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: 02/06/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C626/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Charles Buls 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ONRG

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un commerce en friterie, modifier la devanture commerciale et placer un nouveau conduit de hotte ; et d'autre part, aménager un logement aux étages, modifier les planchers et escaliers au 1er étage,

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B319/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chemin du Baakveld 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SNCB-NMBS - B-ST.003 – Strategy – MIP/SMIP – Maîtrise d'ouvrage (Cautaerts)

Objet / Betreft: Construire un abri couvert pour 50 emplacements de stationnement vélo, aménager une nouvelle place voiture pour la SNCB en trottoir et abattre deux arbres à haute tige.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P330/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Porte Rouge 18 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L. (Lionel GODRIE et Karim TAFRANTI)

Objet / Betreft: Rénover deux immeubles d'habitation comprenant 3 appartements de 4 chambres afin d'améliorer leurs conditions d'habitabilité et leurs performances énergétiques, démolir les annexes au rez-de-chaussée pour créer une cour extérieure et aménager un local vélo.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Considérant que la demande vise à rénover deux immeubles d'habitation comprenant 3 appartements de 4 chambres afin d'améliorer leurs conditions d'habitabilité et leurs performances énergétiques, démolir les annexes au rez-de-chaussée pour créer une cour extérieure et aménager un local vélo ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS ;
Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce qui concerne les articles 3 (normes minimales de superficie), 4 (hauteur sous-plafond) et 10 (éclairement naturel) du Titre II relatif aux normes d'habitabilité des logements et au titre IV relatif à l'accessibilité des P.M.R.
Considérant que, conformément à l'article 177 §2 du CoBAT, la demande a été soumise par voie digitale à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale et le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 29/04/2026 (réf. T.1986.1496/5), envoyé au fonctionnaire délégué le 02/05/2026 ;
Que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique de quinze jours du 07/05/2026 au 21/05/2026 conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
Qu'une réclamation a été introduite relative à un potentiel défaut de communication entre le propriétaire et le locataire au n°20 quant à l'étendue des travaux envisagés dans l'immeuble ; que ce dernier indique que les travaux ne sont pas nécessaires pour son appartement qui répond aujourd'hui aux besoins de sa famille ;

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour le même motif que celui qui a requis l'organisation de l'enquête publique ;

Quant à la destination du bien :
Considérant que le bâtiment se compose de trois logements répartis comme suit :

- Un duplex situé au rez-de-chaussée et au R+1, comprenant 4 chambres ;
- Deux triplex, situés aux niveaux R+2, R+3 et R+4, comprenant également 4 chambres ;

Que le nombre d'appartements ainsi que leur configuration générale sont conservés, tout en étant adaptés afin de répondre aux besoins actuels en matière d'isolation, de confort et de fonctionnalité ;

Quant à l'implantation et au volume de la construction :
Considérant que la parcelle est actuellement entièrement bâtie et imperméabilisée ;
Qu'en dehors de la façade avant et de quelques fenêtres de toit, les espaces du rez-de-chaussée bénéficient de très peu de luminosité et uniquement de vues directes vers la rue ;
Que cette situation engendre des locaux de qualité médiocre et non conformes aux prescriptions du R.R.U. ;
Qu'afin d'améliorer la qualité spatiale des immeubles et de répondre aux exigences réglementaires, l'annexe existante est démolie au profit d'une petite cour extérieure, garantissant un apport de lumière naturelle directe dans les locaux situés au rez-de-chaussée, une meilleure ventilation des locaux, un espace extérieur pour les logements et une zone perméable sur la parcelle ;
Que cette démolition répond pleinement au bon aménagement des lieux ;

