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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B66/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Boiteux 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEREIF BRUSSEL CARMEN - S.A. (Guillaume DUQUÉ)

Objet / Betreft: Reconvertir un bâtiment actuellement destiné à du bureau en un hôtel de 145 chambres, comprenant la création d'une nouvelle entrée en double hauteur en façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/02/2026 - 26/03/2026

Réactions / Reacties: 30

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à reconvertir un bâtiment actuellement destiné à du bureau en un hôtel de 145 chambres ;

Rapport d'incidences :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT :

- Motif 22 complexe hôtelier de plus de 100 chambres ;

Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique à la Ville de Bruxelles de 25/02/2026 à 26/03/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

- Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Que 30 réactions et/ou demandes d'être entendu ont été introduites, portant principalement sur :

- Opposition de la copropriété 'Résidence Chambon' sur la création d'une entrée dans la zone du passage, sur les modifications au niveau -1 et sur la création de nouvelles fenêtres dans le mur de séparation ;
- Opposition à l'utilisation du passage privé par l'hôtel (livraisons, personnel et accès technique) et des locaux techniques en sous-sol (infractions existantes : locaux concernés indiqués comme 'no man's land' juridique) avec crainte de nuisances sonores et atteinte au confort des résidents ;
- Impact sur la qualité de vie : crainte d'une hausse du bruit, du passage et de l'activité due à l'hôtel ;
- Inquiétudes sécuritaires : risque accru d'intrusions et perte de contrôle des accès si la porte reste ouverte ;
- Problèmes de mobilité : risque d'embouteillages (blocage par taxis et livreurs), stationnements illégaux et accès difficile dans des rues déjà étroites ;
- Gestion des déchets insuffisante : absence de solutions prévues et risque de saturation ;
- Flou sur les responsabilités : incertitude concernant l'entretien et les dégradations du passage ;
- Nuisances liées au chantier : exigence de limiter les impacts (bruit, poussière, …) et de ne pas utiliser les accès de la copropriété ;

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

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

Avis demandés :

Vu l'avis défavorable du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/03/2026, qui porte la référence T.1980.4088/55 ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo-ABP' du 04/03/2026 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur les plans soient intégrés dans le cahier des charges ;
Que cet avis remarque que pour les chambres PMR côté droit du couloir, l'accès à la poignée de la porte de salle de bain n'est pas garanti ; qu'il faut décaler la porte comme pour les salles de bain du côté gauche ;
Attendu que lors de l'introduction de cette demande de permis d'urbanisme (12/11/2025), le mandat de Kristiaan Borret a pris fin (le 31/08/2025) et que le Gouvernement n'avait pas encore pris de décision concernant la désignation d'un nouveau BMA ; qu'en conséquence, l'absence de BMA crée une situation exceptionnelle dans laquelle les avis dans le cadre d'une demande de permis ne pouvaient pas être délivrés de manière juridiquement valable ; que désormais, un avis BMA a été émis avant l'accusé de réception de dossier complet de cette demande (23/01/2026) ;
Vu l'avis du BMA du 12/12/2025, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que *« Le BMA apprécie la conservation de la façade, de la structure porteuse, des noyaux d'ascenseurs et de la cage d'escalier, ainsi que la reconversion en hôtel, qui correspond au caractère du bâtiment. Le hall d'entrée, conçu de manière généreuse, avec une double hauteur et en harmonie avec la composition de la façade, contribue à l'animation de*

la rue et s'aligne logiquement sur la cage d'escalier existante. Enfin, il est positivement accueilli que l'espace multifonctionnel soit aménagé au rez-de-chaussée. Il est conseillé de prévoir une double hauteur sur toute la longueur de cet espace. L'avis est positif pour la proposition actuelle. » ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 10/02/2026 ; que la commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique interne ASTRID dans l'ensemble des parties du bâtiment accessibles aux public/clientes (niveaux souterrain compris) ;

Général :

Considérant que le bâtiment concerné présente une qualité architecturale particulière ; que la rénovation de ce bâtiment est donc jugée opportune ;
Considérant que la démolition de certaines parties du bien (dalles, façade, changement en intérieur d'îlot, …) est justifiée et ne perturbe pas les qualités architecturales du bien ;
Considérant que le bien concerné est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'un complexe de bâtiment occupant l'îlot formé par les rue du Fossé aux Loups, rue d'Argent, rue des Boiteux et rue Montagne aux Herbes Potagères, formant l'ancienne annexe du siège central de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite sis 44-48 rue du Fossé aux Loups ;
Considérant que la demande concerne les principales interventions suivantes :

- Création d'une nouvelle entrée sur 2 niveaux ;
- Aménagement d'un espace en double hauteur au rez-de-chaussée ;
- Démontage complet des parachèvements existants ;
- Révision des circulations, en prévoyant un nouvel escalier qui relie le sous-sol et le rez-de-chaussée et un nouveau monte-charge intérieur pour le bon fonctionnement de l'hôtel ;
- Renforts structurels ponctuels ;
- Cloisonnements et parachèvements intérieur ;
- Reconfiguration complète des installations techniques ;
- Transformation des parkings en locaux de service, en diminuant le nombre de 32 à 23 places dont 2 places PMR;

Considérant que la superficie totale du terrain est de 1.223 m² ; que la superficie bâtie hors-sol passe de 6.990 m² à 6.825 m² ;

PRAS :

Considérant que le projet est situé dans une zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que la demande porte principalement sur la modification de l'affectation de bureau en hôtel ; qu'il s'agit d'un établissement hôtelier dont les locaux accessoires (espaces de rencontre, locaux techniques, …) relèvent tous de la catégorie hôtel d'un point de vue urbanistique ;
Qu'une zone administrative peut être affectée aux établissements hôteliers (sans restriction de surface) ;
Considérant qu'un hôtel de cette échelle (145 chambres) est également jugé compatible avec ce quartier situé au centre-ville ;
Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ; que le projet comporte quelques modifications (escaliers, végétation, etc.) en intérieur d'îlot ;
Considérant que ces travaux ne causent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage par rapport à la situation existante ;
Considérant que le projet a pour but d'améliorer la qualité végétale de l'intérieur d'îlot en créant un espace extérieur agréable ; que, pour y arriver, une toiture végétalisée de type intensif est prévue, en tenant compté que le terrain concerné est entièrement bâti ;
Considérant qu'il n'est pas considéré opportun de supprimer les espaces souterrains existants pour y créer une zone plantée en pleine terre, étant donné que ces espaces sont utilisés par l'hôtel pour héberger les installations techniques ;

Considérant qu'un aménagement paysager qualitatif est proposé, sur lequel donnent de nombreuses chambres ainsi que la circulation principale de l'hôtel ;
Considérant que la demande présente une amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que, par conséquent, la demande est conforme au PRAS ;

RRU :

Considérant que le projet concerne une construction mitoyenne et relève donc de section I du Titre I du RRU ; que la demande ne présente pas de changement du gabarit ;

Architecture :

Considérant que la façade est en grande partie préservée ; que des interventions spécifiques sont proposées afin de créer une entrée principale, placée symétriquement au centre de la façade, avec un hall d'accueil à double hauteur situé derrière ;
Considérant que cet espace d'entrée s'étend sur 2 étages, ce qui correspond aux ouvertures de la façade côté rue ; que cet aménagement s'intègre bien à l'architecture de la façade et rend la façade plus vivante ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser un espace semi-publique en activant le rez-de-chaussée et en offrant une interaction intéressante avec le quartier ;
Considérant que certaines chambres sont jugées très étroites ; que cela est dû à la conservation de la structure (de façade) existante ; que ces chambres étroites sont compensées par la réalisation des chambres plus grandes aux étages supérieurs et des espaces communs spacieux ;
Considérant que la demande vise une variété de types de chambres, qui sont considérées comme de bonne qualité ;
Considérant que les ferronneries au rez-de-chaussée de la façade sont démontées ; qu'il s'agit des éléments architecturaux intéressant qui font partie du caractère du bien ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver ces ferronneries ;
Considérant que la création d'un nouvel accès permet de réduire sensiblement la pression sur l'entrée latérale (passage), même si celle-ci sera davantage utilisée pour les livraisons en raison du changement de fonction ;
Considérant qu'un permis a récemment été délivré pour le réaménagement de la rue, qui tient compte de l'arrivée éventuelle de l'hôtel, en prévoyant d'une part une zone de livraison à proximité du passage ainsi qu'un large trottoir au niveau de l'entrée ;
Considérant que le fonctionnement de l'hôtel, ainsi que l'architecture proposée, sont bien étudiés et jugés de qualité ;

