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: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: H754/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO JUFAB

Objet / Betreft: rehausser le bâtiment principal et intermédiaire par la transformation de leurs toitures, modifier l'implantation des terrasses et en créer une nouvelle, changer les châssis, modifier les 2 lucarnes de la façade avant, modifier la configuration des 4 logements et remplacer l'escalier du bâtiment principal (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

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

Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment principal et intermédiaire par la transformation de leurs toitures, modifier l'implantation des terrasses et en créer une nouvelle, changer les châssis, modifier les 2 lucarnes de la façade avant, modifier la configuration des 4 logements et remplacer l'escalier du bâtiment principal (travaux réalisés) (mise en conformité) ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/09/2016 (réf. P.U H5/2014) ayant pour objet "transformer et étendre un immeuble de logement et de commerce afin d'y aménager 4 logements (3 duplex 1ch. et 1 app. 2ch.) avec le maintien du rez-de-chaussée commercial" ;
Considérant que ce permis n'a pas été respecté dans son intégralité lors de sa mise en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés non conformément au permis H5/2014 relatif à un immeuble comprenant quatre logements et un rez-de-chaussée commerciale ;
Considérant que le permis initial a fait l'objet d'un suivi détaillé avec la CPH, incluant une visite sur place ;
Considérant que ce suivi avait imposé des conditions patrimoniales destinées à préserver les éléments d'origine, notamment les charpentes et les cheminées ;
Considérant que, malgré ces conditions, les travaux exécutés s'écartent largement du projet autorisé ;

Considérant que le bâtiment principal et le bâtiment intermédiaire ont été rehaussés ;
Considérant que les toitures initialement en pente avec partie plate centrale ont été transformées en toitures plates, à l'exception du versant avant ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce que la rehausse dépasse le voisin le plus haut en partie arrière ;
Considérant que le projet présente dorénavant une importante toiture plate non verdurisée ;
Considérant que le bâtiment intermédiaire a été prolongé jusqu'au profil mitoyen droit, permettant l'aménagement de deux chambres avec terrasse ;
Considérant que la largeur du bâtiment intermédiaire a été augmentée, réduisant l'écart au mitoyen gauche à 1,57 m au lieu des 2,62 m autorisés ;
Considérant que le bâtiment latéral droit en fond de parcelle a été rehaussé ;
Considérant que la pente de sa toiture a été modifiée afin de créer des chambres dont la surface utile n'est pas entravée par les rampants ;
Considérant que des fenêtres ouvrant sur la cour intérieure ont été ajoutées sur ce volume ;
Considérant qu'un balcon accessible depuis une fenêtre de chambre a été ajouté au 2ème étage ;
Considérant que celui-ci est à moins de 1,90m du mitoyen et présente par conséquent des vues droites ;
Considérant que ces augmentations de volume densifient fortement la parcelle ;
Considérant que les travaux envisagés dénaturent les caractéristiques de ce bâti ;

Considérant que l'escalier extérieur, initialement implanté contre le mur mitoyen droit, a été déplacé contre la façade latérale du bâtiment arrière ;
Considérant que le volume en porte-à-faux a été modifié, avec agrandissement du premier étage et création d'un deuxième étage ;
Considérant que la plateforme carrelée du deuxième étage, bien que prévue comme non accessible, est manifestement utilisée, comme en attestent les photos ;
Considérant que cette plateforme est située à la mitoyenneté et présente par conséquent des vues droites inacceptables ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que les terrasses du premier et du deuxième étage le long du mitoyen gauche ont été réduites en raison de l'augmentation du volume intermédiaire ;
Considérant que la terrasse située entre le bâtiment intermédiaire et le bâtiment arrière au deuxième étage a été supprimée afin d'agrandir le séjour de l'appartement A04 ;
Considérant que la terrasse initialement située sur le toit du bâtiment principal a disparu en raison de la transformation en toiture plate ;
Considérant qu'une nouvelle terrasse a été créée entre le bâtiment intermédiaire et le bâtiment arrière au troisième étage ;

Considérant que l'escalier intérieur du bâtiment principal a été remplacé par un escalier de forme différente ;
Considérant que l'escalier interne du duplex des deuxième et troisième étages a été déplacé ;
Considérant qu'en façade arrière, les volumes ont été recouvert d'un enduit rosé au lieu du blanc cassé figurant sur les plans ;
Considérant que les dimensions, positions et divisions des châssis ont été modifiées par rapport au projet autorisé ;
Considérant que les châssis prévus en bois ont été remplacés par du PVC gris anthracite ;
Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois ont également été remplacés par du PVC gris anthracite ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles capitale ;
Considérant que la taille et la forme des lucarnes ont été modifiées ;
Considérant que l'ouverture des baies du milieu, prévue au permis, n'a pas été réalisée ;
Considérant que ces aménagements ne s'intègrent pas à l'architecture du bien et qu'il y a lieu de revenir à la situation autorisée dans le permis H5/2014 ;

Considérant qu'en intérieur, si les quatre logements autorisés sont maintenus, leur composition a été modifiée ;
Considérant que le nombre de chambres a été augmenté, passant d'une à deux chambres par unité, soit trois chambres supplémentaires au total ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairement) en ce qu'il prévoit au 1er étage un séjour/cuisine (app 01) de 59 m² avec une superficie éclairante de 3,7m² 'min 11,8m²), une chambre de 15m² avec une superficie éclairante de 2,2m² (min 3m²), une chambre de 16,6m² avec une superficie éclairante de 1,4m² (min 3,32m²), au 2ème étage un séjour/cuisine (app 04) de 51m² avec une superficie éclairante de 5,6m² (min 10,2m²), une chambre de 14m² avec une se de 1,7m² (min 2,8m²) et au 3ème étage une chambre de 18m² avec une se de 1,5m² (min 3,6m²), une chambre de 12m² avec une superficie éclairante de 1,5m² (min 2,4m²), chambre de 13m² avec une se de 1,4m² 'min 2,6m²) ;
Considérant que le projet densifie la parcelle sans apporter d'amélioration qualitative au confort des logements eu égard aux nombreuses dérogations constatées ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, articles 16 (local poubelles) et 17 (local vélos), en ce qu'il augmente le nombre de chambres de 5 à 8 sans amélioration des locaux communs ;

Considérant que dans le cadre du permis H5/2014) une visite du bien a eu lieu avec la cellule patrimoine historique ;
Considérant que l'IRPA à élégamment réaliser une étude dendrochronologique, mettant en lumière les structures très anciennes jusqu'alors conservées ;
Considérant que le bâtiment date en effet, selon la notice de l'inventaire, de la première moitié du seizième siècle ;
Considérant que le permis précédent devait maintenir les charpentes anciennes et les cheminées du 1er et du 2ème étage côté voisin 176 ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que ces éléments patrimoniaux ont été supprimés sans autorisation ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée reste inchangé hormis la création d'une nouvelle porte donnant sur la cour depuis celui-ci ;