Quant à l'esthétique des constructions :
Considérant que le trottoir présente une largeur réduite de ± 85 cm ; qu'une isolation par l'extérieur de la façade à rue aurait diminué cette largeur d'une dizaine de centimètres ce qui ne répondrait pas au bon aménagement des lieux ;
Qu'une isolation par l'intérieur est dès lors prévue en façade avant ;
Qu'afin d'éviter tout risque de condensation entre la paroi existante et l'isolant, un enduit hydrofuge de ton beige est appliqué sur les façades ;
Que les éléments en pierre existants (bandeaux, soubassements, etc.) sont préservés afin de conserver l'aspect originel du bâtiment ;
Que tous les châssis sont remplacés par des châssis double vitrage en bois ;
Que les divisions des châssis sont redessinées sur base des configurations initiales (plans et photos d'archives) ;
Qu'aucun croisillon n'est prévu, de manière à maximiser l'apport de lumière naturelle ;
Que les hauteurs d'allèges existantes sont complétées par des lisses métalliques afin de répondre aux normes actuelles en matière de protection (H = 110 cm) ;
Qu'une descente d'eaux pluviales est prévue en façade avant, qu'il y a lieu de la supprimer et de l'intégrer dans le bâti ;
Considérant que les façades arrière sont isolées et revêtues d'un enduit de ton beige, identique à celui appliqué en façade avant, afin de garantir une homogénéité d'ensemble ;
Qu'un soubassement en pierre naturelle ou en béton est prévu en pied de mur, afin d'assurer une meilleure résistance aux sollicitations mécaniques et aux projections d'eau ;
Que les ouvertures sont redéfinies afin de retrouver une cohérence architecturale et d'assurer un apport de lumière suffisant dans les pièces de vie ;
Que compte tenu de leurs dimensions, les châssis sont réalisés en aluminium ;
Considérant que l'ensemble des toitures est entièrement rénové afin de permettre l'intégration d'un complexe isolant performant et d'une sous-toiture ;

Que le versant sud-ouest de la toiture est dimensionné pour accueillir un nombre conséquent de panneaux photovoltaïques ; que la charpente est renforcée de manière à reprendre les surcharges générées par ces équipements et à garantir la pérennité de la structure ;

Quant aux aménagements intérieurs :
Considérant que les deux entrées existantes sont maintenues ;
Que l'entrée du n°18 dessert les locaux communs ainsi que deux appartements tandis que l'entrée du n°20 permet l'accès direct au troisième appartement ;
Considérant que les cages d'escaliers et paliers sont conservés dans leurs dimensions actuelles ;
Qu'afin de répondre aux prescriptions du SIAMU, un revêtement en plaques de plâtre EI60 est appliqué sur les paillasses des escaliers communs en bois, utilisés comme voie d'évacuation ;
Considérant que le sous-sol regroupe l'ensemble des locaux techniques et de service : caves privatives pour chaque appartement, local d'entretien, local compteurs et locaux techniques ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'immeuble n°18 se trouvent la cage d'escalier desservant le sous-sol et les triplex, ainsi que les locaux communs (local vélos, poussettes et local poubelles) ;
Considérant qu'une dérogation est sollicitée concernant la chambre principale de l'appartement 1, dont la superficie ne satisfait pas à la surface minimale réglementaire de 14 m² (article 3 du titre II du R.R.U.) ;
Que la plus grande chambre présente une superficie de 11,90 m² ;
Qu'étant donné que les locaux sont existants, il n'est pas possible d'augmenter la surface de la chambre sans entreprendre de travaux structurels lourds ;
Qu'il est à noter que les deux chambres secondaires disposent chacune d'une superficie supérieure aux 9 m² requis par le R.R.U., ce qui garantit malgré tout un confort d'usage pour l'ensemble du logement ;
Que la dérogation est pour ces motifs acceptables ;
Considérant qu'une dérogation est sollicitée concernant deux chambres de l'appartement 2 et deux chambres de l'appartement 3 situées au 4e étage dont la hauteur sous-plafond est de 2,45 m (article 4 du titre II du R.R.U.) ;
Qu'étant donné que les locaux sont existants, il n'est pas possible d'augmenter la hauteur des chambres sans entreprendre de travaux structurels lourds ;
Que la dérogation est minime et acceptable ;
Considérant qu'une dérogation est sollicitée pour l'éclairement naturel de la chambre 3 de l'appartement 1 (article 10 du titre II du R.R.U.) ;
Que l'agrandissement des baies serait nécessaire pour répondre à cette exigence ;
Que toutefois, la chambre étant située en façade avant, une telle intervention serait difficilement envisageable sans porter atteinte à l'esthétique architecturale des façades existantes ;
Que la dérogation est minime et acceptable ;
Considérant que la configuration existante des bâtiments ne permet pas une adaptation pour l'accessibilité des PMR ;
Qu'en effet, le plancher du rez-de-chaussée est situé à +/-35cm par rapport au niveau de la rue et qu'il n'y a pas la possibilité de créer une rampe sans entraver la largeur de passage des trottoirs ;
Que de plus, la largeur des portes d'accès est de +/-105cm (soit 90cm d'ouverture de porte) et qu'un agrandissement de ces baies engendrerait un cout important et des modifications en façades (alignements des baies) ;
Que la dérogation au titre IV est dès lors acceptable ;

