de la Commune de Molenbeek et de Bruxelles Environnement, ceci afin de garantir que le projet offre un support optimale à la biodiversité locale.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

AVIS MINORITAITE :
Collège des Bourgmestre et Échevins de et à Molenbeek :

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
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 à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu le règlement régional d'urbanisme ;

Prend connaissance de la demande de permis d'urbanisme introduite le SERVICE PUBLIC FEDERAL MOBILITE ET TRANSPORTS représentée par Madame Caroline DEGREEF pour 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, Boulevard Belgica;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Service public fédéral Mobilité et Transports représentée par Caroline Degreef pour réaliser des travaux de modification des accès au parc L28 rue Tielemans et boulevard Belgica pour réalisa-on de la cyclostrade C223, travaux nécessitant des abatages d'arbres et de replantation, Boulevard Belgica, rue Tielemans ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 06/03/2026 pour les motifs suivants ainsi à l'avis de la commission de concerta-on pour les motifs suivants :
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours ;
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- Application de la prescription par-culière 9.1.al4 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones de parcs, de chemin de fer, en zone de forte mixité et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Vu le PU-38761 délivré en date du 16/10/2024 pour objet « les modifications au parc L28 à hauteur de la rue Tielemans en vue de l'aménagement de la cyclostrade C28 ». Ce permis autorise notamment l'abatage de 10 arbres à haute tige sur le talus du parc 28 côté Belgica ;

Vu le permis modificatif n° 04/PFD/1996992 auprès du fonctionnaire délégué, ayant pour objet «la modification au parc L28 à hauteur de la rue Tielemans en vue de l'aménagement de la cyclostrade C28».

Cette demande porte notamment sur l'abatage d'une trentaine d'arbres supplémentaires par rapport au
permis initial ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Vu le retrait par BELIRIS le18/09/2025 de la demande modificative n° 04/PFD/1996992 ;

Considérant que la demande vise la réalisation de travaux de modification des accès au parc L28 rue Tielemans et boulevard Belgica pour la réalisation de la cyclostrade C223, travaux nécessitant des abattages d'arbres (régularisation) et de replantation ;

Considérant que le projet de la cyclostrade C223 prévoit une liaison cyclo-piétonne qualitative et sûre entre Bockstael (Bruxelles ville) et Belgica (Molenbeek-Saint-Jean) ; que la cyclostrade C223 vise à favoriser des déplacements générant peu ou pas de pollution et réduisant la conges-on automobile ; que la commune de Molenbeek-Saint -Jean sou-en de manière générale les projets favorisant la mobilité douce, permettant d'atteindre les objectifs de transition écologique ;

Considérant que la partie de cette liaison située sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean témoigne, de manière générale, d'un aménagement de qualité ; que la nouvelle rampe sera plus accessible que l'actuelle et que, de surcroît, des paliers de repos suffisants seront aménagés afin de permettre à l'utilisateur de franchir la pente en plusieurs étapes ;

Considérant que seul l'aménagement du fossé d'infiltration suscite des interrogations, dans la mesure où celui-ci est particulièrement profond sur les premières coupes AA et BB par rapport à la piste cyclable ; qu'il est à craindre que cette zone soit difficile à entretenir et qu'elle soit dès lors sujette à de nombreux dépôts clandestins, comme cela peut déjà être observé dans d'autres zones d'infiltration réalisées dans la commune ; que l'aspect d'une telle zone dégradée pourrait nuire au sentiment de sécurité et doit donc être évité à tout prix ; qu'il convient dès lors de prévoir un accès clair permettant un entre-en régulier de cette zone ou de trouver une autre solution pour l'infiltration de l'eau dans le sol ;

Considérant que l'aménagement dans la zone comprise entre Pannenhuis et Bockstael (tous deux situés à Bruxelles ville) semble plus problématique, en particulier la couverture du dernier tronçon du parc ;

Considérant que la demande vise en second lieu la régularisa-on de l'abatage de 36 arbres qui se trouvaient dans une zone à débroussailler mais qui n'avaient pas été précisément identifiés dans le permis initial ; que ces arbres s'ajoutent aux 10 arbres précédemment déclarés dans le PU-38761 (référence 04/PFD/1927618) ; qu'au total 46 arbres ont été abattus, dont 44 situés dans la zone de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que ces abatages sont liés aux travaux de terrassement nécessaires au reprofilage du terrain qui permet d'inscrire les rampes cyclo-piétonnes dans le relief ;

Considérant que le rapport d'incidences précise que les arbres abattus sont principalement des arbres dangereux ou présentant un état sanitaire faible à moyen (17 arbres) ou encore des arbres trop proches des limites de mitoyenneté (11 arbres) ou à faible avenir (8 arbres) ; que le projet prévoit de pallier la disparition du massif boisé de régénéra-on naturelle par la replanta-on d'un massif boisé sous forme de « micro forêt » bordée par des zones de végéta-on basse qui amèneront une plus grande biodiversité ; que le massif boisé sera composé de Cornus Florida (35), de Cornu Florida Rubra (35) et de Malus Toringo Sargentii (5) ; que de surcroît 16 arbres de grand développement seront plantés dans les zones engazonnées comme marqueurs paysagers et porteurs d'ombrage pour les zones de repos ; qu'au total le projet prévoit, suivant la note explicative, la replanta-on de 91 arbres à haute tige, sans compter les arbustes à feuillage caduques et les plantes vivaces tapissâtes ;

Considérant toutefois que la commune de Molenbeek s'interroge sur la pertinence/nécessité d'avoir procédé à l'abattage des arbres existants ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Considérant en premier lieu que les informations présentes dans le rapport phytosanitaire ne mettent pas en lumière une urgence évidente d'abattage des 44 arbres concernés ; qu'en effet le degré de dangerosité justifiant un abatage commence au niveau 7 or, parmi les arbres abattus, 18 ont été évalués en dessous de ce niveau de dangerosité (niveau 6 ou moins) ; qu'au niveau sanitaire, la majorité des arbres (30) sont classés comme « sains » malgré quelques défauts ; qu'en combinant ces deux indices, c'est-à-dire en écartant les arbres dangereux et/ou n'ayant pas d'avenir sur le plan sanitaire, il en résulte 14 arbres qui peuvent être jugés sains et non dangereux ; que certains arbres ont été écartés sans raison apparente ; que par exemple la forme en cépée et la densité impliquent une meilleure gestion de l'arbre, mais n'exige généralement pas un abattage (le rapport phytosanitaire ne recommande d'ailleurs l'abattage que pour un seul sujet) ;

Considérant que l'abattage des 44 arbres ne paraît dès lors que partiellement jus-fié ; que la politique régionale vise pourtant à protéger autant que possible la biodiversité en ville ; qu'une des priorités du Plan d'action climat (PAC) de Molenbeek-Saint-Jean, adopté en novembre 2025, consiste également à mieux protéger les zones des-nées aux parcs ; que plusieurs actions prioritaires du PAC concernent la meilleure protection des espaces verts existants ; qu'il s'agit entre autre de geler les projets publics susceptibles de détruire les espaces verts existants (parcs, passages verts, friches, intérieurs d'îlot) , ou encore de protéger et classer les zones sur lesquelles il existe des espaces verts et des eaux de surface naturelles (parcs, potagers, bois, forêt) ;

Considérant que les arbres supprimés constituaient une richesse considérable dans la zone concernée, tant sur le plan paysager qu'environnemental; qu'en dépit d'un effort de compensation, les jeunes plantations destinées à remplacer les arbres existants ne peuvent pallier à la disparition de cette richesse, car elles ne présentent pas, durant les premières années suivant leur plantation, les mêmes qualités végétales, paysagères et écologiques que celles offertes par des arbres à haute tige arrivés à maturité ; qu'un arbre adulte est bien plus précieux pour la diversité écologique car il cons-tue un écosystème complexe et unique à lui seul, capable d'abriter une biodiversité immense ;