Parking :

Considérant que 23 emplacements de parking sont prévus dont 2 PMR ; que 5 places sont prévues pour les travailleurs et 18 pour les clients ;
Considérant qu'un local vélos est organisé pour accueillir 11 vélos dont 1 vélo cargo ; qu'ils sont principalement à destination des travailleurs mais peuvent également servir aux éventuels clients ;
Considérant que l'offre de places de stationnement (pour les voitures et les vélos) semble répondre aux besoins d'un tel hôtel dans ce quartier au centre-ville ;

Conclusion :

Considérant que la reconversion de l'immeuble de bureaux en établissement hôtelier avec un rez-de-chaussée activé est jugée opportune ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que l'architecture proposée est appréciée, dans la mesure où elle respecte la qualité du bâtiment existant, apporte une valeur ajoutée considérable à la visibilité de celui-ci et crée un lien intéressant avec le quartier ;
Considérant que, quelles que soient les qualités du projet en question, les adaptations requises doivent être apportées afin d'obtenir un avis favorable des pompiers, ce qui peut également nécessiter des changements dans les plans et/ou demander les dérogations concernées ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- de préserver les ferronneries au rez-de-chaussée de la façade.

La Commission de Concertation demande de notifier à Bruxelles Environnement les modifications apportées dans le cadre du permis environnement 1B.

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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S71/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Senne 9 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GRAPHIC NARRATIVE ART PROJECT - S.R.L. (Philippe BOON)

Objet / Betreft: Transformer partiellement un bâtiment d'activité productive de production de biens immatériels en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (musée) et rénover complètement son enveloppe extérieure

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/02/2026 - 26/03/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

2 ***Contexte réglementaire et général :***

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à transformer partiellement un bâtiment d'activité productive de production de biens immatériels en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (musée) et rénover complètement son enveloppe extérieure ;
Considérant que le bâtiment concerné est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit du dépôt d'imprimes du Ministère des Finances ;
Considérant que la superficie totale du terrain est de 1.110 m² et que la superficie bâtie hors-sol reste inchangée (3.351 m²) ;
Considérant que la demande présente les aménagements intérieurs suivants :

- Un accueil, un espace d'exposition, une cafétaria, un artshop et divers locaux techniques au rez-de-chaussée ;
- L'exposition permanente au premier étage ;
- Les expositions temporaires, des espaces dédiés à l'animation et aux nouvelles technologies et les bureaux/salles de conversation au deuxième étage ;

Rapport d'incidences :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT :

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique à la Ville de Bruxelles de 25/02/2026 à 26/03/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.

Qu'aucune réaction et/ou demande d'être entendu n'ont été introduites ;
Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation à la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'art. 207§3 du CoBAT : bien à l'inventaire (art 207) ;

Avis demandés :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/03/2026, qui porte la référence T.1991.1853/13 ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 04/03/2026 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que, plus précisément :

- La rampe dans le couloir d'entrée a un pourcentage trop élevé et doit être allongée pour garantir du 5% sur max 10 mètres ou du 7% sur max 5 mètres ;
- Les portes doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de porte de 93 cm, baie de 100 cm. En cas de portes à double battant comme pour accéder au sas ascenseur, un battant doit avoir au moins une des 2 feuilles de 93 cm ;
- La toilette PMR du rez-de-chaussée doit avoir sa porte avec ouverture vers l'extérieur, la toilette au 2ème étage doit avoir sa poignée à au moins 50 cm d'un angle rentrant ;
- Les salles style auditoire doivent comprendre des emplacements réservés PMR sans siège ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 10/02/2026 ; que la commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique interne ASTRID dans tous les espaces accessibles au public du bâtiment ;

PRAS :

Considérant que le projet est situé dans une zone de forte mixité selon le PRAS ;
Considérant que la demande porte principalement sur la modification partielle de l'affectation d'activité productive de production de biens immatériels en un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; qu'il s'agit en effet des locaux du GNAP, un projet culturel et artistique d'envergure ; que, d'un point de vue urbanistique, la fonction muséale relève de la catégorie équipement ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant qu'une zone de forte mixité du PRAS peut être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² ; que la demande n'a pas pour objet de modifier la superficie du bâtiment ; que la superficie totale reste 3.351 m², dont 430 m² sont conservés pour l'activité productive et 2.921 m² sont aménagés en équipement ;
Considérant que la prescription générale 0.7 du PRAS autorise la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public sans restriction de superficie ;
Considérant que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone ;
Que ce site permet la réalisation d'un musée d'une telle ampleur ; qu'il s'agit d'un bâtiment qui dispose largement des modalités nécessaires pour héberger cette fonction ;
Que cette fonction constitue même un complément programmatique bienvenu dans le quartier ;
Que, de plus, une partie de l'activité productive est préservée en enrichissant la mixité du programme ;
Considérant que l'implantation, le volume et l'apparence des façades ne changent pas de manière importante ; que, par conséquent, les caractéristiques urbanistiques du bâtiment ne sont pas modifiées ; que le projet reste donc compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
Considérant que, par conséquent, la demande est conforme au PRAS ;

RRU :

Considérant que le projet concerne une construction mitoyenne et relève donc de section I du Titre I du RRU ;
Considérant que la demande concerne bien la rénovation complète de l'enveloppe du bien concerné, mais ne présente pas de changement du gabarit ;

Architecture :

Considérant que la grande porte centrale devient l'entrée principale du musée ; qu'elle n'est plus accessible pour des voitures et offre un accès généreux au bâtiment ; qu'elle sera ouverte lors les heures d'ouverture en améliorant l'interaction avec le domaine public ;
Considérant que plusieurs aménagements intérieurs sont proposés pour accueillir les visiteurs ; que les parties en double hauteur sont préservées dans l'aménagement du musée et renforcent le caractère accessible des étages (expositions) ;
Considérant qu'un accès séparé est préservé pour les travailleurs ;
Considérant qu'une partie distincte du bien, organisée sur 3 plateaux, est préservée pour héberger la fonction productive sur le site ;
Considérant que la façade est nettoyée avec le maintien de sa couleur actuelle ;
Considérant que les châssis sont conversés (à ce stade) ; qu'il s'agit des châssis métalliques de couleur noir ;
Que, lors du prochain remplacement, des châssis avec des profilés fins à esthétique industrielle sont envisagée, mais qu'ils ne sont pas encore inclus dans cette demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que le toit plat est isolé et qu'une partie (416 m²) est végétalisée ; qu'également une citerne de récupération (12 m³) est prévue ;
Qu'un impact positif est donc réalisé au niveau de la gestion des eaux pluviales en améliorant les rejets directs vers l'égout et en respectant les obligations de réutilisation ;

Parking :

Considérant que les 12 places de parking existantes sont supprimées ; que le projet prévoit donc aucun emplacement de parking, incitant les travailleurs et les visiteurs à privilégier les transports en commun ou le vélo ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que le site concerné est facilement accessible en transports en commun et bénéfice de nombreux aménagements pour les cyclistes ;
Considérant que le bien existant ne dispose pas d'un local vélos ; qu'en situation projetée un local est prévu au rez-de-chaussée qui offre 5 emplacements ; qu'il est prévu au fond de la parcelle, accessible via un couloir séparé de l'accès principal ; que ce local est destiné à l'utilisation des futurs travailleurs ;
Considérant que le quartier autour du site est plutôt bien équipé en stationnements publics pour les vélos avec de nombreux arceaux ; que, plus précisément, le RI indique qu'il existe 14 arceaux et donc 28 emplacements à moins de 100 mètres du site concerné, ainsi 2 stations de vélos partagés Villo ! dans l'environnement immédiat (de 20 et 30 places) ;
Considérant que le nombre des places vélos dans le bâtiment est limité ; que les visiteurs doivent utiliser les places de stationnement dans le domaine public ;

Conclusion :

Considérant que la réaffectation partielle d'une activité productive en musée est jugée opportune ; que le projet offre un changement programmatique bienvenu dans le quartier ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A47/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de l'Evêque 24 - 32 1000 Bruxelles
Boulevard Anspach 2 - 14 1000 Bruxelles
Place de la Monnaie 13 - 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITYZEN OFFICE - S.A.