En conclusion :
Considérant que le projet vise à rénover de manière ponctuelle le bâti existant afin d'améliorer de manière significative son habitabilité et ses performances énergétiques ;
Que les qualités esthétiques du bien sont préservées et que les nouvelles interventions permettent une intégration harmonieuse du bien dans son contexte urbain ;
Que les dérogations sont minimes et acceptables ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Considérant dès lors que le projet respecte les caractéristiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de :
- supprimer la descente d'eaux pluviales en façade à rue.

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: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: N1106/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Nieuwstraat 16 - 18 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: M & C - B.V.B.A.

Objet / Betreft: verbouwen van het pand en wijzigen van de winkelpui

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, in een lint voor handelskernen, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/12/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het pand en wijzigen van de gevel betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 07/05/2026 tot 21/05/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 3.5.1° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) en 22.1 (bestemming van de bovenverdiepingen tot handel in een lint voor handelskernen) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 02/06/2026 opgenomen in de bijlage met als referentie T.1983.1220/8;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 09/12/2010 (ref. S.V. N19/2010) met als onderwerp “modification de la vitrine du commerce (regularisatie PV BR/036/04)”;
Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand het gelijkvloers een handel bevat met op de 1ste verdieping stockage horend bij de handel;
Overwegende dat in de feitelijke toestand de handel is ingericht over het ganse pand: winkelruimte op het gelijkvloers, opslag op de 1ste verdieping, eetruimte en opslag op de 2de verdieping, opslag op de 3de verdieping en zolder op de 4de verdieping (onder dak);
Overwegende dat de aanvraag voorziet om het publiek gedeelte van de winkelruimte uit te breiden op de 1ste verdieping, de bovenliggende verdiepingen blijven ingericht als eetruimte, opslag en zolder, horend bij de handel;
Overwegende dat de bestaande trap achteraan wordt afgebroken en er een nieuwe trap wordt geplaatst aan de linkerzijde, tegen de mandelige muur;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand er een handelsvitrine bestaat over 2 niveaus;
Overwegende dat de bestaande houten gevelbekleding volledig wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe gevelaankleding ter hoogte van het gelijkvloers en de 1ste verdieping;
Overwegende dat de breedte en de hoogte van de bestaande vitrine worden behouden;
Overwegende dat er een dorpel in blauwe hardsteen wordt geplaatst, een nieuwe gevelbekleding bestaand uit een buitenbepleistering in zilvergrijs (RAL 7001) en een aluminium portaal in beige/roze tint (NCS2010Y80R) met verzonken LED-profiel en stalen buitenschrijnwerk in zwartgrijs (RAL 7021);
Overwegende dat de inkomdeur in hetzelfde vlak als de gevel wordt geplaatst, terwijl de stalen kader van de vitrine 12cm naar voor springt;
Overwegende dat de uitdrukking van de winkelpui zeer verschillend is van de bovenliggende gevel;
Overwegende dat het wenselijk is om een dialoog tussen de winkelpui en de verdiepingen te voorzien;
Overwegende dat het daarom wenselijk is om de witte bepleistering van de verdiepingen te laten doorlopen tot aan de grond en geen roze kader met LED-verlichting te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gem.S.V. omdat er geen rolluik voorzien is aan de vitrine;
Overwegende dat er geen rolluik wordt geplaatst om esthetische redenen, een rolluik zou afbreuk doen aan de architecturale uitstraling van het pand;
Overwegende dat er een verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van rollend luik of intrekbare grillie aan het dossier is toegevoegd;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van 2 buitenunits voor HVAC voorziet op het plat dak achteraan, die niet geïntegreerd zijn in het bebouwd volume;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omwille van de technische installaties op het dak, dien niet geïntegreerd zijn in het volume;
Overwegende dat het plat dak omgeven is door hoge mandelige muren;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- een betere dialoog tussen de verdiepingen en de winkelpui te voorzien;
- de witte bepleistering van de verdiepingen tot aan de grond te laten doorlopen;
- geen roze kader met LED-verlichting te voorzien;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en van de Gem.S.V. toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E321/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Lakensestraat 129 - 153 1000 Brussel
Spaarstraat 2 - 12 1000 Brussel
Nieuwbrug 2 - 6 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Grondregie van de Stad Brussel