Considérant qu'il aurait dès lors été plus opportun d'envisager une gestion progressive de la parcelle, consistant à supprimer graduellement les espèces problématiques et à introduire progressivement de nouvelles essences, plutôt que de procéder à l'abatage de l'ensemble des arbres en une seule intervention ; qu'une telle approche aurait permis d'éviter la disparition brutale du milieu existant et aurait favorisé une transition écologique plus progressive et plus qualitative ;

Considérant que la disparition d'une partie de la trame verte existante est d'autant plus regrettable que le site est repris comme zone de développement de la biodiversité ;

Considérant que les essences proposées sur le plan (*Gleditsia triacanthos 'Skyline', Salix alba 'Chermesina',Salix purpurea 'nana', Cornus florida, Malus toringo sargentii, Quercus imbricaria, Tilia x eurpaea 'Euchlora'*) sont principalement des variétés exotiques ou ornementales, et ne représentent donc pas un support à la biodiversité locale ; que cela constitue dès lors un appauvrissement en termes environnementaux ;

Considérant en outre que l'abatage d'un nombre important d'arbres adultes est susceptible d'altérer la qualité du paysage urbain ainsi que la perception des espaces publics et des constructions environnantes ; qu'en effet les sujets arborés ne se limitent pas à leur simple fonction végétale mais contribuent de manière significative à l'identité visuelle d'un quartier ; que leur disparition brutale rompt la continuité paysagère et est susceptible d'entraîner une perte de repères ainsi qu'une diminution du confort pour les usagers; que l'abattage massif est dès lors jugé comme une dégradation sensible du cadre de vie ;

Considérant qu'une telle intervention peut également contribuer à accentuer le phénomène des îlots de chaleur urbains, privant ainsi temporairement les habitants des bénéfices environnementaux et du confort thermique qu'offrent ces arbres ;

Considérant que, bien que la note explicative et le rapport d'incidences apportent des informations précises concernant les plantations envisagées, les plans projetés apparaissent quant à eux insuffisamment détaillés à cet égard ; qu'ils indiquent, par zone, les espèces végétales prévues, sans toutefois préciser l'implanta-on exacte de chacune d'elles ; que certaines informations paraissent incomplètes ou erronées (que le plan d'implanta-on indique par exemple 14 arbres et 15 cépées replantés, contrairement à la note qui en cite respectivement 36 et 75) ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS DEFAVORABLE sur le projet.

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: 24/03/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W46/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Héger-Bordet 2 - 4 1000 Bruxelles
Boulevard de Waterloo 115 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Watever - S.A.

Objet / Betreft: Réaffecter l'ancienne école de Médecine et d'Anatomie de Belgique abritant actuellement les bureaux et archives du SPF Justice en un immeuble mixte comprenant un établissement hôtelier de 150 chambres, 86 appartements et des fonctions commerciales (fitness-wellness et un espace café/restaurant) ; rénover l'immeuble et les façades, végétaliser les cours et les toitures et démolir et reconstruire les deux derniers étages en retrait avec une rehausse ponctuelle d'un étage sur l'aile centrale.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à réaffecter l'ancienne école de Médecine et d'Anatomie de Belgique abritant actuellement les bureaux et archives du SPF Justice en un immeuble mixte comprenant un établissement hôtelier de 150 chambres, 86 appartements et des fonctions commerciales (fitness-wellness et un espace café/restaurant) ; rénover l'immeuble et les façades, végétaliser les cours et les toitures et démolir et reconstruire les deux derniers étages en retrait avec une rehausse ponctuelle d'un étage sur l'aile centrale ;
Qu'elle se situe en zone administrative au PRAS ;
Qu'elle concerne un immeuble inscrit le 19/08/2024 à l'inventaire patrimonial de la Région de Bruxelles Capitale ;
Dérogations aux plans et règlements :
Considérant que les dérogations suivantes au R.R.U. sont sollicitées :

- Titre I – caractéristiques des constructions et de leurs abords : article 8 (hauteur d'une construction isolée et intégration des installations techniques en toiture) et article 10 (grilles de ventilation en façade) ;
- Titre VIII – les normes de stationnement en dehors de la voie publique : article 6 (nombre d'emplacements de parking pour les logements dans la partie reconstruite);

Considérant que les dérogations suivantes à des règlements communaux sont sollicitées :

- Dérogation au règlement sur les trottoirs (marches reconstruites sur le trottoir) ;
- Dérogation à l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines
  commerciales (absence de volets pour les vitrines commerciales) ;

Rapport d'incidences :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 21) bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m2 de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 22) complexe hôtelier de plus de 100 chambres ;
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet en même temps que le reste du dossier par le fonctionnaire délégué, conformément aux articles 175/16 et 175/17, du CoBAT, le 19/01/2026 ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ; que le fait que l'auteur du rapport est agréé par Bruxelles Environnement pour la réalisation d'études d'incidences suffit en soi à constater que le rapport a été rédigé par un expert compétent ;

Avis d'administrations et d'instances :

Considérant que, conformément à l'article 11/1 § 2 du CoBAT, l'avis du Bouwmeester Maitre Architecte (B.M.A.) sur le projet est joint à la demande de permis d'urbanisme introduite ; que cet avis du 16/12/2025 est conclu comme suit :
« Avis favorable - Le projet fait suite à un comité d'avis et a évolué positivement. Il propose un programme mixte ouvert au quartier qui s'intègre au sein d'un bâti existant sans en modifier les grands principes des entrées, circulations et volumes. Les interventions principales - le travail sur les ouvertures en façade, la fluidité des circulations au niveau du rez-de-chaussée, la qualité des logements et l'impact de la rehausse du bâtiment – se font dans le respect des qualités patrimoniales et architecturales du bâtiment. Le projet est un bon exemple de comment exploiter le potentiel du déjà-là, tout en assurant la cohabitation fine des programmes proposés. »

Considérant que, conformément à l'article 177 §2 du CoBAT, la demande a été soumise par voie digitale à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet à l'avis des instances ou administration suivantes : le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 30/01/2026 (réf. T.1987.1188/66), envoyé au fonctionnaire délégué le 02/02/2026 ;
Que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Que l'avis est émis sous réserve de l'octroi des dérogations à l'annexe 4/1 de l'Arrêté royal du 7 juillet 1994 (tel que modifié par l'Arrêté royal du 20 mai 2022) ainsi qu'au respect des éventuelles mesures imposées dans ce cadre ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Vu la demande de dérogation introduite le 18/09/2025 par le demandeur, Monsieur Benoît De Landsheer, pour Watever, concernant le point 6.4.2.4 de l'annexe 4/1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, modifié par les arrêtés royaux du 18/12/1996, 19/12/1997, 4/04/2003, 13/06/2007, 18/09/2008, 1/03/2009, 12/07/2012, 7/12/2016 et 20/05/2022 ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 25/09/202 (réf. A.1987.1188/62) sur la demande de dérogation ;
Vu l'avis favorable de la Commission de Dérogation sur la demande de dérogation traitée lors de sa séance du 05/11/2025 ;
Considérant que la demande a également été soumise par voie digitale à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet à l'avis des instances ou administration suivantes : la Commission de sécurité ASTRID, VIVAQUA et AccessAndGo-ABP ;
Vu la décision n°11459 de la Commission de sécurité ASTRID, envoyée au fonctionnaire délégué le 27/01/2027, d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des espaces de l'hôtel accessible au public, dans l'entièreté des niveaux -1 et R.D.C. et dans les espaces fitness/welness et l'auditoire du niveau +1 ;
Vu le courrier de VIVAQUA (réf. 850158) envoyé au fonctionnaire délégué le 03/02/2026, reprenant des prescriptions générales liées à la distribution d'eau potable, à l'assainissement, aux démolitions de bâtiments existants et aux grues et/ou matériels encombrant de chantier ;
Vu l'avis favorable d'ACCESSANDGO-ABP envoyé au fonctionnaire délégué le 04/03/2026 et conclu comme suit :
« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que l'entrée principale par le Boulevard de Waterloo restent une entrée tant pour la partie hôtel que logement. En effet, les 2 entrées secondaires au projet (tant celle hôtel que logement) ne sont pas suffisamment accessibles aux PMR. Ceci n'est pas pénalisant pour le projet puisqu'une entrée P.M.R. doit être prévue. Mais dans l'usage du lieu, il est indispensable de favoriser cette entrée principale pour les 2 fonctions du bâtiment et ce en tout temps. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Mesures particulières de publicité :