Objet / Betreft: Modifier le bas de l'escalier extérieur côté boulevard Anspach, modifier certains éléments techniques en toiture, ajouter des contreventements aux terrasses du R+17, modifier ponctuellement certains éléments en façade et espaces intérieurs, diminuer le nombre d'emplacements de parking de 182 à 166 et placer une enseigne perpendiculaire et un totem (permis modificatif 04/PFD/1778663).

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le bas de l'escalier extérieur côté boulevard Anspach, modifier certains éléments techniques en toiture, ajouter des contreventements aux terrasses du R+17, modifier ponctuellement certains éléments en façade et espaces intérieurs, diminuer le nombre d'emplacements de parking de 182 à 166 et placer une enseigne perpendiculaire et un totem (permis modificatif 04/PFD/1778663) ;
Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial sur la majorité de sa périphérie et marqué par une surimpression G figurant la présence d'une galerie commerçante et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet se situe pour partie en zone de protection d'un bien classé : « Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie ;
Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre I du R.R.U. ;

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, la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.), la Bouwmeester Maitre Architecte (B.M.A.), le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et AccessAndGo-ABP ;
Vu l'avis favorable au projet du B.M.A. ;
Vu l'avis de la C.R.MS. émis en sa séance du 04/02/2026 et envoyé au fonctionnaire délégué le 10/02/2026 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Vu l'avis favorable du SIAMU envoyé au fonctionnaire délégué le 16/03/2026 ;
Vu l'avis favorable d'AccessAndGo-ABP envoyé au fonctionnaire délégué le 05/03/2026 ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 8 (construction isolée – hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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) ;
- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection.

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 12/03/2026 au 26/03/2026 ;
Qu'une réaction a été émise relative à la volonté d'imposer au demandeur de permis d'installer de nombreuses et hautes plantations - minimum 4 mètres de haut - sur les terrasses des étages supérieurs ;
Que cependant cette réaction porte sur une partie du projet qui ne fait pas l'objet de la demande modifiée ; que par ailleurs la promenade est effectivement plantée selon les possibilités structurelles du bâtiment ;
Considérant que la présente demande de permis modificatif concerne les dernières évolutions du projet intervenues en phase d'exécution ;
Considérant que les modifications portent plus précisément sur :

- Le déport des marches vers le boulevard de l'escalier extérieur Anspach pour en améliorer la visibilité, le confort et la sécurité d'usage,
- L'amélioration des entrées rue de l'Évêque pour les logements et les locaux vélos,
- L'amélioration de la sécurité incendie pour les logements au niveau de l'escalier E.G.,
- La modification du lobby des bureaux afin de préserver la stabilité de la structure existante,
- L'activation des ascenseurs A7 et A8 à partir du niveau R+1 dans une logique d'optimisation fonctionnelle,
- La reconfiguration partielle des locaux techniques du R+17,
- Des ajustements opérés dans les sous-sols (R-2, R-3, R-4) induisant une légère réduction du nombre de places de stationnement pour les bureaux, celles-ci passant de 182 à 166 places, soit une diminution de 16 places (-12 en bureaux, -4 en logements),
- L'évolution des plans de toiture pour intégrer le redimensionnement et/ou le repositionnement des cabanons techniques, l'ajustement ponctuel du tracé des rails de nacelle et l'augmentation significative des panneaux photovoltaïques, en cohérence avec les objectifs énergétiques du projet ;
- La rehausse légère de l'acrotère au R+17 (+28 cm) pour des motifs techniques ;
- La pose d'une enseigne perpendiculaire à la façade, dans la continuité du langage des enseignes de la galerie commerciale MINT,
- L'identification des emplacements pour futures enseignes impliquant des modifications mineures des façades,
- L'installation d'un totem face à l'entrée Anspach regroupant les boutons-poussoirs d'ouverture automatique des portes pour personnes à mobilité réduite (PMR), les parlophones destinés au

lobby de l'hôtel ainsi que les dispositifs de lecture et de scan des tickets de parking,
- La mise en œuvre de système de contreventements entre les colonnes des pignons au niveau des espaces ouverts du dernier niveau R+17 (terrasses et local technique en plein air) ;

Que ces ajustements découlent principalement :
- des demandes spécifiques des preneurs — en particulier ENGIE, futur occupant majoritaire des espaces de bureaux,
- de contraintes techniques apparues lors de la mise en œuvre,
- et d'évolutions mineures nécessaires à la bonne cohérence du projet dans son environnement immédiat ;

Que ces modifications, bien que ponctuelles, s'inscrivent dans la continuité de l'esprit architectural et technique du projet initial et visent à garantir la fonctionnalité optimale des lieux, tout en assurant la conformité réglementaire et la sécurité des usagers ;
Que par ailleurs, plusieurs mises au point avec les occupants historiques du bâtiment, notamment Interparking (gestionnaire des sous-sols), ont conduit à certaines modifications localisées, également reprises dans cette demande ;
Que l'intégration d'ENGIE a induit quelques adaptations au niveau du compartimentage des plateaux de bureaux ;
Considérant que la demande induit la nécessité d'obtenir une nouvelle dérogation à l'article 8 du Titre Ier du R.R.U. ;
Qu'en effet, comme indiqué ci-dessus, la présente demande vise à relever, de manière limitée, l'acrotère de l'immeuble de 70.22 à 70.50 m, soit une augmentation de 28 cm ;
Qu'étant donné que l'immeuble existant est déjà plus haut que la moyenne des immeubles qui l'entourent, cette rehausse de 28 cm est donc dérogatoire ;
Que cette dérogation est justifiée par la nécessité de rehausser l'acrotère pour des considérations techniques ;
Qu'elle n'induit aucune nuisance particulière et qu'elle est indiscernable à l'œil nu ;
Que la dérogation sollicitée est dès lors acceptable ;
Considérant que la faible diminution des emplacements de parkings pour les bureaux et les logements est acceptable au vu de la typologie des logements, de l'offre importante en transports en commun à proximité immédiate du site et de la piétonisation de l'espace public environnant ;
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.

La Commission de Concertation demande de notifier à Bruxelles Environnement les modifications apportées dans le cadre du permis environnement 1B.

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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1018/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 402 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ADV VENTURE

Objet / Betreft: transformer un immeuble mixte (commerce et logements), démolir et reconstruire des annexes, construire une extension en toiture sur 3 niveaux et modifier la devanture du commerce

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble mixte (bureaux et logements), démolir et reconstruire des annexes, construire une extension en toiture sur 3 niveaux et modifier la devanture du commerce ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) **;** dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mitoyen de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants, comportant un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages (3 logements en situation de fait) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que la parcelle, située proche de l'angle entre l'avenue Louise et la rue de Bellevue, est traversante ; que la façade arrière du bâtiment donne donc sur la rue de Bellevue ;
Considérant que le projet vise tout d'abord à supprimer les annexes disparates en façade arrière, et d'en reconstruire de nouvelles, en rationalisant les volumes, afin de retrouver une cohérence dans la composition de façade et les aménagements intérieurs ;

Considérant que le projet prévoit également de rehausser le bâtiment ;
Considérant que la toiture à versants existante est supprimée, et qu'un nouveau volume est construit sur trois niveaux, en retrait d'1,48m par rapport à la façade avant (permettant la création d'un balcon de 88cm derrière l'acrotère) ;
Considérant que le dernier étage est partiellement recouvert d'une toiture à versants (avec une toiture plate entre les versants) ;
Considérant que la corniche existante est conservée, afin de préserver la lecture du bâtiment d'origine ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce que le gabarit de la rehausse dépasse le profil du bâtiment voisin de droite n°404 de plus de 3m, tant en hauteur qu'en profondeur ;
Considérant que cette dérogation est relativement importante : le dépassement en hauteur est de 12,26m, sur une profondeur de 3,95m ;
Considérant que le bâtiment concerné par la demande est situé au nord du n°404, et que ce dépassement ne nuit donc pas à son ensoleillement ; que le n°404 conserve de plus un dégagement important grâce au fait qu'il est également traversant et à son implantation proche de l'angle de l'îlot ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble rehaussé reste inférieur à celui du bâtiment voisin de gauche (n°400) ;