Considérant que le projet, tel que soumis, s'écarte de manière significative du permis d'urbanisme H5/2014 précédemment délivré ;
Considérant que les modifications projetées entraînent une densification importante et non maîtrisée du bâti par rapport à la situation autorisée ;
Considérant que cette densification ne s'accompagne d'aucune amélioration qualitative notable, ni en matière d'architecture, ni de confort, d'habitabilité, d'espaces extérieurs ou de parties communes ;
Considérant que le projet ne démontre dès lors aucune plus-value urbanistique permettant de justifier les dérogations sollicitées ;
Considérant qu'il y a lieu, dans ce contexte, de privilégier le respect du permis d'urbanisme H5/2014, lequel définissait un équilibre approprié entre gabarit, programme et qualité des logements ;

Considérant que, bien que la perte des éléments patrimoniaux soit irréversible et regrettable, il demeure indispensable de revenir aux volumes et au gabarit historiques autorisés par le permis H5/2014 afin de préserver la lecture architecturale du bâtiment et d'éviter toute atteinte patrimoniale supplémentaire ;

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

**Avis DÉFAVORABLE.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: M747/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Minimes 49 - 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: F.I.T. INVEST

Objet / Betreft: Réunir aux étages deux immeubles, modifier le volume de toiture, aménager 3 logements, remplacer les châssis et aménager en façade arrière une terrasse au-dessus de l'annexe et au niveau du 3ème étage, ainsi qu'un balcon au niveau du 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

2

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réunir aux étages deux immeubles, modifier le volume de toiture, aménager 3 logements, remplacer les châssis, aménager en façade arrière une terrasse au-dessus de l'annexe et au niveau du 3ème étage, ainsi qu'un balcon au niveau du 2ème étage ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. M1040/2017) notifié le 09/06/2022 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant qu'en situation qu'en situation de fait le programme est réparti comme suit :
- Pour le n°49 :
  - o RDC : un commerce,
  - o 1er étage : un logement,
  - o 2ème étage : un logement,

- Pour le n°51 :
  - o Sous-sol : un restaurant,
  - o RDC : un commerce (galerie d'art),
  - o 1er et 2ème étages : un logement ;

Considérant que le projet maintien des rez-de-chaussée séparés mais réunit les deux immeubles aux étages ;

Considérant qu'en situation projetée le programme est réparti comme suit :
- Pour le n°49 :
  - o Sous-sol caves,
  - o RDC : un commerce,

- Pour le n°51 :
  - o Sous-sol : un restaurant,
  - o RDC : un commerce (galerie d'art),

- Pour le n°49/51 :
  - o 1er étage : un logement de deux chambres (97m²), avec terrasse arrière ;
  - o 2ème étage : un logement de deux chambres (97m²) avec terrasse arrière ;
  - o 3ème étage : un logement d'une chambre (87m²), avec terrasse arrière ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'escalier donnant accès aux étages au n°51 ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.8 (wc) en ce qu'il prévoit un wc donnant directement dans le séjour/cuisine pour les logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu d'aménager un sas entre le wc et l'espace séjour/cuisine ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un espace extérieur pour chaque logement, via l'aménagement de terrasses/ balcons en façade arrière ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement d'un garde-corps dépassant les profils mitoyens sur la toiture plate de l'annexe au 1er étage ;
Considérant que ces aménagements améliorent l'habitabilité des logements ;
Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) sont acceptables ;
Considérant que cependant, pour le logement 1 et le logement 2, les terrasses ne sont accessibles que depuis les chambres ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des logements afin de permettre un meilleur accès à l'espace extérieur ;

Considérant que le projet prévoit de modifier le volume de la toiture en aménageant une toiture à la mansard dont la hauteur (14,74) se situe entre celles des biens voisins (15,30 pour le n°53 et 13,67 pour le n°47) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce que la nouvelle toiture dépasse le profil voisin le plus profond et le plus haut ;
Considérant que le projet prévoit une lucarne composée de 3 fenêtres pour le n°49 et une lucarne composée de 2 fenêtres pour le n°51 ;
Considérant que la corniche en bois du n°51 est rehaussée afin de s'aligner sur les niveaux des corniches des n°49 et 47 ;
Considérant que l'extension de toiture ne tient pas compte du profil de toiture du voisin n°47 et tranche avec sa typologie ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que cette rehausse rompt l'enfilade cohérente des biens n°47, 49 et 51 et altère la lecture homogène de ce front bâti ;
Considérant que la toiture de type faux mansard du n°53 constitue un élément singulier très visible dans la rue, qu'elle ne s'intègre pas à la typologie dominante et ne peut dès lors servir de référence pour justifier une nouvelle rehausse ;
Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de suivre le profil du n° 47 pour le versant avant de la toiture jusqu'au faîte (simple versant) avec possibilité d'extension du volume en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un balcon au 2ème étage (n°49) en façade arrière ;
Considérant que celui-ci déroge au R.R.U. titre Iart.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'il dépasse le voisin le plus profond et le plus haut ;
Considérant que ce logement dispose d'un autre espace extérieur avec une terrasse de 14m² ;
Considérant dès lors, que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer le balcon ;

Considérant que, du point de vue patrimonial, le projet inclut la restauration des façades ;
Considérant qu'actuellement la façade du n°51 présente un parement en briques créant une rupture d'aspect avec les n°49, 47 et 53, initialement construits avec des compositions et matériaux similaires ;
Considérant que le projet vise à restaurer et uniformiser les façades des n°49 et 51 en privilégiant un cimentage et un enduit de teinte gris clair/ blanc ;
Considérant que le projet prévoit des châssis bois peint en blanc ;
Considérant néanmoins, que les châssis du rez-de-chaussée ne reprennent pas la division d'origine ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir, pour l'ensemble de la façade avant (rez-de-chaussée et étages), une seule teinte (blanche - RAL 9001), ainsi que des menuiseries (châssis et porte) en bois de même section, composition et proportions que les menuiseries d'origine en façade avant ;

Considérant que la façade arrière du projet est réalisée en enduit lisse blanc cassé ;

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 suivre le profil du n°47 pour le versant avant de la toiture jusqu'au faîte (simple versant) avec possibilité d'extension du volume en façade arrière ;**
**- de ne prévoir qu'une seule teinte (blanche - RAL 9001) pour l'enduit de la façade avant ;**
**- de prévoir des menuiseries (châssis et porte) en bois de même section, composition et proportions que les menuiseries d'origine en façade avant ;**
**- de supprimer le balcon au 2ème étage (n°49) en façade arrière ;**
**- de revoir l'aménagement des logements 1 et 2 afin de permettre un meilleur accès à l'espace extérieur ;**
**- d'aménager un sas entre le wc et l'espace séjour/cuisine pour les logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étages ;**
**- de raccorder les immeubles 49-51 aux égouts situés rue des minimes.**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) (terrasses) 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: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: R78/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Ducale 7 - 9  1000 Bruxelles
Boulevard du Régent 21 - 23  1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Région de Bruxelles-Capitale