Considérant que, conformément aux articles 175/18 et 175/20, § 1er, alinéa 2, du CoBAT, la demande étant soumise à l'établissement d'un rapport d'incidences, elle a fait l'objet d'une enquête publique d'une durée de trente jours du 11/02/2026 au 12/03/2026 ;
Considérant que, conformément à l'article 188/7 du CoBAT, la demande a également été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation à l'article 8 du Titre I du R.R.U. portant sur le volume des constructions ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à deux demandes d'assister à la commission de concertation ; qu'aucune réclamations ou remarques n'a cependant été émise sur le projet ;
Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation organisée par la Ville de Bruxelles lors de sa réunion du 24/03/2026 pour les mêmes motifs que ceux qui ont requis l'organisation de l'enquête publique et complémentairement pour les motifs suivants :

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression n°21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Quant à la situation existante du bâtiment et aux démolitions :

Considérant que le bâtiment existant dont la conception fut assurée par l'architecte François Malfait a été construit entre 1924 et 1928, avec le soutien de la fondation Rockefeller, afin d'accueillir l'école de Médecine et d'Anatomie de l'Université Libre de Bruxelles ;
Que ce complexe monumental est constitué de trois corps de bâtiments reliés par des ailes transversales ;
Que l'architecte a choisi la pierre bleue et la brique flammée pour les façades, imprimant une allure vernaculaire à cet ensemble de style Art Déco ;
Que l'ossature du bâtiment en béton permet l'aménagement de vastes espaces dont le cloisonnement peut être adapté au gré de l'évolution des usages ; qu'il est dès lors particulièrement adapté à une réaffectation ;
Qu'il a fait l'objet d'un permis modificatif permettant son extension au-dessus de la corniche saillante dans les années 1990 selon les plans de l'architecte F. Schilling ;
Considérant que l'immeuble est implanté à l'alignement en façade avant le long d'un large boulevard et du parc de la Porte de Hal ;
Que du côté de ses limites latérales, l'immeuble est creusé de larges cours à rue permettant d'atténuer son impact volumétrique le long de ces voiries plus étroites ;
Considérant que l'immeuble comporte 6 niveaux sous la corniche et 3 niveaux au-delà dont le dernier est aménagé en retrait des façades ;
Que les ilots périphériques comportent également des immeubles de gabarits similaires ; que l'ilot voisin de droite sur le Boulevard est cependant encore pour partie constitué de maisons de type néoclassique avec toitures à versants ;
Considérant que le projet prévoit principalement le maintien de l'ensemble de la structure existante sous le niveau +74.68 (niveau haut +6) et la démolition et la reconstruction des étages supérieurs aux 7ème et 8ème étages ;
Que les divers travaux de démolition en façade ou à l'intérieur du bâti sont répertoriés sur plans et décrits dans une note annexée au dossier (note technique stabilité - annexe 2) ;
Que le projet prévoit notamment l'abaissement des allèges des fenêtres du soubassement et la suppression des grilles afin d'améliorer l'ouverture et la luminosité du rez-de-chaussée ;
Que le projet prévoit également des démolitions ponctuelles d'allèges en façades afin d'intégrer des balcons pour les appartements ; que ces interventions sont limitées aux façades latérales et arrière (balcons à la française) ou donnant sur les cours et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans le dessin des façades ;
Que la corniche en pierre bleue existante au 5ème étage est également ponctuellement interrompue pour créer des balcons, tout en conservant une continuité dans les détails des bandeaux ;
Que des fenêtres sont supprimées dans certaines baies du 6ème étage à l'endroit de futures terrasses et que des allèges y sont supprimées pour augmenter la luminosité des espaces intérieurs ;
Que la façade aveugle donnant sur la cour arrière du côté de la rue Evers est percée de nouvelles baies ; que cette intervention est respectueuse du style et du dessin des autres façades ;
Que le projet prévoit le réaménagement avec démolitions des constructions existantes dans les différentes cours ; que ces démolitions ne concernent pas d'éléments architecturaux à valeur patrimoniale ;
Que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis en bois existants par des châssis dont les divisions sont similaires mais en aluminium en vue de respecter les impositions relatives aux performances énergétiques du bâtiment (P.E.B.) ;
Que cependant, les châssis sont en bon état général, de belles factures et présentent des détails techniques remarquables et caractéristiques de la typologie de l'immeuble ;
Qu'il est regrettable de procéder au remplacement intégral de châssis en bon état eu égard aux principes de durabilité liés au cycle de vie du bâti ;
Que le remplacement des châssis en bois par des châssis métalliques porte atteinte de manière disproportionnée à la qualité patrimoniale du bien ;

Que le remplacement des châssis existant par des nouveaux modèles ne se justifie que dans les baies dont les proportions sont modifiées ;
Qu'il est préférable de maintenir pour les châssis une harmonie de style et de matériaux à l'échelle de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir pour les baies modifiées des châssis bois de facture similaire aux modèles existants ;
Que des dérogations à la P.E.B. peuvent être sollicitées auprès de Bruxelles Environnement pour des biens repris à l'inventaire du patrimoine ;
Considérant de ce qui précède, que le projet favorise un urbanisme circulaire visant à prolonger la vie du bâtiment par des démolitions partielles et ciblées et l'introduction de plusieurs nouvelles fonctions plutôt que la démolition / reconstruction du bâti ;
Que les démolitions sont réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti, à l'exception de la suppression de l'ensemble des châssis existants, laquelle porte atteinte à l'intégrité du bâti inscrit à l'inventaire et ne peut dès lors être acceptée ;
Quant à la destination du bâtiment :
Considérant que le bâtiment abrite actuellement les bureaux et archives du SPF Justice pour une superficie plancher totale de 19.304 m² ;
Considérant que le projet prévoit une superficie plancher totale de 20.753 m² (dont 823 m² au sous-sol) via l'intégration d'une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 10.200 m² de logements,
- 6.685 m² d'hôtel,
- 3.868 m² de commerce (club de sports/ wellness avec restaurant accessoire) ;

Que la parcelle se situe en zone administrative au PRAS ;
Que ces destinations sont autorisables dans cette zone à condition que le projet soit soumis aux mesures particulières de publicité et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant (prescriptions particulières 7.3 et 7.4 du PRAS);
Qu'en ce qui concerne l'enquête publique, elle a donné lieu à deux demandes d'assister à la commission de concertation mais qu'aucune réclamations ou remarques n'a été émise ;
Qu'en ce qui concerne les caractéristiques du cadre urbain environnant, le projet s'y intègre pour les motifs suivants :

- le bâtiment projeté s'inscrit dans un contexte constitué, pour l'essentiel, d'immeubles présentant des gabarits similaires ;
- les modifications esthétiques et volumétriques du bâti demeurent limitées par rapport à la situation existante ;
- la rehausse d'un niveau de l'aile centrale ne génère pas de nuisances pour les biens environnants comme décrit ci-après ;
- le flux du public de l'hôtel et du commerce est canalisé principalement via le boulevard de Waterloo ce qui limite les éventuelles nuisances pour les biens voisins ;

Considérant dès lors que les destinations projetées sont admissibles ;
Considérant de plus qu'elles apportent une mixité de fonctions au sein de ce bâtiment occupant l'entièreté d'un ilot avec une prédominance pour le logement ce qui participe au bon aménagement des lieux ;
Considérant que les incidences socio-économiques du projet sont considérées comme positives selon l'analyse effectuées pour le rapport d'incidences (p. 119) ;
Quant à l'implantation et au volume de la construction :
Considérant que le projet propose une légère densification du site en hors-sol, le rapport plancher hors-sol/superficie du terrain (P/S) passant de 6.10 à 6.29 ;
Que cette densification est principalement due à la démolition/reconstruction des derniers étages du bâtiment et à la rehausse centrale d'un niveau par rapport à la situation existante pour une superficie plancher à ce niveau de 295 m² ;