Considérant que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que la rehausse du bâtiment déroge par ailleurs au R.B., article 52 (épaisseur des murs pignons) qui impose pour les murs pignons mitoyens une épaisseur de maçonnerie de 28cm au minimum hors enduits ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir pour la rehausse un mur mitoyen maçonné de 28cm d'épaisseur ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce que l'annexe du bel-étage dépasse le profil des deux bâtiments voisins ;
Considérant que cette annexe est construite à la place des verrières présentes à l'arrière du commerce ;
Considérant que ce volume ajoute un palier supplémentaire dans la composition de la façade arrière ; que le but du projet était en partie de simplifier la composition de cette façade qui est assez chaotique en situation existante ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'aligner la façade arrière du bel étage à celle de l'étage supérieur ;
Considérant qu'une terrasse pour le commerce pourrait être aménagée à cet emplacement, à côté de la partie inaccessible et végétalisée de la toiture plate du garage ;

Considérant qu'en ce qui concerne les affectations, le projet conserve un commerce à l'avant du rez-de-chaussée avenue Louise et au bel étage ;
Considérant que les étages supérieurs sont destinés au logement : un appartement 1 chambre par niveau du 2ème au 4ème étage, et un duplex 2 chambres aux niveaux supérieurs ;
Considérant qu'un bureau situé à l'entre-étage est attribué au logement du 2ème ;
Considérant que tous les logements bénéficient d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il prévoit de placer un garde-corps sur la toiture plate du 2ème étage, afin de créer une terrasse pour le logement ;
Considérant que ce garde-corps ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant cependant qu'il est indispensable à l'occupation de la terrasse en toute sécurité ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, à l'arrière du commerce donnant sur l'avenue Louise, sont aménagés des locaux de rangement : une cave par logement, un garage pour une voiture, avec des emplacements pour 8 vélos dans le garage ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que le bien est situé dans une zone bien desservie par les transports en commun et que la situation existante ne permet pas l'aménagement d'emplacements de parking supplémentaires ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que la superficie éclairante nette du séjour/cuisine du 5ème étage est inférieure à 1/5ème de sa surface plancher (8,03m² au lieu de 10,76m²) ;
Considérant que les dimensions des baies prévues pour la rehausse sont conditionnées par les dimensions des baies de la façade existante sur lesquelles elles s'alignent ;
Considérant également que la dérogation est en partie due au fait que les locaux de séjour de ce logement présentent des surfaces plancher très généreuses ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la devanture du commerce est modifiée ; que les shadow boxes présentes en situation existante sont supprimées afin d'améliorer l'équilibre des proportions des divisions de châssis ;
Considérant que la façade de la rehausse est traitée en zinc naturel à joints debout, afin de lui conférer une esthétique de toiture ;
Considérant que ce parement est également utilisé en façade arrière, à partir du 3ème étage ; que les façades des annexes aux niveaux inférieurs sont recouvertes d'un crépi blanc ;
Considérant que le projet respecte l'aspect patrimonial de la façade avant, tout en améliorant l'esthétique de la façade arrière ;
Considérant toutefois qu'au niveau de la façade avant de la rehausse, les proportions des parties pleines ne sont pas harmonieuses ;
Considérant en effet que la hauteur de l'allège sous les fenêtres du 5ème étage est d'1,3m, alors que la hauteur de la partie supérieure de la façade, sous la gouttière, est d'1,6m ;
Considérant que l'épaisseur de cette partie supérieure donne un aspect plus imposant au bâtiment, et qu'il serait préférable d'abaisser de 30cm la hauteur de la façade avant de la rehausse, tout en conservant la même pente, afin d'équilibrer les proportions de cette façade ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que les logements projetés répondent aux exigences actuelles en matière de confort ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'aligner la façade arrière du bel étage à celle de l'étage supérieur ;
- d'abaisser de 30cm la hauteur de la façade avant de la rehausse, tout en conservant la même pente, afin d'équilibrer les proportions de cette façade ;
- de prévoir pour la rehausse un mur mitoyen maçonné de 28cm d'épaisseur.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment ; en ce qui concerne la rehausse du bâtiment principal), 6 (toiture – hauteur ; en ce qui concerne la rehausse du bâtiment principal) et 6 (toiture – éléments techniques), ainsi qu'au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) 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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G175/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Grosse Tour 15 - 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Fadime Turkoz

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée du n°17 de bureau à logement et modifier les terrasses (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/02/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée du n°17 de bureau à logement, modifier les terrasses (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2025 au 26/03/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que la demande concerne deux bâtiments voisins, inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelloise ;
Considérant qu'en situation de droit, ces immeubles sont affectés à du logement, à l'exception du rez-de-chaussée du n°17(bâtiment de gauche), affecté à du bureau ;
Considérant que la demande vise tout d'abord à changer la destination de ce bureau en logement, et à y aménager un appartement 1 chambre ;
Considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes des locaux habitables du nouveau logement ne sont pas équivalentes à 1/5ème de leurs surfaces planchers ;
Considérant qu'il s'agit d'une construction existante, avec des façades existantes ; que la façade avant est à préserver ;
Considérant que les fenêtres ont de belles dimensions et que la hauteur sous plafond de 3,74m permet d'amener suffisamment de lumière dans la pièce centrale ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que ce logement s'étend également au sous-sol, où sont aménagés les locaux sanitaires ainsi qu'un local de détente ;
Considérant que l'immeuble conserve une cave par logement, ainsi qu'un petit espace vélos/poussettes ;
Considérant que l'escalier menant aux sanitaires en sous-sol depuis l'intérieur du logement est situé dans la pièce arrière (salle-à-manger), dont la surface est dès lors réduite ;
Considérant que cet escalier ne laisse qu'un passage étroit devant la porte de la cuisine, entre la salle-à-manger et le salon ;
Considérant qu'il existe des escaliers en colimaçon d'1,2m de diamètre, permettant de réduire l'emprise au sol de l'escalier et pouvant s'intégrer dans les espaces existants au sous-sol ;
Considérant qu'il serait préférable de prévoir un tel escalier en colimaçon à l'emplacement de l'escalier vers les locaux en sous-sol, afin de conserver une surface au sol exploitable dans la pièce arrière, qui bénéficie d'un meilleur apport en lumière naturelle ;

Considérant que les aménagements intérieurs des autres logements ont été modifiés ; que ces travaux ne nécessitaient pas de permis ;
Considérant que le projet vise également à mettre en conformité les terrasses arrière du 3ème étage ;
Considérant que celles-ci ne respectent pas le Code Civil, et offrent des vues directes vers le voisin de gauche ;
Considérant que la terrasse du n°15 donne directement sur celle du n°17 ; que les deux biens font toutefois partie de la même propriété ;
Considérant par ailleurs que le bac à plantes placé du côté gauche de la terrasse du n°17 n'est pas suffisamment large pour conserver un recul de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°19 ;
Considérant que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'élargir la partie inaccessible de cette terrasse afin de respecter le Code Civil ;
Considérant que la partie accessible de la terrasse du 1er étage du n°15 a été élargie et offre également des vues directes vers le voisin de droite (n°13) ;
Considérant qu'un brise-vue en plexiglas est prévu mais n'est pas suffisamment haut pour empêcher les vues ;
Considérant qu'une paroi en plexiglas n'est pas qualitative ; qu'il y a lieu de prévoir un retrait d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que des éléments patrimoniaux sont présents à l'intérieur des biens ;
Considérant que les travaux projetés ne prévoient pas de supprimer ceux-ci ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir un escalier en colimaçon d'1,2m à l'emplacement de l'escalier vers les locaux en sous-sol, afin de libérer de l'espace pour aménager une salle-à-manger confortable ;
- prévoir un recul d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour la terrasse du 1er étage du n°15, et par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour la terrasse du 3ème étage du n°17, afin de respecter le Code Civil ; ne pas placer de brise-vue en plexiglas.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce qui concerne les locaux habitables du rez-de-chaussée 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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E131/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Spaarstraat 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Vistar