Objet / Betreft: Renoveren en herbestemmen van een voormalig kantoorgebouw (R+4) tot een gemengd gebouw met een opslagruimte langs de straat, een kantoorruimte in het binnengebied, 7 woningen, een kelderverdieping met technische lokalen en berging, alsook het plaatsen van terrassen en een buitenbrandtrap in het binnengebied

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ONTHOUDING:
Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

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

Algemeen:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) ;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van de gemachtigde ambtenaren, genomen ter uitvoering van artikel 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu ;
Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) ;
Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;
Overwegende dat het goed volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), in een lint voor handelskernen en in een structurerende ruimte, vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. 60-08 “Anvers-Alhambra”, gedeeltelijk opgeheven bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18/03/2004;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het renoveren en herbestemmen van een voormalig kantoorgebouw (R+4) tot een gemengd gebouw met een opslagruimte langs de straat, een kantoorruimte in het binnengebied, 7 woningen, een kelderverdieping met technische lokalen en berging, alsook het plaatsen van terrassen en een buitentrap in het binnengebied ;
Overwegende dat het te renoveren gebouw zich bevindt in het binnengebied van het huizenblok, omsloten door de Spaarstraat, de Nieuwbrug en de Lakensestraat ;
Overwegende dat ook het gemeenschappelijk binnengebied in de aanvraag wordt betrokken, in het bijzonder voor de inrichting van terrassen en een buitentrap, terwijl de andere gebouwen rond het binnengebied geen deel uitmaken van de huidige aanvraag ;
Overwegende dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 14/01/2026 ;
Overwegende dat de aanvraag en de bijhorende documenten volledig werden verklaard op 07/04/2026 ;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking omwille van de toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan, met name handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 15 dagen (dat plaatsvond tussen 07/05/2026 en 21/05/2026) geen bezwaren of reacties werden ingediend ;

Adviezen:

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van volgende besturen of instellingen is onderworpen:

- het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel ;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) ;
- de gewestelijke consultant (AccessAndGo) ;

Gezien het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel en de gewestelijke consultant AccessAndGo tot op heden geen advies hebben uitgebracht ;
Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 09/04/2026 met kenmerk CP.1988.1550/12 ;

GBP:

Overwegende dat het goed volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is in een typisch woongebied ;
dat typische woongebieden hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting ;
dat deze gebieden eveneens kunnen worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte per gebouw beperkt is tot 250 m² ;
dat de aanvraag voorziet in 7 woningen en niet-residentiële functies, bestaande uit een opslagruimte en een kantoorruimte ;
dat de voorziene kantoorruimte, gelet op haar beperkte vloeroppervlakte, principieel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het typisch woongebied ;
dat uit het dossier echter onvoldoende blijkt welke concrete activiteiten binnen de opslagruimte zullen plaatsvinden ;
dat bijkomende verduidelijkingen noodzakelijk zijn om de verenigbaarheid van deze opslagfunctie met het typisch woongebied, het residentieel karakter van de omgeving en de voorschriften betreffende de binnenterreinen van huizenblokken te kunnen beoordelen ;

dat overeenkomstig algemeen voorschrift 0.6 van het GBP bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok ;
dat uit het dossier blijkt dat het binnenterrein, ondanks eerdere heraanlegwerken voorafgaand aan de aanvraag, vandaag nog sterk gemineraliseerd blijft en dat de reeds uitgevoerde ingrepen onvoldoende lijken om een voldoende kwalitatieve vergroening van het binnenterrein te bekomen ;
dat de aanwezigheid van ondergrondse constructies evenwel niet uitsluit dat bijkomende inspanningen geleverd worden inzake vergroening en kwalitatieve inrichting van het binnenterrein, onder meer door middel van vegetatie op plaat ;
dat verwacht mag worden dat een aanvraag die het binnenterrein van het huizenblok aantast gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van dit binnenterrein ;