Que cependant l'emprise de la construction est réduite, le taux d'emprise passant de 0.87 à 0.82 ;
Que ceci est le résultat d'un réaménagement et d'une revalorisation des cours extérieures ;
Considérant que la première dérogation porte sur l'article 8, § 1er, en ce que la rehausse reconstruite est plus élevée que la hauteur moyenne des constructions environnantes ;
Que la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent celui du projet est de 27,73 m tandis que la hauteur du présent projet passe de 34,84 m à 35,24 m (R+8) et localement à 39,51 m (R+9) ;
Qu'en effet, afin de donner une hauteur libre de 2,70m dans les appartements, le niveau fini de l'étage +8 est 22cm plus haut que le niveau fini existant et que l'acrotère s'élève dès lors de 40 cm ;
Que de plus, un rooftop, en position centrale sur la toiture, et deux édicules vitrés prolongeant jusqu'en toiture les escaliers situés entre les trois ailes parallèles sont ajoutés, ce qui augmente le gabarit, localement, d'un niveau ;
Que cette dérogation vise au bon aménagement des lieux et se justifie pour les raisons suivantes :

- La rehausse de l'acrotère de 40 cm est peu perceptible à l'échelle du projet et améliore sensiblement la qualité d'habitabilité des locaux tant pour les logements que pour l'hôtel ;
- Les faibles possibilités de disposer d'espaces extérieurs au rez-de-chaussée et aux étages inférieurs pour les occupants de l'immeuble, en raison de la nécessaire préservation de ce bâti remarquable, justifient dès lors l'utilisation de la toiture du bâtiment afin d'y aménager des espaces extérieurs complémentaires, tant au bénéfice du public de l'hôtel que des habitants des logements ;
- Le volume rooftop est situé en retrait et est peu perceptible depuis l'espace public comme l'attestent les photomontages joints à la demande ;
- Le nouvel étage partiel ne modifiera pas significativement les ombres portées par le bâtiment, déjà importantes en situation existante, vu le contexte urbain dense (voir rapport d'incidences – microclimat) ;
- La qualité de l'architecture proposée participe au développement harmonieux du paysage urbain ;
- Les nouveaux volumes sont ponctuels (bar et les 2 cabanons) et ne constituent donc pas un obstacle vertical continu pour les vents d'altitude, le projet n'a donc pas d'impact significatif par rapport à la circulation des vents ;

Considérant que la seconde dérogation porte sur l'article 8, § 3 du même titre, relatif à l'intégration des techniques en toitures ;
Que des panneaux photovoltaïques sont placés au-dessus de l'étage +9 et qu'ils ne sont pas dissimulés par un acrotère ;
Que cette dérogation est cependant acceptable car ces panneaux sont implantés en recul et ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils n'induisent ainsi aucun impact sur les propriétés voisines ;
Quant à l'esthétique des constructions :
Considérant que le projet prévoit des interventions ponctuelles sur le bâti existant ;
Que la transformation de la porte principale via la suppression des marches extérieures existantes et l'allongement de la partie inférieure de la porte vise au bon aménagement des lieux ;
Qu'en effet, le caractère emblématique de l'entrée principale est préservé via la conservation de la partie supérieure du portail existant, avec ses détails de ferronnerie emblématiques ;
Que l'allongement du panneau plein du bas de la porte est prolongé en respectant les détails existants ;
Que cette intervention est indispensable pour garantir l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite ;
Que cependant une marche est toujours partiellement présente sur le domaine public, que la dérogation au règlement sur les trottoirs de la Ville de Bruxelles est cependant acceptable au vu

de la situation existante et de la largeur importante du trottoir à cet endroit permettant cet empiétement ;
Considérant que le projet prévoit l'abaissement des allèges des fenêtres du soubassement afin d'améliorer l'ouverture et la luminosité du rez-de-chaussée ; que ces changements améliorent la perméabilité et la qualité de vie à l'intérieur et autour du bâtiment, sans compromettre les qualités existantes des façades ;
Considérant qu'afin d'éviter de perturber la façade principale donnant sur le boulevard de Waterloo par l'ajout de balcons, le projet y implante les appartements les plus petits (studios et appartements 1 chambre) ; que seuls les quelques appartements donnant uniquement sur le boulevard de Waterloo n'ont pas de balcons ; que côté cours intérieures, des balcons sont ajoutés, conçus et dimensionnés dans le respect de la modulation des maçonneries existantes ;
Que les balcons sont de deux types : les balcons à la française donnant sur les rues Evers, Héger-Bordet et aux Laines, et des balcons classiques (plus profonds) donnant sur les cours intérieures ;
Que ces interventions sont exécutées dans le respect de la modénature des façades, participent à l'activation des façades et améliorent significativement l'habitabilité des logements ;
Considérant de la même manière que la corniche en pierre bleue existante au 5ème étage est ponctuellement interrompue pour créer des balcons, tout en conservant une continuité dans les détails des bandeaux ;
Considérant qu'entre les niveaux +5 et +6, précisément où se trouve un vide technique existant, des grilles de prise et rejet d'air seront intégrées dans l'appareillage de brique ;
Que ceci constitue une dérogation à l'article 10 du titre I du R.R.U. ;
Que les grilles sont réalisées dans une tonalité proche de la couleur des briques ce qui rend cette intervention ton-sur-ton quasiment imperceptible depuis l'espace public situé 20 m en contrebas ;
Que ces interventions sont limitées aux façades donnant sur les cours ; que l'immeuble ne dispose pas de façades arrière permettant d'intégrer ces éléments sans être visibles depuis les espaces publics ;
Que pour ces motifs, la dérogation est acceptable ;
Considérant que la large corniche existante au niveau +6 est un élément monumental et distinctif de la façade du bâtiment, que son maintien a été une considération de conception essentielle ;
Que pour maintenir l'intégrité de l'encorbellement, les façades aux niveaux +7 et +8 présentent des retraits importants par rapport à la façade, créant ainsi des terrasses en loggias ;
Qu'au droit de ces terrasses, les appartements sont largement vitrés, ce qui garantit des espaces résidentiels de qualité tout en préservant le caractère historique et la continuité de l'encorbellement ;
Considérant que les façades des étages +7, +8 et +9 sont constituées de murs-rideaux en aluminium et de panneaux opaques dans un ton gris plus foncé que les détails en pierre bleue existants, tout en restant dans la même palette tonale ce qui induit une rehausse cohérente pour le bien existant ;
Considérant que le projet prévoit de déroger au règlement relatif à la fermeture des vitrines commerciales vu l'absence de volets sur les vitrines commerciales ; que ceci est justifié pour augmenter le caractère « accessible au public du bâtiment », et plus particulièrement pour les fonctions hôtel et commerce ;
Considérant pour conclure que les interventions prévues sur le bâti existant sont respectueuses de l'architecture de l'immeuble et que la rehausse contemporaine cohabite de manière harmonieuse avec le bâti ancien de par les reculs prévus et le choix des matériaux ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet prévoit une mixité d'affectations au sein du bâtiment ;
Considérant que le club de sports, se développe sur 3 niveaux (du sous-sol au premier étage) et intègre un fitness, un spa, une piscine intérieure, des salles d'activités spécifiques tel que le yoga, le cross active, le boxing et un café / Lounge / Coworking ;
Que les espaces sont correctement dimensionnés pour accueillir ces activités ;