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning tot 2 woningen (1 studio en 1 duplex met 2 slaapkamers) en een kantoor op het gelijkvloers, afbreken van het dakvolume en bouwen van 2 nieuwe verdiepingen, en wijzigen van de voorgevel

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 24/06/2025

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

6

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 10/02/2025, en strekkende tot het verbouwen van een eengezinswoning tot 2 woningen (1 studio en 1 duplex met 3 slaapkamers) en een handelsgelijkvloers, het afbreken van het dakvolume en het bouwen van 2 nieuwe verdiepingen, en het wijzigen van de voorgevel;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29/05/2025 tot 12/06/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, betreffende voornamelijk: de reeds eerder uitgevoerde werken en de verhuur van kamers (type Airbnb), de opdeling van de ééngezinswoning in maximum 2 eenheden, het bezwaar tegen de creatie van een handel op het gelijkvloers, het bezwaar tegen het terras op de 3de verdieping en het respect voor de neoklassieke architectuur van het pand;
Gelet op het advies van de overlegcommissie van 24/06/2025 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt:

Gunstig advies onder voorbehoud van:
- de bovenste wooneenheid voorzien als een appartement met twee slaapkamers en met een goede kwalitatieve buitenruimte die aansluit op de leefruimte;
- in de voorgevel de positie van de voordeur te behouden ter hoogte van de bestaande raamopening;
- de indeling van de inkomhal te herzien, als gevolg van de gevraagde verplaatsing van de voordeur, en voldoende dienstlokalen (fietsenberging, afvalberging, onderhoudsberging) op het gelijkvloers te voorzien en eventueel een kantoorruimte (vrij beroep);
- het bestaande vloerniveau op de 2de verdieping te behouden, alsook de hoogte en de vorm van de raamopeningen in de voorgevel op de 1ste verdieping;
- het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in hout, met respect voor de eigenschappen van de originele modellen;
- de kroonlijst niet te onderbreken en de bestaande houten dakgoot te bewaren;
- de verhoging te voorzien boven het bestaand gebouw, met een terugsprong achter de kroonlijst;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 16/05/2025 op de oorspronkelijke aanvraag met als referentie CP.2024.0043/2;
Gelet op het advies van het College van 11/09/2025 op de oorspronkelijke aanvraag;
Overwegende dat de aanvrager uitgenodigd is geweest om de plannen in overeenstemming te brengen met de beslissing van het College van 11/09/2025;

Gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 19/12/2025 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 191 van het B.W.R.O.;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning tot 2 woningen (1 studio en 1 duplex met 2 slaapkamers) en een kantoor op het gelijkvloers, afbreken van het dakvolume en bouwen van 2 nieuwe verdiepingen, en wijzigen van de voorgevel betreft;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;
Overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, van bijkomstig belang zijn en gedeeltelijk tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep;
Overwegende dat de nieuwe plannen gedeeltelijk beantwoorden aan de voorwaarden van de overlegcommissie en het College;
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek;
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de D.B.D.M.H.;
Gelet dat de gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 12/03/2026 tot 26/03/2026 voor de volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek twee reacties uitlokte, betreffende voornamelijk: de opdeling van de ééngezinswoning in maximum 2 eenheden, het bezwaar tegen de creatie van een handel op het gelijkvloers, het bezwaar tegen het terras op de 3de verdieping en het respect voor de neoklassieke architectuur van het pand;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Gelet op het gunstig advies van de D.B.D.M.H. van 25/03/2026 op de gewijzigde aanvraag met als referentie CP.2024.0043/3;

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. E460/2023) genotifieerd op 27/05/2024 voor hetzelfde goed;
Overwegende dat deze weigering de "uitgebreide verbouwing van een eengezinswoning tot 4 woningen (1 studio, 2 appartementen met 2 slaapkamers, 1 duplex met 3 slaapkamers), afbreken van het dakvolume en verhogen met 2 verdiepingen, en wijzigen van de voorgevel" betrof;
Overwegende dat de bestaande rechtstoestand van het pand een eengezinswoning is (ref. S.I. 1392/2019 van 03/07/2019);

De oorspronkelijke aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag voorziet om een handel (42m²) in te richten op het gelijkvloers;
Overwegende echter dat een handel niet geschikt is op deze locatie en dat een klein kantoor (vrij beroep) beter zou zijn;
Overwegende dat er dienstlokalen (tellerlokaal, fietsenberging, afvalberging, onderhoudsberging onder de trap) worden ingericht op het gelijkvloers;
Overwegende dat de indeling van de inkomhal zal moeten herzien worden als gevolg van de gevraagde verplaatsing van de voordeur;
Overwegende dat een herindeling nog steeds de aanwezigheid van voldoende dienstlokalen op het gelijkvloers moet garanderen;
Overwegende dat er twee woningen worden ingericht op de verdiepingen, namelijk één studio op de 1ste verdieping en één duplex appartement met drie slaapkamers op de 2de en 3de verdieping;
Overwegende dat de eenheid met drie slaapkamers beschikt over een dakterras;
Overwegende echter dat dit terras is gelegen op het niveau van de slaapkamers;
Overwegende dat het wenselijk is om het terras te voorzien in aansluiting met de leefruimte;
Overwegende bovendien dat een eenheid met maar twee slaapkamers en met een goede kwalitatieve buitenruimte, die aansluit op de leefruimte, beter zou zijn;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimtes op de 1ste en 2de verdieping kleiner zijn dan 1/5de van de vloeroppervlakte (5,10m² i.p.v. 9,09m² voor de studio en 6,51m² i.p.v. 7,94m² voor de duplex);
Overwegende dat de vloeroppervlaktes van de leefruimtes ruim zijn (45,47m² voor de studio en 39,70m² voor de duplex);
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende dat de woningen, mits de gevraagde aanpassingen, beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) werd toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;

Overwegende dat het gebouw een bestaand bouwprofiel heeft van een kelder en drie bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers, 1ste- en dakverdieping);
Overwegende dat in de aanvraag de kelder wordt dichtgestort en de bestaande dakverdieping wordt afgebroken;
Overwegende dat het niveau van het gelijkvloers wordt gelijkgetrokken en dat er een nieuwe trap wordt geplaatst;
Overwegende dat er een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen wordt gecreëerd;

Overwegende dat in de voorgevel de opening van de garagepoort en het rechtse raam behouden blijven, en het linkse raam wordt vervangen door een deur, waarvan de gevelopening naar rechts

wordt verschoven;
Overwegende dat het wenselijk is om de positie van de voordeur te behouden ter hoogte van de bestaande raamopening;
Overwegende dat de plint in blauwe hardsteen wordt behouden en de gevelbepleistering wordt vernieuwd (lichte kleur);
Overwegende dat het vloerniveau van de 2de verdieping wordt verlaagd met 46cm;
Overwegende dat bijgevolg, in de voorgevel, de hoogte van de raamopeningen op de 1ste verdieping ook wordt aangepast en verlaagd t.o.v. de bestaande toestand;
Overwegende dat het wenselijk is om het bestaande vloerniveau op de 2de verdieping te behouden, alsook de hoogte en de vorm van de raamopeningen op de 1ste verdieping;
Overwegende dat het nieuwe schrijnwerk bestaat uit natuurkleurig aluminium (voor de handel) en wit PVC;
Overwegende dat het wenselijk is om het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in hout, met respect voor de eigenschappen van de originele modellen: de verdeling, de verhouding van vaste en opengaande delen, de dubbele kader voor de vaste delen van de bovenlichten, de vormgeving (met de boog) en de vorm van de gevelopeningen en de ramen;
Overwegende dat de bestaande achtergevel wordt geïsoleerd aan de binnenzijde;
Overwegende dat er een nieuwe dakverdieping wordt gebouwd en het bestaand profiel hierbij wordt uitgebreid met één nieuwe bouwlaag en er zo een bijkomende 3de verdieping wordt gecreëerd;
Overwegende dat het voorziene profiel vier bovengrondse bouwlagen telt (gelijkvloers, 1ste-, 2de- en dakverdieping);
Overwegende dat het voorziene profiel aansluit op het profiel van de aanpalende constructie aan de linkerzijde;
Overwegende dat in de bestaande toestand het perceel volledig bebouwd is op gelijkvloers en 1ste verdieping en dat de bouwdiepte ongeveer 8m bedraagt op de 2de verdieping (dak);
Overwegende dat het volume aan de achterzijde op de 2de verdieping wordt uitgebreid over de volledige perceelsdiepte;
Overwegende dat de nieuwe bouwlaag (3de verdieping) aansluit op de bouwdiepte van de aanpalende constructie aan de rechterzijde;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de uitbreiding op de 2de verdieping en de nieuwe bouwlaag op de 3de verdieping dieper zijn dan 3/4de van de perceelsdiepte;
Overwegende de geringe bouwdiepte van het perceel;
Overwegende dat de nieuwe uitbreiding (2de en 3de verdieping) aan de straatzijde voorzien wordt van een grijze gevelbepleistering, een zwarte beplating (trespa), zwarte dakpannen en schrijnwerk in zwart aluminium;
Overwegende dat er een erker wordt voorzien in het dak, die deels ingrijpt in de gevel, en dat de goot wordt onderbroken;
Overwegende dat deze erker een beperkte uitsprong heeft van 10cm op de gevel en een vrije hoogte van 6,70m;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 74 (erkers), omdat het gebouw meer dan 2 verdiepingen heeft en de erker tot de bovenste verdieping is voorzien;
Overwegende dat het pand is gelegen in een straat waarvan verschillende gebouwen op de inventaris zijn opgenomen;
Overwegende dat de typologie van het kleine pand oud is en interessant is vanuit patrimoniaal oogpunt;
Overwegende dat het project een grote wijziging voorziet aan de voorgevel: wijziging van de gevelopeningen, wijziging van de proporties van de ramen en creëren van een verhoging;