Objet / Betreft: modifier l'expression architecturale et réaliser des modifications structurelles dans un immeuble de bureau à front du Boulevard du Régent, démolir et reconstruire des annexes en intérieur d'îlot et réaménager les jardins, réaliser des modifications structurelles et isoler partiellement deux immeubles néo-classique communicants à front de la rue Ducale, augmenter la superficie de bureau sur l'ensemble de la parcelle en vue de réunir les divers cabinets ministériels du gouvernement de la région Bruxelles-Capitale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: W984/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Waterloo 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HUIS RIJSWIJCK

Objet / Betreft: d'une part apporter des modifications en façade avant, modifier la structure portante (mise en conformité); d'autre part modifier les escaliers, agrandir l'extension arrière, rehausser et isoler les toitures arrières et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

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'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 le bien est repris dans la zone de protection d'Ensemble : Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que la demande vise à d'une part apporter des modifications en façade avant, modifier la structure portante (mise en conformité); d'autre part modifier les escaliers, agrandir l'extension arrière, rehausser et isoler les toitures arrières et isoler la façade arrière ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/12/1984 (réf. T.P. 78902) ayant pour objet "transformer la façade au rez-de-chaussée d'un immeuble " ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le mai 1912 (réf. T.P. 24876) ayant pour objet " exhausser l'annexe et établir des installations sanitaires " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 04/03/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 11/03/2026, repris en annexe et portant les références CP.1983.1429/4 ;
Considérant que suite à cette condition de cet avis ci-dessous, les plans doivent être adaptés :
- Les compartiments en quadruplex ne sont pas autorisés. Il y a lieu de diviser le compartiment commerce en au moins 2 compartiments en compartimentant 2 ou plusieurs niveaux entre eux par des parois (planchers et plafonds y compris) présentant REI 60 et des portes coupe-feu de classe EI 30 à fermeture 1 automatique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 04/03/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 02/04/2026 ;
Considérant que la CRMS :
- note que les interventions n'auront pas d'impact sur les perspectives vers et depuis les biens classés situés à proximité (le Palais d'Egmont et le Parc d'Egmont) mais que cependant la CRMS estime opportun de retirer les luminaires peu esthétiques installés en façade avant aux étages qui en perturbent la lecture diurne et nocturne ;
- demande de porter une attention aux éventuels éléments intérieurs présentant un intérêt patrimonial, lesquels devront être préservés ;
- s'interroge notamment sur les escaliers existants : relèvent-ils du patrimoine ? ;

Considérant que la parcelle est composée d'un bâtiment principal et de plusieurs extensions ;

Considérant que la volumétrie principale se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de 2 étages et d'un grenier ;
Considérant que l'ensemble est affecté au commerce en situation de droit ;
Considérant que le bâtiment est actuellement occupé par un commerce de vente de chaussures ;

Considérant la configuration existante du bâtiment :
- au sous-sol : zones de stockage ;
- au rez-de-chaussée : espace ventes et local technique ;
- au 1er étage : espace ventes, local technique, WC du personnel et bureau ;

- à l'entresol : cuisine du personnel ;
- au 2ème étage : zones de stockage, vestiaire et sanitaires ;
- au 3ème étage : un vestiaire, sanitaires, stockage et salle de réunion ;
- au grenier : inutilisé ;

Considérant que l'accès à certains niveaux se fait par l'arrière du bâtiment ;
Considérant que le bâtiment a subi d'importantes dégradations liées à son ancienneté ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme prévoit une intervention globale indispensable afin d'en assurer la pérennité, la sécurité et la bonne exploitation ;
Considérant que le projet vise ainsi à remettre le bâtiment en état, à améliorer son confort d'usage et à adapter certains aménagements intérieurs pour répondre aux problématiques actuelles du commerce, telles que la prévention des vols, la complexité des circulations internes, ainsi qu'un déséquilibre entre les surfaces de stockage et les espaces de vente ;

***En ce qui concerne la modification des escaliers :***

Considérant que la cage d'escaliers principale est entièrement rénovée afin de créer une circulation fluide du sous-sol jusqu'au 3ème étage ;
Considérant que l'escalier donnant accès au grenier depuis le 3ème étage, est toujours présent ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'orientation des escaliers est modifiée pour permettre un accès depuis la partie centrale, offrant ainsi une meilleure visibilité sur les clients et une surveillance adaptée ;

Considérant le nouvel aménagement des niveaux :

- au sous-sol : espace ventes, local compteurs, local technique et stockage ;
- au rez-de-chaussée : espace ventes ;
- au 1er étage : espace ventes ;
- à l'entresol : bureau et WC ;
- au 2ème étage : espace ventes et locaux pour le personnel ;
- au 3ème étage : une salle de réunion et stockage ;
- au grenier : stockage ;

Considérant qu'un ascenseur menant du sous-sol au 3ème étage est aménagé ;

Considérant que ce nouvel aménagement, est moins contraignant pour le personnel (réduction des allers-retours) et permet d'augmenter la surface de vente au détriment d'un stockage trop étendu ;

***En ce qui concerne l'extension et le rehaussement de sa toiture :***

Considérant que la cour couverte située au sous-sol est abattue, celle-ci étant dans un état vétuste et qui est probablement à l'origine de problèmes d'étanchéité affectant les fondations arrière du bâtiment ;
Considérant qu'une nouvelle extension est construite ; qu'elle est sur 2 niveaux : sous-sol et rez-de-chaussée ; et qu'un nouvel escalier y est aménagé ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U., titre I, article 6 en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins haut ;
Considérant qu'elle dépasse d'environ 4m40 en hauteur le profil mitoyen de droite ;
Considérant qu'elle est plus profonde d'environ 2m20 par rapport à la situation de droit ;
Considérant qu'il est indiqué dans la demande de permis qu'il s'agit de la continuité de la toiture existante qui est redressée d'une cinquantaine de centimètres afin de créer une toiture plate

végétalisée uniforme sur l'ensemble de l'extension arrière ;
Considérant que cette extension faisait 2m55 de haut sur une profondeur de 1m40, en droit ;
Considérant en projetée, qu'elle fait 4m40 de haut sur 3m75 de profond ;
Considérant que l'orientation de cette extension est Nord-Nord-Ouest et qu'elle n'apporte pas plus d'ombrage sur le voisin de droite ;
Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant, par ailleurs, que cette nouvelle extension a une toiture végétalisée extensive non accessible ;

***En ce qui concerne le rehaussement des toitures :***

Considérant que dans la continuité de la démarche d'amélioration énergétique du bâtiment, les toitures plates des extensions arrière des étages supérieurs seront également isolées et végétalisées ;
Considérant, de ce fait, que l'isolation de ces toitures déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'elles dépassent le mitoyen de droite ;
Considérant que l'isolation améliore les performances énergétiques du bien ;
Considérant dès lors, que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant par ailleurs, que le toit plat du volume arrière principal intègre la gaine d'ascenseur, ainsi qu'une nouvelle gaine technique ;
Considérant que cette gaine dispose notamment de l'extraction de la chaudière et l'extraction des sanitaires ;