Que les locaux techniques et de stockages accessoires à cette fonction sont prévus au sous-sol et aisément accessibles ;
Considérant que les logements sont situés dans les deux ailes extérieures donnant sur le boulevard de Waterloo et sur la rue aux Laines ;
Qu'ils se répartissent en 18 studios (21%), 27 appartements 1 chambre (31%), 27 appartements 2 chambres (31%) et 14 appartements 3 ou 4 chambres (16%) soit un total de 86 appartements ;
Qu'en termes de diversification, le projet comporte dès lors une combinaison de typologies de logements variés à chaque étage, de l'étage +1 à l'étage +8 ;
Que les studios et les appartements 1 chambre donnent majoritairement sur les façades principales, tandis que les appartements plus grands donnent soit sur les cours soit sont situés sur les étages supérieurs et disposent de balcons ou de loggias ;
Que le plan a été optimisé afin de maximaliser les appartements bi-orientés ;
Que la morphologie intrinsèque du bâtiment rendant difficile la réalisation d'appartements traversants, le choix s'est porté vers un panel d'appartements divers et une optimisation de l'enveloppe existante ce qui vise au bon aménagement des lieux ;
Que les appartements présentent de bonnes conditions d'habitabilité, que certaines superficies minimales de chambres ne sont pas atteintes dans dix appartements du projet, mais que ces logements, situés dans des parties existantes et non reconstruites de l'immeuble entre les niveaux +1 et +5, tendent néanmoins vers le respect des normes, ce qui permet de considérer qu'ils répondent aux exigences du titre II du R.R.U. ;
Que les grandes hauteurs sous-plafond et les nombreuses baies de fenêtre des appartements augmentent le confort de ceux-ci ;
Considérant que l'hôtel est situé dans l'aile centrale de l'immeuble et que les chambres sont situées aux étages +2 à +8 ;
Que l'hôtel dispose de 150 chambres dont 8 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
Que l'entrée principale de l'hôtel se fait par la porte monumentale, côté boulevard de Waterloo, qu'elle donne sur le hall qui se développe en longueur au centre du bâtiment ;
Que l'hôtel dispose d'un bar en rooftop sur l'aile centrale et d'une terrasse pour le public ;
Considérant que l'auditoire est maintenu intact dans son emplacement existant et est mis à disposition des occupants de l'immeuble ;
Considérant que des locaux vélos et des caves sont prévus au sous-sol pour les logements ;
Considérant que les différentes entrées et les flux ont été analysés et sont détaillés dans la note explicative ; que chaque destination dispose d'entrées et de circulations verticales dédiées et appropriées ;
Considérant que des études acoustiques sont jointes à la demande permettant de vérifier la conformité du projet avec les normes en la matière ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet prévoit des balcons pour la majorité des logements des étages inférieurs et des plus larges terrasses pour les logements des étages reconstruits ;
Considérant que le projet prévoit le réaménagement des cours et l'exploitation de la toiture de l'immeuble ;
Que la cour n°1 est conçue comme un espace fonctionnel organisé autour de l'escalier menant au local vélos en sous-sol, intégrant un espace planté d'environ 15 m² et un système de racks pour 18 vélos ; qu'elle permet l'accès à l'entrée des logements d'une part et à une entrée de service d'autre part ;
Que la cour n°2 est occupée par la piscine intérieure et est couverte d'une toiture verte semi-intensive avec au centre une végétation plus haute grâce à un léger relevé du substrat ;
Que la cour n°3 assure la desserte principale des logements et de l'ascenseur vélos ; que la différence de niveau avec la rue est gérée par un escalier et une rampe pour les vélos et poussettes ; que cette cour intègre également un espace planté en gradins et des assises informelles pour en renforcer la qualité paysagère ;

Que la cour n°4 dessert les entrées secondaires de l'hôtel et de son restaurant, et qu'elle est aménagée pour accueillir une terrasse centrale, complétée par une végétation en gradins créant un cadre agréable et mettant la rue à distance des clients ;
Que les cours partagent un langage commun en termes de matérialité, notamment par l'expression végétale des espaces ombragés et par l'usage de la pierre bleue pour les revêtements de sol et les éléments d'aménagement (marches, murets, etc.) ;
Que l'emploi de ce matériau noble et traditionnel s'harmonise avec le socle caractéristique du bâtiment historique ;
Que la palette végétale retenue se compose de feuillages exubérants, jouant sur la diversité et les contrastes de verts, afin de renforcer les qualités biophiliques de ces espaces relativement réduits ;
Considérant que le rooftop s'organise en trois terrasses ceinturées par de vastes superficies de végétation, offrant une intégration paysagère de qualité ;
Que la zone centrale est dédiée au restaurant et propose une diversité de terrasses organisées autour du bâtiment central, permettant de valoriser les différents points de vue sur la ville et les qualités d'ensoleillement ;
Que certaines zones sont en contact direct avec la vue, tandis que d'autres sont mises à distance par la végétation, renforçant l'impression de jardin suspendu et limitant les vis-à-vis avec les appartements inférieurs ;
Que les deux extrémités du rooftop sont aménagées en terrasses collectives réservées aux logements, sécurisées par un portillon d'accès et accessibles via un système de rampe, ;
Que la végétalisation intensive (30 cm) de ces terrasses permet la mise en place d'une palette diversifiée sous forme d'une strate herbacée, créant un cadre végétal qui préserve malgré tout, les vues sur la ville ;
Considérant que le projet prévoit dès lors des espaces extérieurs végétalisés et qualitatifs permettant à la fois d'augmenter le confort des occupants et d'améliorer les vues vers l'immeuble depuis les espaces publics et les bâtiments environnants ;
Que tous ces aménagements participent également à l'amélioration de la biodiversité à l'échelle de l'îlot, au développement du maillage écologique du quartier et à la réduction des effets négatifs des ilots de chaleur urbains ;

Quant aux aspects liés à la mobilité :

Considérant que le projet est repris en zone d'accessibilité A au titre VIII du R .R.U., soit très bien desservie en transports en commun ;
Qu'en situation projetée, l'espace dédié au stationnement des voitures au niveau de la cour extérieure n°4 est supprimé et aménagé en terrasse pour le restaurant ;
Qu'ainsi plus aucun emplacement n'est prévu au sein du projet pour les véhicules motorisés ;
Que dès lors, les habitants des appartements et les membres du club de sports (commerce) sont invités à se garer soit en voirie, soit dans les parkings à proximité ;
Que, sur base de l'étude produite dans le rapport d'incidences, le projet n'induit aucune nuisance particulière du point de vue de la mobilité ;
Qu'un total de 26 appartements est prévu dans les étages démolis/reconstruits alors que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking ;
Qu'il peut être considéré que ceci constitue une dérogation à l'article 6 du titre VIII du R.R.U. ;
Que cette dérogation est admissible pour les motifs suivants :

- Le bâtiment étant existant et présentant des qualités patrimoniales évidentes, il n'est pas prévu d'éventrer la façade pour créer une entrée de parking ;
- La réalisation d'un parking en sous-sol est techniquement impensable en raison du maintien de l'essentiel du bâtiment existant ;
- Le rapport d'incidences démontre que l'absence de parking dans le projet n'induit aucune nuisance compte tenu de l'excellente accessibilité du site à vélo et transports en commun et de l'existence de parkings publics aux alentours (notamment le parking de la Porte de Hal avec 508 emplacements) ;

Considérant que les livraisons de l'hôtel arrivent par l'entrée de service de la rue Héger-Bordet situé dans la cour n°1 et sont dirigées vers les espaces de stockage au sous-sol ;
Que deux zones de livraison sont aménagées à hauteur du projet, respectivement rue Héger-Bordet et rue Evers ;
Considérant que le projet accorde une importance primordiale aux modes de déplacement doux ;
Que quatre « poches » de stationnement couvertes et sécurisées pour vélos sont prévues :