Functionele organisatie en programma:

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van 7 woningen op de verdiepingen +1, +2, +3 en +4 ;
dat op verdieping +1 :

- unit A1 wordt ingericht als een appartement met 4 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,3 m² en de kleinste slaapkamer 9,0 m² bedraagt ;
- unit B1 wordt ingericht als een appartement met 3 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,2 m² en de kleinste slaapkamer 9,2 m² bedraagt ;

dat op verdieping +2 :

- unit A2 wordt ingericht als een appartement met 4 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,3 m² en de kleinste slaapkamer 9,0 m² bedraagt ;
- unit B2 wordt ingericht als een appartement met 3 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,2 m² en de kleinste slaapkamer 9,5 m² bedraagt ;

dat op verdieping +3 :

- unit A3 wordt ingericht als een appartement met 4 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,3 m² en de kleinste slaapkamer 9,4 m² bedraagt ;
- unit B3 wordt ingericht als een appartement met 3 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een oppervlakte heeft van 15,2 m² en de kleinste slaapkamer 9,9 m² bedraagt ;

dat op verdieping +4, onder dak, unit 4.1 wordt ingericht als een appartement met 5 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer een netto-oppervlakte heeft van 17,4 m² en de kleinste slaapkamer een netto-oppervlakte van 9,3 m² heeft ;
dat de aanvraag bijgevolg hoofdzakelijk inzet op ruime gezinswoningen met meerdere slaapkamers ;
Overwegende dat de aanvraag op het gelijkvloers voorziet in twee niet-residentiële units ;
dat unit 1, gelegen langs de straatzijde, wordt ingericht als opslagruimte voor de Grondregie van de Stad Brussel met een oppervlakte van 169,8 m² ;
dat unit 2, gelegen in het binnenterrein van het huizenblok, wordt ingericht als kantoorruimte met een oppervlakte van 173,5 m² ;
dat onder unit 2 een kelderverdieping wordt ingericht met tellerlokalen, een onderhoudslokaal en een verhuurbare opbergruimte met een totale oppervlakte van 132,6 m² ;
Overwegende dat de woningen op de verdiepingen +1, +2, +3 en +4 toegankelijk zijn via het binnengebied, dat onder meer bereikbaar is via de doorgang aan de Nieuwbrug ;
dat de verticale ontsluiting van deze woningen georganiseerd wordt via twee trappenhuizen op het gelijkvloers, gelegen aan de uiteinden van het gebouw ;

dat unit 1 toegankelijk is via de bestaande garagepoort langs Nieuwbrug, alsook via een bijkomende toegang vanuit het binnengebied ;
dat unit 2 toegankelijk is via het binnengebied ;
dat de toegang tot de woningen, de kantoorruimte, de technische lokalen en een deel van de niet-residentiële functies hoofdzakelijk georganiseerd wordt via het binnenterrein van het huizenblok ;
Overwegende dat uit het dossier onvoldoende blijkt hoe de verschillende gebruikersstromen tussen de residentiële en niet-residentiële functies georganiseerd worden ;
dat de aanvraag bijgevolg vragen oproept omtrent de co-existentie tussen de woonfunctie en de niet-residentiële functies binnen hetzelfde binnenterrein ;
dat bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de leesbaarheid van de toegangen, de functionele organisatie van de verschillende functies en de impact hiervan op het residentieel karakter van het binnenterrein ;

Bewoonbaarheid:

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van 7 woningen op de verdiepingen +1, +2, +3 en +4 ;
dat de woningen over ruime oppervlaktes beschikken, hoofdzakelijk als doorzonwoningen worden ingericht en beschikken over private bergruimten ;
dat de woningen toegang hebben tot het gemeenschappelijk binnengebied, dat als collectieve buitenruimte fungeert ;
Overwegende dat de aanvraag afwijkingen omvat op Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), meer bepaald :