Considérant que cette gaine d'extraction déroge au R.B., article 108 en ce que les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;
Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant lors de la Commission de concertation, que l'architecte a signalé que le bâtiment dispose d'une ventilation double flux ;
Considérant qu'il est demandé par la Commission de concertation de placer ce système dans la volumétrie de la toiture ;

***En ce qui concerne les modifications structurelles :***

Considérant qu'outre la démolition et la reconstruction d'une extension arrière, d'autres modifications structurelles ont lieu telles que : la charpente du toit principal à versants est renforcée et rénovée, avec une isolation réalisée par l'intérieur ; une coupole vitrée est installée sur un toit plat (permettant, notamment, un apport de lumière naturelle au cœur de la cage d'escalier centrale), …

***En ce qui concerne l'isolation de la façade arrière :***

Considérant que l'ensemble des façades arrière sont isolées ;
Considérant que cela déroge au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce que le nouvel isolant en façade arrière dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et la moins haute, de plus de 3 m ;
Considérant que l'isolation améliore les performances énergétiques du bien et que dès lors, ces dérogations sont acceptables ;

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: 14/04/2026*

***En ce qui concerne la mise en conformité des modifications en façade avant :***

Considérant que la porte d'entrée a été modifié en situation existante et que la demande vise également à la mise en place d'une nouvelle porte d'entrée en verre sans cadre, équipée d'une poignée verticale métallique ;
Considérant que ces éléments n'ont pas été précisés sur les plans mais lors de la Commission de concertation et qu'il y a lieu de les énoncer sur les plans ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la porte d'entrée en veillant à s'accorder davantage au caractère du bâtiment existant ;

Considérant que la vitrine au rez-de-chaussée n'a pas été remplacée par rapport à l'existant ;
Considérant que cet élément n'a pas été précisé sur les plans mais lors de la Commission de concertation et qu'il y a lieu de l'énoncer sur les plans ;
Considérant que les moulures sous la vitrine ne sont pas dessinées en situation projetée ;
Considérant qu'il y a lieu de les conserver et de les dessiner ;
Considérant que l'architecte a attesté que ces moulures seront maintenues ;

Considérant que les châssis en bois à double vitrage de la façade avant, aux premier et deuxième étage, sont conservés et restaurés, en maintenant leur teinte vert clair actuelle ;
Considérant que les petits châssis du dernier étage sont remplacés par de nouveaux châssis en bois à double vitrage, assortis à la couleur des autres châssis ;

Considérant que l'enduit de façade sera refait (du 1er jusqu'au dernier étage) et la pierre de France est nettoyée afin de restituer son aspect d'origine (au rez-de-chaussée) ;
Considérant que les volets en bois et les balustrades sont restaurés, et les couleurs existantes sont conservées. ;
Considérant que la Commission de concertation suggère de supprimer les volets ;

Considérant par ailleurs, qu'il a été constaté que la corniche a été peinte en couleur foncée ;
Considérant qu'il est demandé de peindre la corniche en teinte claire ;

Considérant que des luminaires sont existants en façade avant et que la demande prévoit de les conserver ;
Considérant que tel que demandé par la CRMS, il y a lieu de supprimer les luminaires en façade avant ;

Considérant que la Commission de concertation demande de retirer les enseignes sur les tentes solaires et que ces dispositifs devront faire l'objet d'une demande de permis indépendante à durée limitée ;

Considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que l'entrée et l'ensemble des châssis ne disposent pas de volet ajouré de type grillage enroulable ou de grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;
Considérant que l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile a été remis signé et daté, stipulant que la mise en place d'un volet ou d'une grille ne pouvait se faire pour raisons techniques et esthétiques ;

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

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 :**
**- conserver et dessiner en situation projetée, les moulures de la vitrine du rez-de-chaussée ;**
**- proposer une porte d'entrée en façade avant s'accordant davantage au caractère existant du bâtiment ;**
**- supprimer les luminaires en façade avant ;**
**- peindre la corniche de la façade avant en teinte claire ;**
**- respecter l'avis SIAMU ;**
**- supprimer les tentes solaires et enseignes de la présente demande et introduire une demande à durée limitée pour ces dispositifs.**

**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, article 6 en ce qui concerne l'extension située au sous-sol et au rez-de-chaussée ; au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne l'isolation des toitures arrière et l'isolation de la façade arrière ; et au R.B. article 108 en ce qui concerne la gaine extérieure, 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: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: Y1315/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Square Jules De Trooz 1020 Bruxelles
Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles
Rue Claessens 1020 Bruxelles
Avenue de la Reine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton & aménagement de l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont DE Trooz et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 22

**5** Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/03/2022

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

---

**AVIS REPORTÉ**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: S992/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de la Sarriette 11  1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benjamin Pors

Objet / Betreft: D'une part transformer les caves en logement, agrandir le sous-sol (mise en conformité) et d'autres part réaliser une extension en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

6

**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, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50-30 et 50-31 « Quartier de l'avenue de Versailles », îlots compris entre les avenues Wannecouter, de l'Araucaria, des Pagodes, la rue de Beyseghem, le Laskouter et la rue des Moutons ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations en ordre continu au P.P.A.S.;

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

Considérant que la demande vise à d'une part transformer les caves en logement, agrandir le sous-sol (mise en conformité) et d'autres part réaliser une extension en toiture;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/04/1971 (réf. TP84677) ayant pour objet "het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit een benedenverdieping (garage), drie verdiepingen en een technische verdieping";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant principalement sur les problèmes d'humidité et de salubrité du logement, les inquiétudes sanitaires pour les occupants, les conditions de réalisation des travaux, ainsi que la préservation de la bande plantée afin de maintenir l'aspect paysager du quartier et la perméabilité des sols ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/03/2026 portant les références T.1987.0855/2 ;

Considérant qu'en situation de droit, le programme du bâtiment est réparti comme suit :
– sous-sol : local technique et espace de rangement ;
– rez-de-chaussée : emplacements de parking ;
– du 1er au 3e étage : un appartement deux chambres par étage ;
– 4e étage : un studio ;

Considérant qu'en situation de fait, un studio a été aménagé au sous-sol et que la surface du garage a été réduite au profit d'un espace de rangement au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant qu'en situation projetée, le programme est réparti comme suit :
– sous-sol : un studio, cinq caves, un local vélos, un local technique et un local d'entretien ;
– rez-de-chaussée : garage et espace de rangement ;
– 1er, 2e et 3e étage : un appartement deux chambres par niveau ;
– 4e étage : un appartement une chambre avec terrasse ;