- Une poche au rez-de-chaussée côté rue Héger Bordet, au sein de la cour extérieure n°1, à destination des visiteurs, d'une capacité de 18 vélos ;
- Une poche au niveau -1 pour le personnel de l'hôtel et du fitness, d'une superficie de 68,96 m² pour une capacité de 15 vélos, soit 4,6 m²/vélo ;
- Une poche au niveau -1, à destination des habitants, d'une superficie de 185,51 m² pour une capacité de 85 vélos et 5 vélos cargo, soit 2,06 m²/vélo ;
- Une poche au niveau -1, également à destination des habitants, d'une superficie de 157,98 m² pour une capacité de 63 vélos et 10 vélos cargo, soit 2,16 m²/vélo ;

Que le projet respecte le ratio d'1 vélo par chambre (163 emplacements pour 142 chambres au sein des 86 logements) ;
Que le parking vélo à destination des employés est accessible depuis la cour n°1 via des escaliers, encadrés de goulottes pour vélo des deux côtés ;
Que les deux autres locaux en sous-sol sont accessibles via deux ascenseurs vélos de 6,09 m² et 7,46 m² et une rampe dans la cour n°3 ;
Considérant que les aménagements prévus pour les vélos au sein du projet sont qualitatifs et visent à encourager effectivement la mobilité active ;
Considérant que les incidences du projet sur la mobilité du quartier sont jugées favorables, en comparaison à la situation existante, notamment pour ce qui concerne les aménagements cyclistes et la circulation locale (rapport d'incidences, p. 64) ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit de réduire les surfaces minéralisées au profit de surfaces végétalisées qui n'accumulent pas la chaleur contrairement aux surfaces asphaltées ou bétonnées existantes et d'aménager des complexes qui permettent un effet de rétention des eaux et d'absorption de la chaleur de ces surfaces horizontales ;
Considérant que 4 réservoirs sont prévus au sous-sol (R-1), sous chacune des cours, et qu'un stockage d'eau est prévu en toiture du R+9 (toiture stockante, 56,92 m³), pour un volume total de 110,29 m³ (dont 91,29 m³ de rétention et 19 m³ de récupération) ;
Que ces réservoirs ont une fonction de rétention à l'exception du réservoir sous la cour n°2 qui joue aussi un rôle de récupération (pour réutilisation) ;
Que l'eau est ensuite évacuée à débit régulé vers l'égout public ;
Qu'un trop-plein de sécurité est également prévu pour évacuer l'eau vers l'égout public, en cas peu probable de débordement lors de pluies exceptionnelles ;
Considérant que les 3 bassins d'orage (cour 1, cour 3 et cour 4) et le réservoir hybride (cour 2) ainsi que le stockage d'eau en toiture permettent de temporiser une eau de pluie centennale et d'offrir un volume d'eau de pluie à réutiliser dans les sanitaires du fitness ;
Que le projet prévoit dès lors un concept de gestion des eaux de pluie permettant de répondre aux recommandations de Bruxelles Environnement en la matière ;
Que l'absence de pleine terre au droit du site ne permet pas d'infiltrer l'eau pour viser l'objectif "zéro rejet à l'égout" ;

En conclusion :

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est complète et largement documentée ;
Que le projet est particulièrement ambitieux et de qualité ;

Qu'il permet effectivement une réaffectation positive du bâtiment pour le quartier tout en étant conforme au PRAS en zone administrative ;
Que les interventions architecturales sont qualitatives et participent à l'amélioration du paysage urbain ;
Que tant les logements, que l'hôtel et le commerce disposent de bonnes conditions d'habitabilité et de fonctionnement ;
Considérant que les dérogations sollicitées visent au bon aménagement des lieux et sont acceptables ;
Considérant que l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment existant est préservé ; que cependant la suppression systématique des châssis en bois existants n'est pas acceptable et que ceux-ci doivent être préservés dans les baies qui ne sont pas modifiées ; que les baies modifiées devront accueillir des châssis en bois de facture similaire aux modèles existants afin de préserver une conception d'ensemble harmonieuse ;
Considérant que les différentes incidences du projet, directes et indirectes, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ; qu'elles sont de manière générale positives comme l'atteste le rapport d'incidences joint à la demande ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de :
- préserver les châssis existants en bois dans les baies non modifiées ;
- prévoir des châssis en bois de facture similaire aux châssis existants pour les baies modifiées.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S9/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevin 164 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sas Barmoshe

Objet / Betreft: restituer une maison unifamiliale, créer une extension en façade arrière (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/04/2025

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

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

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 que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 06-01 "ARCHIMEDE" (P.P.A.S.) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale en 2 unités de logement ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S27/2012) notifié le 22/08/2012 pour le même bien visant à diviser le bien en 3 logements ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf : S117/2022) notifié le 23/11/2023 pour le même bien visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement, créer une extension en façade arrière et placer des châssis en aluminium en façade avant (régularisation) ;
Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 31/03/2014 (P.V. B.R.044/14) fait état des infractions suivantes : « la maison unifamiliale a été divisée en 3 logements » ;
Considérant que le projet proposait de supprimer l'extension et de restituer des menuiseries similaires à celles d'origine ;

Considérant que le projet dérogeait au P.P.A.S. art. 1 en ce que celui-ci prescrit que : « le nombre maximum de logements (L) par immeuble de type unifamilial au gabarit caractéristique pour le quartier (généralement Rez + 2 + toiture à versants) est défini en fonction du nombre de niveaux (N) autorisés ou indiqués dans le plan de la situation existante : Le nombre L ne peut pas dépasser le nombre N-1 (N moins une unité) » ;
Considérant que cette dérogation à l'art 1 du P.P.A.S. touche une donnée essentielle de ce P.P.A.S. ; qu'elle a été refusée ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du 02/04/2025 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 16/04/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 15/10/2025, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet restitue une maison unifamiliale, maintien l'extension réalisée sans autorisation en 2010 et réaménage le bien ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer l'ensemble des dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le projet modifié prévoit de réaménager le bien en maison unifamiliale ;
Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries en aluminium par des menuiseries en bois en façade avant et arrière, une porte d'entrée en bois respectant le profil d'origine et prévoit en façade avant un enduit blanc à appareillage faux joint ;
Considérant que le demande vise également à isoler la façade arrière de l'extension ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour les motifs suivants :
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-01 (Archimède, 16-06-11) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le projet restitue des menuiseries en bois semblables à celles d'origines, que néanmoins le détail de la porte fenêtre du 1er étage en façade avant n'est pas représenté, qu'il y a lieu de prévoir un panneautage en bas de celle-ci et de le représenter en élévation ;

Considérant que l'extension présente au rez-de-chaussée, en cours de construction en 2010, déroge au R.R.U. titre I art 4 RGBQ art 6 en terme de profondeur, qu'en effet celle-ci dépasse les ¾ de profondeur de parcelle ;
Considérant de plus que cette extension déroge au R.R.U. titre I art 12 et au PPAS art 3 en ce que celle-ci est construite dans la zone de jardin ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art 13 en ce que la superficie perméable est réduite à 44% ;
Considérant que si le PPAS n'était pas d'application en 2010, le R.R.U. et le RGBQ l'étaient, que la profondeur de construction était déjà règlementée ;

Considérant que la profondeur excessive de l'extension réduit la superficie du jardin à moins de 16m² ;
Considérant en outre que ce jardin semble recouvert de gravier, qu'il serait judicieux de restituer un jardin de pleine terre et planté ;
Considérant que cette extension réduit l'éclairement naturel du rez-de-chaussée ;
Considérant que dans le cadre d'une maison unifamiliale de 188m², l'ajout d'une extension de 19m² au détriment d'un jardin est dommageable ; que néanmoins le rez-de-chaussée reste exigu que l'ajout de cette extension permet l'aménagement d'une salle à manger apte à accueillir l'ensemble des habitants d'une maison unifamiliale de 4 chambres ; que pour ce motif les dérogations sont acceptables ;
Considérant qu'une toiture végétalisée est proposée en toiture de l'extension ;
Considérant également qu'un bloc sanitaire est maintenu au rez-de-chaussée entre le salon et la cuisine ;
Considérant qu'il existe déjà 3 blocs sanitaires aux étages supérieurs, que ce bloc dénature la lisibilité du rez-de-chaussée et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant que les deux pièces en enfilade de ce niveau gagneraient en qualité de vie, qu'il y a lieu de supprimer ce bloc sanitaire ;
Considérant que dans l'ensemble, le projet est dense au vu des nombreux cloisonnements, que néanmoins ce cloisonnement peut être modifié sans autorisation pour autant que les espaces restent conformes aux règlementations en vigueur ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, 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: 24/03/2026

Avis FAVORABLE à condition de :
- de supprimer le bloc sanitaire du rez-de-chaussée, et supprimer tout cloisonnement entre le séjour et la cuisine
- de restituer un panneautage au bas de la porte fenêtre du 1er étage en façade avant

Les dérogations au R.R.U. titre I art 4, art 12, au PPAS art 3 et au RGBQ art 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.