- artikel 8, doordat in appartementen A1, A2 en A3 de toiletten rechtstreeks aansluiten op de leefruimten en niet door twee deuren ervan gescheiden worden ;
- artikel 10, doordat de netto-lichttoetreding van de leefruimte van appartement A3 (8,5 m² in plaats van minimaal 8,7 m²) onvoldoende is, alsook doordat de zuidelijke slaapkamers van appartementen A1, A2 en A3 beschikken over een netto-lichttoetreding van ongeveer 2,0 m², terwijl minimaal 2,1 m² vereist is ;
- artikel 15, doordat het gebouw, ondanks zijn configuratie als R+4, niet over een conforme lift beschikt en de bestaande lift verwijderd wordt ;

dat deze afwijkingen voortvloeien uit de bestaande configuratie van het gebouw ;
dat deze afwijkingen, gelet op hun beperkte omvang en de kenmerken van het bestaande gebouw, principieel aanvaardbaar lijken ;
Overwegende evenwel dat geen eigen, aan de nieuwe woningen gekoppelde fietsenstalling wordt voorzien ;
dat de aanvraag zich beperkt tot een verwijzing naar bestaande fietsenstallingen in het binnengebied ;
dat voor nieuwe woningen evenwel verwacht wordt dat voldoende kwalitatieve fietsenstallingen worden geïntegreerd, rekening houdend met minstens één fietsplaats per slaapkamer ;
dat het gelijkvloers mogelijkheden biedt om een aan de nieuwe woningen gekoppelde fietsenstalling in het gebouw te integreren ;
dat de huidige oplossing bijgevolg onvoldoende kwalitatief lijkt voor een aanvraag die 7 nieuwe woningen creëert ;
Overwegende dat het appartement op verdieping +4, onder het dak, een ruime woonentiteit met 5 slaapkamers vormt ;
dat deze woonentiteit als enige woning binnen de aanvraag niet beschikt over een private buitenruimte ;
dat de bestaande dakkapellen en dakramen relatief beperkt blijven in verhouding tot de omvang van deze woning ;
dat de woonkwaliteit van deze woning verbeterd kan worden door de relatie met het buitengebied te versterken en bijkomende natuurlijke lichtinval te voorzien ;

dat het bijgevolg aangewezen is om de terrasstructuur door te trekken tot op verdieping +4 en lateraal uit te breiden in de richting van de bestaande dakkapel(len), teneinde een functionele aansluiting tussen de woning en een nieuwe private buitenruimte mogelijk te maken ;
dat deze uitbreiding impliceert dat ook de terrassen op de onderliggende verdiepingen overeenkomstig uitgebreid dienen te worden, zonder evenwel de buitenbrandtrap zelf door te trekken ;

Conclusie:

Overwegende dat de aanvraag een positieve herbestemming mogelijk maakt van een bestaand en leegstaand gebouw naar hoofdzakelijk residentieel gebruik ;
dat de aanvraag bijdraagt aan de activering van het binnenterrein van het huizenblok en voorziet in ruime gezinswoningen ;
dat de gevraagde afwijkingen op Titel II van de GSV, gelet op hun beperkte omvang en de bestaande configuratie van het gebouw, aanvaardbaar zijn ;
dat de nog aanwezige aandachtspunten kunnen worden opgevangen door gerichte voorwaarden inzake fietsenstalling, private buitenruimte voor het appartement op verdieping +4 en verbetering van het binnenterrein ;
dat de aanvraag, mits naleving van deze voorwaarden, strookt met de goede ruimtelijke ordening ;
dat de aanvraag bijgevolg gunstig kan worden beoordeeld onder voorwaarden ;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- het integreren van een kwalitatieve en voldoende gedimensioneerde fietsenstalling voor de 7 nieuwe woningen in het gebouw, met minstens één fietsplaats per slaapkamer ;
- het voorzien van een private buitenruimte voor het appartement op verdieping +4, door de terrasstructuur tot op dit niveau door te trekken en lateraal uit te breiden op elke verdieping;
- het bijkomend vergroenen van het binnenterrein van het huizenblok ;
- het verduidelijken en beperken van het gebruik van de kantoorruimte tot functies die verenigbaar zijn met het residentieel karakter van het binnenterrein.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B216/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Petite rue des Bouchers 9 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maxime Le Roux