Considérant que le projet déroge au PPAS, article 20 (P/S), en ce qu'il présente un rapport plancher/sol de 2,49, supérieur au maximum autorisé de 0,80 ;
Considérant que le projet prévoit la modification des baies en façade arrière au niveau du sous-sol afin d'augmenter la superficie éclairante du logement ;
Considérant que le projet prévoit de décaisser une partie du sol du sous-sol afin d'obtenir une hauteur libre de 2,50 m sur la majeure partie de la surface du logement ;
Considérant que le projet déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que le pourtour du local présente une hauteur limitée à 2,20 m ;
Considérant que ce logement en sous-sol fait l'objet d'un avis défavorable du SIAMU ;
Considérant qu'il ne répond pas aux standards actuels en matière de confort et d'habitabilité ;
Considérant qu'offrir un accès direct au jardin à un logement de plusieurs chambres constituerait un aménagement plus pertinent ;
Considérant que le local vélos prévu au sous-sol présente une accessibilité insuffisante en raison de l'agencement intérieur ;
Considérant que les caves projetées sont de dimensions réduites et peu fonctionnelles ;
Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager de logement exclusivement en sous-sol, de prévoir le local vélos au rez-de-chaussée à la place de l'espace de rangement, de supprimer le local poubelles et de réorganiser les caves afin d'agrandir les espaces de rangement pour chaque logement ;

Considérant que le projet prévoit de transformer le studio du 4e étage en un appartement une chambre ;
Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une extension sous forme de toiture à versant au 4e étage en façade avant ;
Considérant que le projet déroge au PPAS, article 11 (toitures), en ce qu'il prévoit une toiture à versant au lieu d'une toiture terrasse ;
Considérant que ce nouveau versant s'aligne sur le profil de la toiture du bien voisin n° 9 ;
Considérant que cette toiture s'intègre harmonieusement à l'architecture du bâtiment et à celle des constructions voisines ;
Considérant que cette extension améliore l'habitabilité du logement ;
Considérant dès lors que la dérogation au PPAS art.11 (toitures) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en façade arrière sur la toiture plate au 4ème étage ;
Considérant que celle-ci déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) en ce qu'elle prévoit la mise en place d'un garde-corps dépassant les profils voisins ;
Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;
Considérant qu'elle permet au logement de disposer d'un petit espace extérieur ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) sont acceptables ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**
**- ne pas aménager de logement uniquement en sous-sol,**
**- prévoir le local vélos au rez-de-chaussée,**
**- supprimer le local poubelles et réorganiser les caves afin d'agrandir les espaces de rangement pour chaque unité de logement.**

**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 PPAS art.11 (toitures) et au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: B60/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Beffroi 12 - 14  1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Aurélien - Nadège Dumont de Chassart - Meyers

Objet / Betreft: transformer un appartement 2 chambres en 1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble de logements et apporter des transformations structurelles (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

7

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle  et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

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

Considérant que la demande vise à mettre en conformité un appartement au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble de logements ;

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: 14/04/2026*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière, formant un L accolé au bâtiment principal ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/07/2016 (réf. P.U. B742/2015) ayant pour objet " transformer un immeuble et son annexe affecté à 1 logement 3 chambres et du commerce en un immeuble de 4 logements (1 duplex 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 1 duplex 4 chambre et 1 duplex 3 chambres), démolir la couverture de la cour, construire 1 nouvelle terrasse au 1er étage et aménager 3 lucarnes dans la toiture de l'annexe " ;
Considérant que, lors de la mise en œuvre de ce permis, certains travaux n'ont pas été réalisés par l'ancien propriétaire de l'immeuble : les planchers intermédiaires de l'annexe arrière, qui comporte 3 niveaux, n'ont pas été supprimés afin de réaliser 2 étages de plain-pied avec le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

Considérant que le demandeur est l'actuel propriétaire d'un logement rez-de-chaussée du bâtiment arrière, et possède deux pièces dans l'annexe, au rez et à l'entre-étage ;
Considérant que le local à l'entre-étage n'est pas censé exister en situation de droit ; que la demande vise à mettre en conformité cette situation existante de fait ;
Considérant que ces deux pièces sont aménagées en chambres d'enfants, dont les superficies plancher sont de 11,3m² et 9,9m² ;
Considérant que les hauteurs sous plafond de ces locaux (2,46m au rez-de-chaussée et 2,33m à l'étage) dérogent au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) ;
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ;
Considérant que le niveau supérieur, appartenant à un autre propriétaire, possède une hauteur sous plafond conforme aux normes (3,2m) et n'est pas impacté négativement par la conservation de l'entre-étage ;
Considérant que la dérogation est peu importante pour le rez-de-chaussée ;
Considérant que la hauteur de l'entre-étage s'apparente à celle qu'autorise le R.R.U. pour un local habitable sous toiture ;
Considérant que les châssis existants – dont les baies n'ont pas été modifiées suite au permis de 2016 et qui font également partie de la demande de mise en conformité – permettent un éclairement naturel généreux des chambres ;
Considérant que l'aménagement général du logement est qualitatif et que les surfaces de séjour sont adaptées pour un appartement 3 chambres ;
Considérant que dès lors que ces dérogations susmentionnées sont acceptables ;

Considérant par ailleurs, que la hauteur du mur de clôture est légèrement plus haute que celle prévue par le permis de 2016 ; que ce mur a toutefois été fortement réduit par rapport à la situation antérieure ;
Considérant que le jardin du voisin n°16 étant implanté environ 1m plus haut que celui du n°12-14, la hauteur prévue (2,06m pour le n°16 et 3,06m pour le n°12-14) permet aux deux propriétés de conserver l'intimité de leurs espaces extérieurs ;

Considérant cependant, qu'il a été constaté que les châssis de la façade avant ne correspondent pas à ceux de la situation de droit ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que cette façade ne fait pas partie de l'objet de la demande mais que la situation de droit doit néanmoins être rétablie ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) 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: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: M1057/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Mutsaard 18  1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Kevin Van Craenenbroeck

Objet / Betreft: d'une part, rehausser la toiture et intégrer un nouvel escalier menant au grenier (mise en conformité) et, d'autre part, réaliser une extension en façade arrière, modifier la façade arrière et réaménager une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