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: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R447/2016 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Royauté 47 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Bisschop

Objet / Betreft: d'une part, construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et d'autre part, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et apporter des transformations structurelles (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

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 au PRAS ;

Considérant que la demande vise à d'une part construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et d'autre part faire des réaménagements intérieurs mise en conformité) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant à transformer une maison unifamiliale a été délivré le 13/12/1996 (réf PU : 19R/1996) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de l'art. 151 du COBAT (commission de concertation faisant suite à une enquête publique) ;
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande vise à créer une extension en façade arrière, au rez-de-chaussée ;
Considérant que celle-ci assombri quelque peu les espaces de vie du rez-de-chaussée entrainant une dérogation au R.R.U. titre II art 10, que néanmoins deux puits de lumière apporte une lumière zénithale, que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière la rambarde de la terrasse existante a été déplacée et déroge donc au RRU titre I art 6, qu'en outre le retrait d'1.90m pour se conformer au Code civil est garanti par des bacs à plantes ;
Considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art 6 est acceptable ;

Considérant que l'ensemble des aménagements proposés répond aux normes de conforts actuelles
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

Les dérogations au *R.R.U.* titre I art 6 et titre II art 10 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: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1033/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Rempart des Moines 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Senne Dehandschutter

Objet / Betreft: transformer des garages/ateliers au rez-de-chaussée en deux commerces où il y a la possibilité de consommer sur place, modifier l'accès aux caves et transformer la façade du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) AN69 délivré le 10/09/1964 ;
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 zones d'habitation et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer des garages au rez-de-chaussée en deux commerces où il y a la possibilité de consommer sur place, modifier l'accès aux caves et transformer la façade du rez-de-chaussée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/02/2025 (réf. P.U. R716/2024) ayant pour objet "isoler les façades et la toiture et remplacer les menuiseries" ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée du bâtiment est destiné au parking ;
Considérant qu'en situation de fait, les garages existants ne sont plus utilisés comme espaces de stationnement mais sont occupés comme atelier d'artiste ;
Considérant qu'en situation projetée, le programme prévoit la transformation de ces emplacements en deux unités commerciales destinées à des activités ReCa avec consommation sur place ;
Considérant que les futurs commerces seront un établissement de jour, orienté vers la petite restauration sans friture ;

Considérant que les travaux intérieurs consistent à du cloisonnement interne ;
Considérant que chaque unité est équipée d'un WC séparé et d'une kitchenette, et que l'ensemble du rez-de-chaussée est rendu entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Considérant que le projet revoit également l'accès aux caves communes via le hall d'entrée commun ;

Considérant que la façade avant existante présente une qualité architecturale faible, caractérisée notamment par deux grandes portes de garage en tôle totalement opaque ;
Considérant que le projet prévoit la réalisation de grandes baies vitrées et la création de deux entrées distinctes permettant l'accès indépendant à chacune des unités commerciales ;
Considérant que les menuiseries sont en aluminium et le projet prévoit un élément bas en carrelage vert sous les baies vitrées ;
Considérant que la présence de petites zones plantées en pied de façade (près des accès) contribue à adoucir la transition entre les activités commerciales et l'espace public, et améliore la qualité paysagère du trottoir ;

Considérant que les nouvelles activités et la modification de la façade permet de répondre aux objectifs d'activation des rez-de-chaussée ;
Considérant que la nouvelle composition du rez-de-chaussée s'intègre à l'architecture des étages ;

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

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L987/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Titien 2 - 4 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part, apporter des modifications structurelles au rez-de-chaussée, couvrir la cour en intérieur d'ilot, modifier la devanture du rez-de-chaussée commercial, combler 4 baies aux étages, modifier les châssis de la façade avant et transformer les combles en logement (mise en conformité) et d'autre part, aménager 3 logements aux étages, remplacer et isoler la toiture, agrandir les lucarnes et ajouter un nouveau volume sur la toiture plate du R+2 située en intérieur d'ilot en vue d'y aménager une salle de bain

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, apporter des modifications structurelles au rez-de-chaussée, couvrir la cour en intérieur d'ilot, modifier la devanture du rez-de-chaussée commercial, combler 4 baies aux étages, modifier les châssis de la façade avant et transformer les combles en logement (mise en conformité) et d'autre part, aménager 3 logements aux étages, remplacer et isoler la toiture, agrandir les lucarnes et ajouter un nouveau volume sur la toiture plate du R+2 située en intérieur d'ilot en vue d'y aménager une salle de bain;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 28/03/1902 (réf. T.P. 13702 ayant pour objet " construire deux maisons ";
- le 13/05/1928 (réf. T.P. 34198 ayant pour objet " construire une annexe ";

Considérant que ces permis ont été mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'article 8. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (parcelles d'angles) ;
- dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (conservation des éléments de façades) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'unique réaction portant sur le projet, laquelle exprime des doutes quant à la construction de trois logements, à la couverture de la cour intérieure d'îlot susceptible d'avoir un impact sur les habitants situés de l'autre côté de celle-ci ainsi qu'à la modification de la devanture commerciale au rez-de-chaussée et au comblement de quatre baies aux étages ;
Considérant que la transformation des combles en logement entraîne une modification du gabarit du bâtiment qui apparaît problématique ;
Considérant que l'aménagement de trois logements aux étages, l'agrandissement des lucarnes et l'ajout d'un nouveau volume sur la toiture plate afin d'y aménager une salle de bain suscitent également des interrogations quant à leur acceptabilité ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/02/2026 portant les références T.2026.0118/1 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant qu'aux étages, l'aménagement de trois logements distincts est prévu ;

Considérant que chacun des logements comprend trois chambres et dispose d'une superficie d'environ 100 m² ;
Considérant que l'accès distinct aux étages s'effectue depuis une cage d'escalier commune accessible depuis la rue le Titien et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
Considérant que trois caves et un local vélo sont également aménagés au sous-sol ;