Overwegende dat de bestaande gevel moet bewaard blijven en dat de kroonlijst niet mag onderbroken worden;
Overwegende dat de bestaande houten dakgoot moet bewaard blijven;

Overwegende dat het creëren van een verhoging mogelijk is boven het bestaand gebouw, met een terugsprong achter de kroonlijst;
Overwegende dat een terugsprong het aanleggen van een terras aan de voorzijde mogelijk maakt;
Overwegende dat hierbij een (gedeeltelijke) bebouwing tot tegen de mandelige achtermuur mogelijk zou kunnen zijn;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) werd toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;
Overwegende dat de afwijking van het B.R. art. 74 (erkers) niet werd toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren), omdat de mandelige muuropbouw bestaat uit een muur met isolatie i.p.v. een volle muur van min. 28cm dik;
Overwegende dat deze muuropbouw een betere isolatie mogelijk maakt;
Overwegende dat de afwijking van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren) werd toegestaan door de overlegcommissie omwille van bovenvermelde motieven;
Overwegende dat er een terras wordt gecreëerd ter hoogte van de 3de verdieping achteraan;
Overwegende dat dit terras een zijdelingse afstand van min. 1,90m t.o.v. de mandelige grenzen behoudt;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

De gewijzigde aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag voorziet om een kantoor (vrij beroep) (42m²) in te richten op het gelijkvloers;
Overwegende dat de indeling van de inkomhal wordt herzien als gevolg van de gevraagde verplaatsing van de voordeur;
Overwegende dat een herindeling nog steeds de aanwezigheid van voldoende dienstlokalen op het gelijkvloers garandeert;
Overwegende dat er twee woningen worden ingericht op de verdiepingen, namelijk één studio op de 1ste verdieping en één duplex appartement met twee slaapkamers op de 2de en 3de verdieping;
Overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimtes op de 1ste en 2de verdieping kleiner is dan 1/5de van de vloeroppervlakte (5,10m² i.p.v. 9,09m² voor de studio en 5,67m² i.p.v. 7,96m² voor de duplex);
Overwegende dat de duplex beschikt over twee dakterrassen, één aan de achtergevel en één aan de voorgevel;
Overwegende dat deze terrassen zijn gelegen op het niveau van de slaapkamers;
Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is;

Overwegende dat in de voorgevel de positie van de voordeur wordt behouden ter hoogte van de bestaande raamopening;
Overwegende echter dat de raamindeling op het gelijkvloers in overeenstemming dient gebracht te worden met de architectuur van de voorgevel;
Overwegende dat het bestaande vloerniveau van de 2de verdieping wordt behouden, alsook de hoogte en de vorm van de raamopeningen op de 1ste verdieping;
Overwegende dat het schrijnwerk in de voorgevel wordt voorzien in hout (natuurkleur), met respect

voor de eigenschappen van de originele modellen;
Overwegende dat de bestaande gevel wordt bewaard en dat de kroonlijst niet wordt onderbroken;
Overwegende dat de bestaande houten dakgoot wordt bewaard;
Overwegende dat de vormgeving van de verhoging wordt herzien zonder erker;
Overwegende dat de afwijking van het B.R. art. 74 (erkers) wordt afgeschaft in de gewijzigde aanvraag;
Overwegende dat de verhoging wordt voorzien met een gedeeltelijke uitsnijding in het dak aan de voorzijde, ingericht als terras;
Overwegende dat dit terras tot tegen de mandelige grens is aangelegd en de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten niet respecteert;
Overwegende dat het terras achteraan wel een zijdelingse afstand van min. 1,90m t.o.v. de mandelige grenzen behoudt;
Overwegende dat de nieuwe uitbreiding (2de en 3de verdieping) aan de straatzijde voorzien wordt van een grijze gevelbepleistering, zwarte dakpannen en schrijnwerk in hout (natuurkleur);
Overwegende dat de aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de uitbreiding op de 2de verdieping en de nieuwe bouwlaag op de 3de verdieping dieper zijn dan 3/4de van de perceelsdiepte;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrade van het dakterras aan de voorgevel uitsteekt op het dakprofiel;
Overwegende de geringe bouwdiepte van het perceel;
Overwegende dat het pand is gelegen in een straat waarvan verschillende gebouwen op de inventaris zijn opgenomen;
Overwegende dat de typologie van het kleine pand oud is en interessant is vanuit patrimoniaal oogpunt;
Overwegende dat het wenselijk is om het uitzicht van de 2de verdieping te herzien in een mansardedak met twee dakkapellen;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag nog steeds afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren), omdat de mandelige muuropbouw bestaat uit een muur met isolatie i.p.v. een volle muur van min. 28cm dik;
Overwegende dat deze muuropbouw een betere isolatie mogelijk maakt;
Overwegende dat de afwijking van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren) aanvaardbaar is;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- de raamindeling van het schrijnwerk op het gelijkvloers te herwerken in overeenstemming met de architectuur van de voorgevel;
- de typologie van de 2de verdieping te herzien in een mansardedak met twee dakkapellen;
- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten te respecteren.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D955/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ducale 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PRIMOFOR EPITO ES UZEMELTETO KFT

Objet / Betreft: d'une part modifier la terrasse du 1er étage, agrandir la terrasse des combles, modifier la structure portante, aménager en arrière-cours des éléments techniques (mise en conformité), d'autre part transformer une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de réception service HORECA et 2 logements accessoires à l'équipement

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

7 **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: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1024/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Reper-Vreven 39 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Yousra Ait Benasser

Objet / Betreft: rehausser la maison principale pour y aménager 2 logements (1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres) et 1 bureau au rez-de-chaussée, remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en aluminium de ton gris anthracite, créer une terrasse tropézienne dans la toiture à versant, supprimer la toiture plate et la dalle de la cour intérieure en vue de créer un jardin en pleine terre, modifier la destination de l'atelier arrière en un triplex 3 chambres et modifier sa structure en vue de créer une terrasse extérieure au 2ème étage et un patio aux 1er étage et 2ème étages