8

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**
**Ville de Bruxelles – 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 49-02, 49-03"QUARTIER MUTSAARD" approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1960 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que la demande vise à d'une part, rehausser la toiture et intégrer un nouvel escalier menant au grenier (mise en conformité) et, d'autre part, réaliser une extension en façade arrière, modifier la façade arrière et réaménager une maison unifamiliale ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/06/1939 (réf. T.P. 52310) ayant pour objet " Construction d'un immeuble à deux étages ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le projet déroge au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) § (c) en ce que la superficie de la zone de cour et jardin n'atteint pas 1/8ème de la surface totale de la parcelle ;
Considérant que l'écart constaté est minime et résulte directement des interventions d'amélioration apportées au bâtiment, notamment l'isolation thermique par l'extérieur et l'extension arrière, toutes deux destinées à renforcer le confort et la performance énergétiques, ces aménagements réduisant légèrement la surface libre du jardin ;
Considérant en effet que la cour, auparavant intégralement minéralisée, est désormais restituée en pleine terre ;
Considérant par ailleurs que cette dérogation ne fait pas obstacle à ce que le projet favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales, contribue au développement de la biodiversité et permette un usage du jardin plus agréable et plus durable ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 10 du RRU en ce que les superficies éclairantes des chambres 2 et 3 n'atteignent pas pleinement les surfaces éclairantes requises ;
Considérant que cette non-conformité découle de la situation de droit et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation complète des espaces intérieurs, l'isolation de la façade arrière ainsi que l'extension du volume existant à l'arrière en vue d'augmenter la surface habitable ;
Considérant que les aménagements intérieurs projetés respectent la structure générale du bâtiment, les circulations principales ainsi que sa configuration originelle ;
Considérant que les surfaces et l'organisation du rez-de-chaussée et du sous-sol demeurent sensiblement inchangées ;
Considérant que les interventions principales sont localisées aux premier et deuxième étages ;
Considérant qu'au premier étage, l'ancien bureau situé en façade avant est réaffecté en chambre, tandis que l'ancienne chambre située en façade arrière est transformée en espace bureau/salle de jeux ;
Considérant qu'au deuxième étage, la distribution des espaces demeure très proche de celle d'origine, à l'exception du grenier, désormais aménagé en chambre ;
Considérant qu'une salle de douche est créée sur le flanc gauche et est exclusivement rattachée à cette chambre située en façade arrière ;
Considérant que les combles sont rendus accessibles par un escalier droit accolé au mitoyen n° 20, accessible depuis cette nouvelle chambre ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une modification du volume bâti existant ;
Considérant que la nouvelle construction présente toujours un gabarit de 2 niveaux + combles avec une toiture à versants ;
Considérant que la nouvelle annexe située en façade arrière respecte le Titre I du RRU ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que le nouveau volume s'intègre dans son contexte urbanistique immédiat et que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant par ailleurs que cette nouvelle extension qui se développe sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage), située dans le prolongement du séjour permet un apport important de lumière naturelle supplémentaire ;

Considérant que le remplacement de l'ensemble des châssis est prévu par des châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche qualitative globale, qu'il améliore de manière significative le cadre de vie des occupants ainsi que les performances énergétiques du bâtiment permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

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

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) § (c) ainsi qu'au RRU en ce qui concerne le Titre II art.10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: M869/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Maurice Lemonnier 73 - 75  1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LALANI SRL - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, remplacer l'ensemble des châssis de la façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 3 studios et 1 duplex aux étages de l'immeuble, avec rehaussement de la toiture comprenant la réalisation d'une nouvelle lucarne et la pose de cinq nouvelles fenêtres de toit en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

9 **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: 14/04/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

---

Réf. / Ref.: R979/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Richard Neyberghlaan 98 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Rob Ragoen

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een terras op het gelijkvloers en het inrichten van een terras op de 5e verdieping aan de achtergevel, het isolerende van de achtergevel en het aanbrengen structurele binnen wijzigingen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

10

**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 (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
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 gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden van het G.B.P.;

Overwegende dat het betrokken goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 01/11/2025;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van eengezinswoning betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/09/1924 (ref. TP 54328) met als onderwerp “construire une maison d’habitation de deux étages”;
Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/05/1930 (ref. TP 39924) met als onderwerp “exhausser l’annexe de deux étages et établir des terrasses”;
Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 17/04/2012 (ref. R8/2012 - 04/VFM/470531) met als onderwerp “abattre un arbre situé dans la zone de recul ”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 19/03/2026 tot 02/04/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak – technische elementen); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

***Bestemming/aanvraag:***

Overwegend dat de aanvraag een eengezinswoning betreft;
Overwegend dat de bestemming bewaard blijft;

Overwegend dat de aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een terras op het gelijkvloers en het inrichten van een terras op de 5e verdieping aan de achtergevel, het isoleren van de achtergevel en het aanbrengen van structurele binnen wijzigingen;
Overwegend dat de aanvraag een herindeling van de binnenruimtes voorziet;

***Rechtstoestand :***

Overwegend dat het eengezinswoning betreft met een achteruitbouwstrook;
Overwegende dat de voorgevel is opgebouwd uit een toegang met een houten dienstdeur en garagepoort, een houten voordeur en houten raamopeningen, afgewerkt met een decoratieve gecementeerde plint onder de vensterbanken;
Overwegend dat de derde verdieping aan de voorgevel beschikt over een balkon (boven de raamerker) en een smeedijzeren borstwering;
Overwegende dat het dak is afgewerkt met rode dakpannen;
Overwegende dat de achtergevel bestaat uit een kleine veranda en een aanbouw met een trapverbinding naar de tuin;
Overwegende dat de kelderverdieping bestaat uit een garage, technische ruimtes en een trap;
Overwegende dat het gelijkvloers is ingedeeld met een inkomhal, een voor- en eetkamer en een trappenhal, die uitgeeft op de keuken, de veranda en een koer;
Overwegende dat de verdiepingen (eerste en tweede verdieping) zijn ingericht met telkens drie opeenvolgende slaapkamers, een bijhorende trappenhal en een achteraan gelegen badkamer;
Overwegende dat de dakverdieping is ingedeeld in twee ruimtes en een trappenhal;

***Voorziene toestand :***

Overwegend dat de voorgevel (buitenschrijnwerk en bijhorende borstwering), de achteruitbouwstrook en de kelderverdieping ongewijzigd blijven;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Overwegende dat wat de voorgevel betreft, de ramen van de bovenste verdieping werden vervangen door witte pvc ramen; en dat de ramen van de eerste verdieping wit geschilderd zijn, terwijl het overige schrijnwerk in hout met een natuurlijke tint is uitgevoerd;

Overwegende dat de volgende aanpassingen noodzakelijk zijn:
Voorzien van houten ramen en hun kleur uniformiseren;

Overwegende wat de interieurelementen betreft, dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de deuren en het beslag, de lijstwerken, de schouwen en de oorspronkelijke parketvloeren in de inkomhal en op de ereverdieping, die zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Overwegend dat de eengezinswoning verder wordt heringedeeld in de binnenruimtes;
Overwegend dat op de eerste verdieping de badkamer achteraan wordt uitgebreid;
Overwegend dat op de derde verdieping een atelier en een slaapkamer worden voorzien, met extra dakramen;

Overwegend dat aan de achtergevel een nieuwe aanbouw is voorzien, bestaande uit grote ramen, lichtkoepels en afgewerkt in crepi;
Overwegend dat aan de achtergevel een terras met funderingen wordt aangelegd;
Overwegend dat aan de achtergevel een nieuw terras wordt voorzien, met daarnaast een nieuwe trap die toegang tot de tuin en de kelder biedt;
Overwegend dat de kelderverdieping ongewijzigd blijft met enkel een verplaatsing van technieken;