Considérant que le projet déroge aux articles 6 et 8 du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ), ainsi qu'aux articles 4 et 13 du Titre I du (RRU), en ce que la construction excède les 3/4 de la profondeur du terrain, que l'ensemble de la parcelle est bâti et qu'elle ne maintient ni une surface non bâtie d'au moins 1/8ème , ni une superficie perméable suffisante ;
Considérant en effet que la cour arrière a été couverte au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que, vu l'exiguïté et le fort enclavement de la parcelle, ces dérogations permettent un aménagement plus qualitatif du rez-de-chaussée, qu'elles n'ont qu'un impact limité sur le contexte urbanistique immédiat et que, dès lors, celles-ci sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au Titre I article 6 en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur entraine un léger dépassement du profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que cette isolation permet d'améliorer significativement l'habitabilité des logements, qu'elle présente un impact visuel très limité depuis l'espace public et que, dès lors, celle-ci est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 18 du RGBQ et à la prescription 21 du PRAS, en ce que les garde-corps d'origine ne sont pas conservés au niveau de l'angle ;
Considérant que les plans de la situation de droit ne permettent pas d'identifier précisément le profil des garde-corps d'origine ;
Considérant néanmoins que les garde-corps actuellement en place s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à la prescription 21 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), en ce que la devanture de la vitrine et la porte d'entrée du rez-de-chaussée sont remplacées, et que de nouvelles lucarnes, agrandies par rapport à celles d'origine, sont aménagées en toiture ;
Considérant que l'ensemble de ces modifications respecte globalement les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, n'altère pas la lecture globale de la façade et contribue à une mise à jour fonctionnelle et qualitative de l'immeuble ;
Considérant toutefois qu'il serait souhaitable de prévoir une porte d'entrée aux logements à double vantail symétrique s'inspirant des portes d'origine ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable sous réserve de modifier l'implantation des lucarnes ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 3 du RRU en ce que la chambre principale de l'appartement situé dans les combles possède une superficie légèrement inférieure à 14m² ;
Considérant que cette dérogation est minime et n'altère pas l'habitabilité du logement et que dès lors celle-ci est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 10 en ce que la chambre 1 et le séjour de l'appartement du 1er étage ainsi que les chambres et le séjour de l'appartement du 2ème étage ont des superficies éclairantes insuffisantes ;
Considérant que cette dérogation résulte de la configuration existante du bâtiment, que ces superficies éclairantes restent toutefois convenables et n'altèrent pas l'habitabilité des lieux et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les combles disposent d'une faible hauteur sous plafond actuellement ;
Considérant néanmoins que le projet prévoit d'ouvrir l'espace et d'agrandir la hauteur sous plafond du séjour ;
Considérant que cette augmentation de la hauteur est indispensable pour garantir un espace habitable et fonctionnel ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant qu'aux étages, l'aménagement de trois logements distincts est prévu ;
Considérant que chacun des logements comprend trois chambres et dispose d'une superficie d'environ 100 m^2 ;
Considérant que l'accès distinct aux étages s'effectue depuis une cage d'escalier commune accessible depuis la rue le Titien et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
Considérant que trois caves et un local vélo sont également aménagés au sous-sol ;

Considérant que des baies de la façade avant aux 1er et 2ème étages, anciennement obturées et non conformes à la situation de droit, sont réouvertes afin de répondre aux normes d'éclairement naturel et de restituer l'expression d'origine de la façade ;
Considérant qu'il convient toutefois de poursuivre cette démarche en réouvrant également les baies des caves, actuellement obturées par des briques de verre ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une légère modification du volume bâti existant ;
Considérant que la construction présente toujours un gabarit de 3 niveaux avec une toiture à versants et que cette modification de volume résulte de l'ajout d'un nouveau volume sur la toiture plate du niveau R+2, destiné à l'aménagement d'une salle de bain pour l'appartement des combles ;

Considérant que la demande vise à remplacer l'ensemble châssis existants des étages en PVC en façade avant par des nouveaux châssis en bois peints en blanc, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
Considérant que le logement projeté répond globalement 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 ;

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: 24/03/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- rétablir des châssis au niveau des baies des caves en façade avant actuellement obturées par des briques de verre ;
- démonter le faux-plafond du séjour de l'appartement sous combles afin d'avoir une double hauteur sous plafond suffisante ;
- prévoir une porte d'entrée aux logements à double vantail symétrique s'inspirant des portes d'origine.

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 Titre I art. 4,6 & 13, au Titre II art. 3 & 10, au RGBQ art. 6 &8 ainsi qu'à la prescription 21 du PRAS sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V92/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée de Vleurgat 123 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Julien GRACCO

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme délivré le 11/04/2023 (permis modificatif : 04/SFD/1868935) en vue de changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement portant leur nombre à 6 au sein de l'immeuble et construire une annexe au sous-sol pour y étendre le logement projeté, apporter des modifications à la façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone d'intérêt régional au PRAS;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 18 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (ZIR) en l'absence de plan particulier d'affectation du sol PPAS :
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), art.126§11 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : implantation (profondeur de bâtisse)

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

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Vu la demande d'avis préalable adressée au Siamu en date du 02/02/2026, non reçu à ce jour ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/04/2023 (réf. 04/SFD/1868935) ayant pour objet "construire 2 niveaux supplémentaires et rénover la façade principale de l'immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages";
Considérant que la demande vise à modifier le permis en question en vue de changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement portant leur nombre à 6 au sein de l'immeuble et

construire une annexe au sous-sol pour y étendre le logement projeté et apporter des modifications à la façade ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026 n'ayant donné lieu à aucune réaction ;
Considérant que la situation de droit est un immeuble composé d'un rez-de-chaussée et 5 étages, dont les 2 derniers en retraits, sur caves, contenant un commerce de type horeca au rez, et 5 logements (3x3 chambres, un de 2 chambres et un studio) ;
Considérant qu'en situation projetée, le sous-sol est étendu, une circulation verticale est ajoutée entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; ceci afin de changer la destination du commerce en un logement 3 chambres en duplex, 2 chambres se trouvant au sous-sol autour d'une cour anglaise ;
Considérant que la cour anglaise est aménagée en jardin planté en pleine terre, que les murs de soutien aux terres font partie de la construction et qu'ils dérogent dès lors à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur) la profondeur totale construite dépassant les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que les chambres proposées en sous-sol ont un dégagement visuel limité, que même s'il ne s'agit pas des chambres principales cette situation telle que présentée est peu souhaitable ;
Considérant que l'accès aux chambres se fait via un nouvel escalier, situé dans le prolongement de la cage d'escalier principale ;
Considérant que le local vélo est situé au sous-sol, que l'ajout d'un logement supplémentaire, de grande dimension, augmente la densité d'habitant au sein de la parcelle ;
Que le local vélo en sous-sol est peu accessible, les cyclistes devant effectuer une rotation à 180°, au droit d'une porte, et descendre une volée d'escalier de faible largeur ;
Qu'il serait opportun de créer un local vélo au rez-de-chaussée, derrière l'escalier principal, en lieu et place du nouvel escalier et du sanitaire ;

Considérant que le logement projeté répond aux normes de base du Titre II du R.R.U. ;
Que la taille des pièce d'habitation est généreuse ;
Que si l'immeuble ne dispose pas d'une 6e cave, que le projet prévoit un espace de rangement de 3,1m² et une buanderie de 5,15m² au sein du logement ;
Considérant que ce logement familial dispose de la jouissance exclusive du jardin, autrefois destiné au commerce ;
Considérant que les modifications de façade visent à permettre la réaffectation de ce rez-de-chaussée en logement en supprimant l'accès direct au commerce tel qu'il avait aménagé sur la travée de droite, en rétablissant un sous-bassement continu en pierre-bleue et des châssis à double ouvrant à imposte fixe en bois peints en blanc, ce qui constitue une amélioration des qualités esthétiques de l'immeuble ;
Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:
- ne pas réaliser l'annexe projetée et revoir l'aménagement de la cour anglaise et du jardin afin d'améliorer la qualité de ces espaces de vie ;
- prévoir un local vélo au rez-de-chaussée.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1046/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Tenbosch 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alban Piron

Objet / Betreft: abattre un tilleul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/02/2026 - 12/03/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

13 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional au PRAS;
Considérant que la demande a été introduite en date du 20/11/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à abattre un tilleul;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2026 au 12/03/2026pour les motifs suivants:
-application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2026

Vu l'absence de réaction ;

Vu que cet arbre est un tilleul dont le tronc possède un diamètre de 2,2m à 1,5m de haut et une hauteur totale de 17m ;
Considérant que l'arbre est implanté à 2m de la limite mitoyenne et que le système racinaire se développe sur la parcelle voisine ;
Considérant que cet arbre est appelé à poursuivre sa croissance et qu'à terme ses racines pourraient menacer les murs mitoyens ;
Considérant que l'arbre sera abattu préventivement pour prévenir toute dégradation des limites mitoyennes ;
Considérant qu'il n'y a pas de raison phytosanitaire d'abattre l'arbre en question ;
Considérant qu'ils est prévu de replanter un arbre à haute tige (essence non précisée) au milieu du jardin afin de ne pas menacer à nouveau les limites mitoyennes ;

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.