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine le 19/08/2024 et est décrit comme maison de style néoclassique de composition symétrique ; porte cochère menant à l'origine à un bâtiment arrière à pignon, abritant une laverie au rez-de-chaussée surmontée par une « salle de repasseuses » ;
Considérant également que la maison se situe dans un contexte de place publique à proximité d'autres biens inscrits à l'inventaire légale, notamment rue Félix Sterckx ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que le bien est inclus dans le périmètre des recommandations pour les intérieurs d'ilot Laekenois en typologie d'ilot collage ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réhausser le bâtiment avant d'un étage et créer 2 logements (1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres), remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en aluminium de ton gris anthracite, créer une terrasse tropézienne dans la toiture à versant, supprimer la toiture plate et la dalle de la cour intérieure en vue de créer un jardin en pleine terre, modifier la destination de l'atelier arrière en logement en vue d'y créer un triplex 3 chambres et modifier sa structure en vue de créer une terrasse extérieure au 2ème étage et un patio au 1er étage ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le :
- 05/01/1959 (réf. T.P. 69462) ayant pour objet « couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée et construire un wc » ;
- 16/09/1978 (réf. T.P. 85273 – P.U. R24/1976) ayant pour objet « établissement d'une cour couverte et construction de nouvelles installations sanitaires » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 23/02/2026 ;
Vu l'avis défavorable du SIAMU du 04/03/2026 portant les références CP.2026.0138/1 ;
Considérant que les conditions émises précisent qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m³ minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier ;
Considérant que l'avis appelle à l'adaptation des plans ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste, en situation existante de droit, pour le bâtiment avant en un bureau au rez-de-chaussée et un logement en duplex aux 1er et 2ème étage et, pour le volume arrière, en un atelier ;
Considérant que sur ce même permis délivré en 1978 il est renseigné la couverture complète de la cour et l'extension du rez-de-chaussée de l'atelier sur la parcelle, celle-ci étant dès lors entièrement imperméabilisée ;
Considérant que le permis délivré le 05/01/1959 avait déjà pour objet la couverture de la cour ;

Considérant que le programme de la demande prévoit 3 unités de logement sur la parcelle ;
Considérant que ceux-ci se répartissent comme tel : dans le bâtiment avant réhaussé : 1 appartement 1 chambre au 1er étage et 1 duplex 2 chambres avec terrasse tropézienne au 2ème étage et combles ; et dans l'ancien atelier en fond de parcelle 1 triplex 3 chambres avec terrasse ;
Considérant que des bureaux sont conservés au rez-de-chaussée dans le volume principal et la cour partiellement ouverte afin de créer une zone de jardin en pleine terre ;

Considérant donc qu'une programmation mixte habitat-travail est maintenue sur la parcelle
Considérant que des locaux communs sont prévus au sous-sol (local vélo, 2 caves, local poubelle, local compteurs et chaufferie) et des emplacements vélos complémentaires sont également prévus au rez-de-chaussée dans l'allée cochère ;

En ce qui concerne le bâtiment avant :

Considérant que le bâtiment avant est réhaussé afin de créer un duplex 2 chambres au 2ème étage et combles et qu'une toiture à versant en tuiles de teinte rouge est conservée ;
Considérant que le niveau du faîte est réhaussé d'1m90 (niv. +16m00) afin de s'aligner au bien voisin au n°37 (niv. +16m02) et qu'il ne dépasse pas le profil mitoyen voisin au n°41 ;
Considérant la corniche existante en bois et son niveau sont maintenus (niv. +9m75) et que la réhausse de la façade surmontant la corniche existante est habillée en bardage de tôle pliée de teinte beige clair intégrant des châssis en aluminium de ton brun ;
Considérant que le niveau de corniche de la réhausse est aligné au bien voisin au n°37 (niv. +11m73) ;
Considérant qu'une terrasse tropézienne est mise en œuvre dans le versant arrière de la toiture réhaussée proposant un espace extérieur privatif au duplex accessible depuis le séjour ;

Considérant que l'ensemble de la façade avant est rénové, le crépi est prévu en teinte crème et les châssis existants remplacés par des châssis en aluminium de ton brun, les volets existants sont remplacés par des volets en aluminium ;
Considérant que les ornementations de façades, la corniche et les encadrements de baies sont peints en un ton blanc ;
Considérant que la porte cochère en ferronnerie et verre opaque est maintenue et repeinte en noir identique à l'existant ;
Considérant que le remplacement des châssis en aluminium n'est pas acceptable en ce qui concerne le volume existant et son caractère patrimonial et qu'il convient de prévoir des châssis en bois, matériaux plus en adéquation avec le style du bâtiment ;
Considérant que les châssis en bois devront être respectueux des caractéristiques des modèles d'origine ;
Considérant que la fonction de bureau est maintenue au rez-de-chaussée ;
Considérant que le mur arrière en brique existante est maintenu ainsi que la baie existante dont le châssis est démonté afin de créer une zone extérieure plus privative pour les bureaux, une nouvelle façade en biais étant recréée au rez-de-chaussée offrant une vue cadrée vers le jardin en intérieur d'ilot ;
Considérant enfin que des emplacements vélos sont aménagés dans l'allée cochère accessibles directement depuis la voirie ;
Considérant que le local vélo prévu au niveau -1 ne permet pas un accès aisé et qu'il convient dès lors de le supprimer et revoir en conséquence les proportions et aménagement du local vélo au rez-de-chaussée ;
Considérant que le bâtiment est isolé, améliorant ainsi ses performances énergétiques : par l'intérieur en façade avant, en façade arrière par la mise en œuvre d'un crépi de ton naturel sur isolant de 16 cm et par l'isolation des nouvelles toitures plate et à versants ;
Considérant que le projet prévoit de conserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux existants telles que les moulures existantes, l'entrée cochère et l'escalier existant ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que la cour intérieure et sa dalle sont partiellement démolies restituant ainsi une zone de pleine terre au sein de la parcelle ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant qu'un jardin aménagé en pleine terre correspondant à 1/3 de la parcelle est ainsi restitué offrant un espace extérieur aux occupants du logement arrière et des bureaux ;
Considérant également que la zone de jardin en intérieur d'ilot nouvellement créée rencontre les prescriptions des recommandations pour les intérieurs d'ilot Laekenois, à savoir que l'espace ouvert végétalisé porte sur minimum 30% de la superficie de la parcelle et propose un espace extérieur partagé planté faisant entrer plus d'air et de lumière dans l'îlot ;
Considérant que les toitures plates du volume de bureau au rez-de-chaussée et de l'annexe arrière sont végétalisées de type extensive améliorant ainsi la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, une citerne de récolte des eaux pluviales de 4m³ est également mise en œuvre au sous-sol du bâtiment avant et la citerne enterrée existante dans l'annexe arrière sera rénovée et remise en service ;

En ce qui concerne le bâtiment arrière :

Considérant que le bâtiment annexe arrière actuellement à destination d'atelier est transformé en un logement triplex 3 chambres ;
Considérant que la suppression de la couverture de la cour permet de restituer l'entièreté de la façade donnant sur le jardin créé en intérieur d'îlot ;
Considérant que le volume est isolé par l'extérieur par un revêtement en crépis de ton naturel mis en œuvre sur un isolant de 16cm d'épaisseur ;
Considérant également que la toiture plate est isolée et dispose de panneau photovoltaïque ;
Considérant que l'atelier conserve son volume existant dans lequel un patio est aménagé en fond de volume à l'emplacement d'une fenêtre de toit existante ;
Considérant également qu'une façade en biais est recréée au 2ème étage afin de créer une terrasse extérieure privative de 9m² inclue dans le volume existant, la baie étant laissée ouverte ;
Considérant que les châssis en bois d'origine sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte brune identiques à ceux du volume avant et que leurs divisions et modénatures sont modifiés ;
Considérant que les baies du 2ème niveau sont adaptées afin de s'aligner aux baies des étages inférieurs ;
Considérant que les châssis présentent des allèges vitrées fixes en partie basse afin de prévoir une hauteur d'allège de 93cm ;
Considérant de ce qui précède, et moyennant un avis favorable du SIAMU, que le projet tel que présenté s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- de prévoir, pour la partie ancienne de la façade à rue, des châssis en bois respectant les caractéristiques des châssis d'origine.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A31/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Aurore 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ségolène Joiris

Objet / Betreft: aménager un appartement au premier étage (mise en conformité)

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

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant que la demande vise à aménager un appartement au premier étage (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/07/2008 (réf. P.U. A108/2007) ayant pour objet « mise en conformité d'un logement plurifamilial » ;

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

Vu l'absence de réaction l'enquête publique ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