Overwegend dat het volledige geheel van de achtergevel en de gemene muur wordt geïsoleerd;
Overwegende dat op het hellend dak aan de achtergevel een bijkomend dakvlakraam wordt voorzien;
Overwegende dat aan de achtergevel op zowel de eerste als de tweede verdieping nieuwe balustrades worden voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *Gew.S.V., Titel I, artikel 4 (diepte van een mandelig bouwwerk)* voor wat betreft het toevoegen van een nieuwe trap en terras aan de achtergevel;
Overwegende dat deze nieuwe trap de verbinding tussen de tuin en de kelder verbetert;
Overwegende dat deze ingrepen de circulatie en doorgaan vereenvoudigen;
Overwegende dat het terras een rechtstreekse verbinding met de tuin tot stand brengt;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *Gew.S.V, Titel I, artikel 6 (het dak (technisch element))* voor wat betreft de balustrade op het platte dak;
Overwegende dat de bestaande balustrade wordt verwijderd;
Overwegende dat het platte dak niet als terras wordt gebruikt;
Overwegende dat het platte dak wordt geïsoleerd;
Overwegende dat dit bijdraagt tot de verbetering van de energieprestatie van het gebouw;
Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele comfortnormen;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

Overwegend dat wat de achteruitbouwstrook betreft, deze zone vergroend moet worden en dat er een landschapsplan voor deze zone moet worden voorzien;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Overwegende dat uit de analyse blijkt dat alle geplande werken erop gericht zijn het betrokken goed, dat is opgenomen in de inventaris, te valoriseren, en dat het project derhalve aanvaardbaar is, mits naleving van de bovenvermelde aanbevelingen.

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 op voorwaarde:**
**- in de mate van het mogelijke de achteruitbouwstrook te vergroenen;**
**- het schrijnwerk in dezelfde kleur te voorzien en in hout;**
**- van het maximaal te behouden van de deuren en beslag, de mouluren, de schouwen en de oorspronkelijke parketvloeren in de inkomhal en op de bel-étage.**

**De afwijkingen van Gew.S.V. voor wat betreft (Titel I, artikel 4) en (Titel I, artikel 6) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**

**Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

**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:**

---

**11**

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Permis de lotir (P.L.) n°.AN1060.: délivré le 03/06/1999 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 18/06/2001 (P.V. B.R./53/01) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité à cet effet, une dizaine de baies de fenêtres ont été percées dans le mur mitoyen jouxtant un terrain, propriété de la Ville de Bruxelles. Des fenêtres transparentes et autres prises de jour translucides ont été aménagés. Les ouvertures effectuées ne respectent pas les dispositions du Code Civil, lequel interdit de pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen sans le consentement du voisin. » ;
Considérant qu'entretemps, les demandeurs ont acquis cette parcelle et que les percements réalisés ne sont dès lors plus en contradiction avec les dispositions du code civil ;
Considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans le périmètre de préemption Bruxelles - Marolles, approuvé par arrêté du Gouvernement du 15/06/2023 et en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 12/07/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale vise à démolir des parties du bien existant, construire un immeuble de logement d'artistes, aménager un centre d'art de 530m² ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/07/2021 (réf. P.U. H1098/2019) ayant pour objet " réaménager un immeuble de logement, y installer un commerce au rez-de-chaussée et y adjoindre une nouvelle construction (R+3+T) avec un escalier ouvert en façade arrière" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande constitue une nouvelle demande portant globalement sur le même objet mais intégrant des adaptations en lien notamment avec la résolution de contraintes techniques ayant compromis la réalisation du permis initial ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée, sur la demande initiale, du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.5 du titre I du R.R.U. (hauteur de la façade avant),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne),
- application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1060,

Vu la réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances sonores et autres liées à l'activité ;

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

Considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;

Considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
- intégrer le monte-charge dans le volume bâti ;
- limiter la profondeur des coursives à celle de l'escalier et les combiner avec les passerelles entre l'avant et l'arrière-bâtiment existant ;
- en ce qui concerne le pignon vitré gauche, prévoir sur le plan technique un système facilement démontable et adaptable en cas de rehausse du profil gauche ;
- revoir l'esthétique de la façade avant et de la porte de garage ;
- pour le bâtiment existant : restituer une porte cochère à l'alignement avec une porte pleine et une imposte vitrée ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/04/2025, sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références CP.1994.1898/8 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 11/07/2025, de son intention de modifier sa demande de permis ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/01/2026, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir des parties du bien existant, construire un immeuble d'ateliers d'artistes avec chambre et aménager un centre d'art ;

Considérant que le projet modifié :

1. Remplace la dénomination des 3 nouveaux appartements par ateliers d'artistes ;
2. Intègre un ascenseur dans le volume bâti, que néanmoins le dernier niveau de celui-ci dépasse le profil de toiture ;
3. Remplace les coursives proposées initialement par des terrasses et un escalier en colimaçon, que la profondeur de l'escalier dépasse celle de l'escalier proposé initialement ;
4. Supprime l'escalier intérieur entre le 3ème et 4ème étage du bâtiment existant ;
5. Crée une coursive d'accès extérieure en façade arrière du bâtiment existant pour accéder aux logements du dernier niveau ;
6. Revoit l'esthétique de la façade avant du nouveau bâtiment en proposant un bardage en tôle ondulée, des châssis ouvrants, crée une deuxième porte d'accès en aluminium et propose une nouvelle porte de garage en aluminium emboutie en pointe de diamant ;
7. Restitue, au bâtiment existant, une porte cochère à l'alignement avec une porte pleine et une imposte vitrée
8. Place des PAC sur la casquette de la terrasse au dernier niveau du nouveau bâtiment, qu'ils ne sont pas intégrés à la toiture ;
9. Propose une porte de garage sectionnelle en façade arrière vers le jardin ;
10. Crée un jardin d'environ 47m² et installe une citerne d'eau de pluie de 7500l ;

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

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors **l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations** doit être demandé ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente** (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle **enquête publique** ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la **commission de concertation** ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel **avis du fonctionnaire délégué** ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu la demande à être entendu en commission de concertation ;
Considérant que cette réaction porte sur les nuisances sonores liées à l'activité ;

Considérant que la dernière situation de droit connue pour la parcelle date de 1910 ;
Considérant que celle-ci renseignait un immeuble à appartement séparé par une cour d'une annexe d'ateliers sur 3 étages ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que la parcelle a connu diverses modifications, notamment d'utilisation, sans permis ;
Considérant que le bâtiment a abrité dans les années 2000 un club échangiste mais que depuis son rachat en 2016 il est utilisé comme lieu dédié à la création artistique ;
Considérant que dans la situation actuelle de fait, le rez-de-chaussée est utilisé comme espace de rencontre, des logements sont établis aux 1er et 2e étages et un espace de coworking et un duplex existent au 3e étage ;

***En ce qui concerne le nouveau bâtiment :***

Considérant qu'en terme d'utilisation la version initiale prévoyait un immeuble dédié au logement (3 appartements) ;
Considérant que le projet modifié change la dénomination de ses 3 appartements par « atelier d'artiste » que chaque atelier dispose d'une chambre ;
Considérant que ce changement de dénomination porte à confusion sur l'utilisation réelle du bien ; que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;qu'il y a lieu de restituer clairement sur plan la dénomination de logement ;
Considérant que le sous-sol sera dédié à une salle de projection avec régie, que le rez de chaussée comportera un garage pour deux voitures, des armoires techniques et un espace vélo et poussette ;
Considérant qu'il est à noter que le projet ne comporte pas de local poubelle, ni pour le centre d'art ni pour les logements ; que le projet déroge dès lors au R.R.U. titre II art 16 ;

Considérant que le local vélo n'est pas distinct du parking voiture, que le R.R.U. titre II art 17 prescrit entre autres que ce local doit être indépendant des parkings ; que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de R+3 + toiture à versant et s'aligne sur le bâtiment existant, respectant les niveaux des étages et la hauteur du faîte, qu'elle dépasse toutefois le profil mitoyen de gauche de plus de 3.00 m ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'implantation d'un nouvel ascenseur (transport de personnes) intégré au bâtiment ; que dans ce cadre, les logements et/ou ateliers pourraient être accessibles aux PMR moyennant l'élargissement du couloir d'accès aux logements/ateliers que cette modification apporterait une plus-value en termes d'accessibilité ;
Considérant qu'il y a lieu d'élargir le couloir principal afin de permettre un accès PMR et rendre accessible aux PMR l'ensemble des parties communes de l'immeuble ;
Considérant que le projet propose un nouvel escalier en colimaçon en façade arrière, que cet escalier et les coursives réduisent la superficie du jardin, qu'en outre un escalier en colimaçon extérieur peut présenter une dangerosité d'usage et induit une perte d'intimité pour les logements ; qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'escalier en colimaçon et de prévoir un escalier à double volée à côté de l'ascenseur ;qu'il y a lieu également de prévoir un mur entre cet escalier et les terrasses afin de garantir l'intimité des logements ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 3.c. et déroge au R.R.U. titre. VIII. art. 6. en ce qu'il ne prévoit que deux places de parcage pour voitures pour 3 nouveaux logements ;
Considérant qu'il prévoit également un espace de parcage pour vélo ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'il aurait été cependant judicieux de prévoir un espace vélo distinct et de plus grande superficie ;
Considérant que le projet modifié prévoit un bardage en tôle ondulée galvanisée ;
Considérant que la notice explicative mentionne de la tôle ondulée neuve à fine ondulation alu naturel ou acier galvanisé ; qu'il y a lieu de préciser sur plan, le dessin (fine ondulation), la teinte (aluminium ou acier naturel) et le matériau exact de cette tôle (aluminium ou acier) ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 5. en ce que les matériaux de façades ne sont pas en briques de parement ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I. art. 6. en ce que la hauteur de faîte du nouveau bâtiment est 3,6 m plus haut que le voisin de gauche et au permis de lotir AN1060 art. 4. en ce que la hauteur de la corniche en façade avant n'est pas égale à celle en façade arrière ;
Considérant que ce bâtiment s'aligne sur l'ancien bâtiment et permet une continuité entre les 2 bâtiments qui fonctionneront comme un ensemble ;
Considérant que le bâtiment ne dépasse que de 0,50 m le profil autorisable, que la différence de hauteur des corniches est minime, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les techniques ascenseur et PAC ne sont pas intégrés à la toiture et dérogent donc également au R.R.U. titre I art 6 ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bardage acoustique autour des PAC afin d'en limiter les nuisances ;

Considérant que le traitement vitré du pignon surplombant le mitoyen est en dérogation à l'art. 52 du RB qui prévoit que les mitoyens soient réalisés en brique pleine de min. 28 cm d'épaisseur ;
Considérant que ce traitement vitré peut donner une cohérence esthétique au projet moyennant l'étude et la mise en place d'un système permettant un démontage aisé du pignon et compatible avec la rehausse éventuelle du mur mitoyen ainsi que la possibilité de convertir cet étage en logement ;
Considérant que la note est peu précise;
Considérant que lors de la commission de concertation l'architecte a expliqué qu'une structure portante serait placée à l'intérieur des limites du terrain, permettant une éventuelle future rehausse du bâtiment de gauche ;
Considérant que dès lors la dérogation à l'art. 52 du RB est acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit d'aménager un jardin accessible du garage via une porte sectionnelle, que cet aménagement est incongru, qu'il y a lieu de supprimer cette porte sectionnelle et de prévoir uniquement un accès piéton ;

***En ce qui concerne le bâtiment existant :***

Considérant que la totalité des circulations verticales menants aux logements sont supprimées du bâtiment existant, qu'un nouvel escalier en colimaçon extérieur placé en façade arrière du nouveau bâtiment dessert les différents appartements de l'ancienne et de la nouvelle construction ;
Considérant que le rez de chaussée comportera une superficie dédiée à de l'équipement culturel et à un commerce ;
Considérant que les étages abriteront 3 appartements et 2 studios ;
Considérant que les logements ne sont accessibles que via le nouveau bâtiment ;
Considérant que dans la version initiale du projet un accès entre le 3ème et le 4ème étage était maintenu afin d'accéder aux 2 studios que le projet modifié prévoit de supprimer cet accès et crée une passerelle extérieure en façade arrière ;
Considérant que cette passerelle déroge au R.R.U. titre I art 4 en ce qu'elle dépasse le profil principal du bâtiment de droite, que de plus elle génère des vues droites et n'est par conséquent pas conforme au Code Civil ;
Considérant qu'outre les dérogations, l'accès à ces deux studios sous toiture constitue une solution atypique et non conforme aux standards usuels d'habitation, notamment en matière de confort, de lisibilité des parcours et de qualité architecturale ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 14/04/2026*

Considérant de plus que ces deux logements présentent pour certaines pièces une hauteur sous plafond inférieure à 2.30m, que les autres pièces ne comportent aucune précision, que les espaces sont exigus et difficilement aménageable, que la nouvelle mezzanine prévue n'est pas habitable ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer la coursive au dernier niveau et de ne prévoir qu'un seul logement accessible via le palier devant l'ascenseur ;

Considérant que la circulation dans l'ensemble des deux bâtiments est particulièrement compliquée, que le projet modifié supprime complètement la circulation verticale dans le bâti principal existant, que le nouveau bâtiment en est également dénué, que la multiplication des coursives extérieure n'est pas une solution viable ;

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

**Avis FAVORABLE à condition :**

**Pour le bâtiment existant :**
**- de supprimer les coursives au dernier étage du bâtiment existant ;**
**- de prévoir un seul logement sous toiture ;**

**Pour le nouveau bâtiment :**
**- de prévoir un escalier à deux volées contre le volume de l'ascenseur ;**
**- de prévoir un mur entre l'escalier et les terrasses ;**
**- de supprimer la porte sectionnelle en façade arrière ;**
**- de séparer le local vélos des voitures (local indépendant) ;**
**- d'élargir le couloir principal afin de permettre un accès PMR et rendre accessible aux PMR l'ensemble des parties communes de l'immeuble ;**
**- de restituer la destination de logement aux ateliers d'artistes ;**
**- de préciser clairement le dessin et la nature de la tôle ondulée en façade dans la légende des plans ;**
**- de prévoir un bardage acoustique autour des PAC ;**
**- de prévoir un local poubelle.**

**Les dérogations au R.R.U. titre I art 6,titre II art. 15, RRU titre. VIII. art. 6., PL art. 3.c. et RB art 52 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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