Considérant que le projet vise à interchanger les chambres en façade avant avec la salle à manger et cuisine en façade arrière ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en ce que notamment les chambres se trouvent désormais en façade arrière exposé à l'intérieur d'îlot plus calme, que néanmoins la salle à manger et le salon sont en dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que la SNE (Surface Nette Eclairante) de ces pièces ne représentent pas 1/5 de leur surface respective, que celle du salon est de 0 m² mais qu'elle a été autorisée en situation de droit, que celle de la salle à manger nécessite seulement 0.70 m² supplémentaire de SNE, que c'est marginal et que, par conséquent, la dérogation à cet article est acceptable pour les 2 pièces ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U. est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B827/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Bouchers 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: B.B.C.M.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en un commerce de restauration avec consommation sur place (restaurant), étendre le restaurant aux 1er et 2ème étages, placer une nouvelle extraction en toiture et modifier la devanture commerciale (régularisation PV BR/28/88 et BR/009/17)

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

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison perpendiculaire, de deux niveaux et deux travées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

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

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en un commerce avec restauration sur place (restaurant), étendre le restaurant aux 1er et 2ème étages, placer une nouvelle extraction en toiture et modifier la devanture commerciale (régularisation PV BR/28/88 et BR/009/17) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants : règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection de biens classés, deux maisons traditionnelles situées aux n°34 et 36 rue des Bouchers ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 02/03/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du26/03/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/03/2026, repris en annexe et portant les références T.1988.0936/24 ;
Considérant que suite à la condition 2 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;
Considérant en effet qu'il convient de séparer les conduits d'évacuation de la hotte et du feu ouvert de sorte que les conduits sont distincts afin de limiter les risques incendie ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 16/01/2017 (P.V. B.R./009/17) fait état des infractions suivantes : « la devanture, au niveau du rez-de-chaussée a été transformée avec une nouvelle disposition des accès et le placement de nouveaux châssis permettant l'ouverture totale de la devanture (environ 5m x 2.50m) » ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de restauration avec consommation sur place (restaurant) ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'extension de l'activité commerciale aux premier et deuxième étages ;
Considérant que le restaurant propose de la cuisine de type française et est ouvert sept jours sur sept, de 13h à 22h ;

Considérant que la demande vise en outre la mise en conformité de la devanture commerciale ;
Considérant que les menuiseries de la devanture sont en bois et que celle-ci est équipée d'un système d'ouverture en accordéon ;
Considérant que la façade est traitée en crépi de teinte jaune au rez-de-chaussée et en ton blanc cassé aux étages ;
Considérant que la demande ne respecte pas l'art.7 (composition de la devanture) du R.C.U.Z., en ce que les systèmes d'ouverture totale de la devanture, tels que les portes en accordéon, sont interdits ;
Considérant qu'il résulte de l'analyse, que la devanture actuelle n'est pas régularisable et qu'il y a lieu de supprimer le système qui permet l'ouverture totale de la façade, ainsi que de retravailler la composition de la façade du rez-de-chaussée en vue d'en améliorer les proportions et de marquer davantage sa verticalité ;
Considérant qu'il y a lieu de retrouver une baie fixe sur allège et une porte, soit à droite, soit à gauche de la baie fixe ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant qu'un encadrement en bois mouluré comme présent dans les archives de 1919, pourrait améliorer les proportions de la façade et renforcer le lien avec les étages ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de hotte au niveau de la cuisine située au deuxième étage, dont l'évacuation est réalisée en toiture, en partie arrière ;
Considérant que le feu ouvert de la salle située au rez-de-chaussée est raccordé au même conduit d'évacuation que celui de la hotte de la cuisine ;

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 :
- revoir la façade avant en tenant compte du dernier permis (restaurer l'enduit des étages et le prolonger au niveau de l'allège entre le rez et le 1er étage) ;
- travailler la devanture en prévoyant l'accès à droite ou à gauche, prévoir une vitrine fixe sur un petit soubassement en pierre bleue, prévoir un habillage en bois pour accentuer la verticalité de la devanture et retrouver un équilibre dans les proportions) ;
- respecter l'avis du SIAMU.

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: 07/04/2026

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: 24/03/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison ou immeuble de rapport ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à 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 et remplacer les châssis et la porte d'entrée (mise en conformité) ;

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: 07/04/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2026 au 26/02/2026 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/02/2026, repris en annexe et portant les références T.1986.2157/9 ;

Considérant que, d'après les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles, le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre exact et sans pouvoir le/les situer dans le bâtiment ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité le nombre et la répartition des logements dans les immeubles ;
Considérant qu'en situation projetée les logements sont répartis comme suit :
- 1er et2ème étages : un appartement une chambre par étage ;
- 3ème étage : un studio ;

Considérant la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne les surfaces éclairantes ;
Considérant en effet que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que la superficie éclairante du séjour situé au 2ème étage est de 3.7 m² au lieu du minimum requis de 4,72 m² ;
Considérant que cette dérogation est justifiée par le caractère patrimonial du bien, la conservation des percements historiques de la façade et l'impossibilité de modifier ceux-ci sans porter atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local pour vélo) en ce qu'il ne s'agit pas d'un seul local commun pour vélos, mais que des emplacements pour vélos sont prévus dans la cave de chaque logement ainsi que deux emplacements supplémentaires dans le hall de caves, lesquels ne sont pas directement accessibles depuis la voie publique ;
Considérant que le projet intègre des aménagements destinés au stationnement des vélos, dans les limites imposées par la configuration existante de l'immeuble ;
Considérant que le sous-sol est réaménagé afin d'y intégrer des caves privatives ainsi que des emplacements pour vélos ;
Considérant que, afin de libérer de l'espace pour les logements en sous-sol tout en maintenant les sanitaires du commerce, le projet prévoit le percement du mur mitoyen entre les deux caves au niveau des voûtes ;
Considérant que cette intervention porterait atteinte à la perception des voûtes et à leur intérêt archéologique ;
Considérant qu'il convient dès lors de maintenir la disposition actuelle des caves, exclusivement réservées au commerce avec les espaces de stockage sous le n°42 et les sanitaires sous le n°41 ;
Considérant que cette option implique la suppression des caves privatives pour les logements ;
Considérant que dans ce contexte, l'absence d'espace privatif en cave pour les logements constitue une dérogation acceptable au regard de l'impact qu'auraient les travaux sur les caves existantes et de leur intérêt patrimonial ;
Considérant dès lors que les dérogations sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce au rez-de-chaussée en établissement de restauration avec consommation sur place ;
Considérant que l'établissement présente les horaires suivants :
- du mercredi au samedi, de 12h00 à 14h30 et de 18h00 à 21h30 ;
- le dimanche, de 12h00 à 17h30 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

Considérant qu'un conduit d'évacuation pour la hotte est installé à l'arrière du bâtiment et débouche au niveau de la toiture ;
Considérant que la demande déroge au R.B., art.108 (cheminées d'annexes) en ce que les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à au moins 2 mètres au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;
Considérant qu'une bouche d'extraction d'air est également présente et s'évacue en hauteur dans la cour arrière ;
Considérant toutefois que ces dispositifs sont implantés en hauteur, le long du mitoyen droit, et que leur positionnement limite les risques de nuisances ou de préjudices pour les propriétés voisines ;
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer les façades avant et arrière dans le respect de leur authenticité historique, notamment par la recomposition des vitrines du rez-de-chaussée dans l'esprit des façades d'origine, l'harmonisation des châssis et la requalification du soubassement en pierre bleue naturelle ;
Considérant que le projet prévoit également le remplacement des menuiseries existantes par des châssis en bois à profils fins ;
Considérant que la façade au n°41 présente encore les cordons larmiers en entablement et qu'il serait opportun de rétablir les cordons larmiers et miroirs aux 1er et 2ème étage de la façade du n°42 ;

Considérant que les interventions projetées s'inscrivent dans le respect de la volumétrie existante et des qualités architecturales patrimoniales de l'immeuble ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- ne pas modifier la disposition des caves existantes et ne pas percer le mur mitoyen ;
- restituer les cordons larmiers en entablement aux 1er et 2ème étage de la façade du n°42 ;
- supprimer les parasols fixes dans le trottoir.

Les dérogations au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel), art.17 (local pour vélo) et au R.B., art.108 (cheminées d'annexes) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

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

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2026

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

12