Objet / Betreft: modifier le revêtement et un châssis en façade avant, procéder à des modifications structurelles intérieures et changer l'utilisation du rez-de-chaussée et 1er étage de commerce (restaurant) à commerce avec consommation sur place de boissons et nourriture - rubrique 1 et bar dansant - rubrique 5, et bureau accessoire au commerce au 1er étage en partie avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble de maisons traditionnelles et impasse Saint-Pétronille) et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le revêtement et un châssis en façade avant, procéder à des modifications structurelles intérieures et changer l'utilisation du rez-de-chaussée et 1er étage de commerce (restaurant) à commerce avec consommation sur place de boissons et nourriture - rubrique 1 et bar dansant - rubrique 5, et bureau accessoire au commerce au 1er étage en partie avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le :

- 15/03/1966 (réf. T.P. 80170) ayant pour objet la démolition de l'immeuble sis petite rue des Bouchers, 11 et la reconstruction à cet emplacement d'un bâtiment » ;
- 04/05/1971 (réf. T.P. 81397) ayant pour objet « la démolition et la reconstruction de la façade principale du bien sis petite rue des Bouchers, 13 » ;
- 18/04/1979 (réf. T.P. 105815) ayant pour objet « reconstruire après sinistre l'arrière-bâtiment à usage de restaurant » ;
- 26/04/2018 (réf. P.U.B328/2016) ayant pour objet « transformer, avec extensions, un ensemble de 5 maisons (transformations lourdes) afin d'aménager 6 logements à partir du 2ème étage (1 appart. 1 ch., 1 appart. 2 ch., 1 duplex 1 ch., 1 duplex 2 ch. et 2 triplex 2 ch.) qui seront accessibles via le n°13 ; mise en conformité des modifications de volume au rez-de-chaussée et au 1er étage et remplacer les coupoles par une verrière sur la toiture plate du 1er étage ; aménager plusieurs passerelles et terrasses en intérieur d'îlot ; aménager un escalier de secours en façade arrière afin de rejoindre l'impasse Sainte-Pétronille ; remplacer l'ensemble des châssis en façades avant et arrière par des châssis en bois (visible depuis l'impasse Sainte-Pétronille) (travaux partiellement réalisés) » ;
- 15/05/2020 (réf. P.U. B306/2019) ayant pour objet « transformer 5 rez-de-chaussée et 1er étages commerciaux en 2 restaurants impliquant des transformations structurelles intérieures et de nouvelles devantures » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour les motifs suivants : règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ; règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 27/04/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2026 ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) ne remet pas d'avis ;

En ce qui concerne le programme
Considérant que la demande porte sur un immeuble situé Petite rue des Bouchers, 9-13, au sien du quartier de l'îlot sacré, périmètre central à forte attractivité touristique et commerciale ;
Considérant que 6 logements avec passerelles et terrasses en intérieur d'ilot ont été aménagés aux étages dans l'ensemble de 5 maisons situées aux n°5 à 13 ;
Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et premier étage des immeubles des n° 9, 11 et 13 de la Petite rue des Bouchers dont l'utilisation existante est restaurant ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation du commerce en un commerce avec consommation sur place de boissons et nourriture - rubrique 1, bar dansant - rubrique 5, et bureau accessoire au commerce au 1er étage en partie avant de la parcelle située au n°13 ;
Considérant que cette modification implique de légères transformations structurelles intérieures et la modification des devantures ;
Considérant que le projet maintient au rez-de-chaussée du n°13 l'accès indépendant aux logements et une sortie de secours ;
Considérant que le bar s'étend sur l'entièreté du rez-de-chaussée et sur la partie arrière du 1er étage ;
Considérant que la circulation verticale intérieure est maintenue dans le commerce entre les niveaux 0 et +1 ;
Considérant qu'une petite cuisine de 7m² est prévue au rez-de-chaussée et que la note explicative du demandeur précise qu'il y sera uniquement préparé des snacks et tapas ;
Considérant également qu'un fumoir est aménagé en façade avant du n°13 et que celui-ci dispose d'un système d'extraction et de ventilation ;
Considérant enfin qu'un emplacement est prévu pour l'installation d'une cabine DJ et qu'il est précisé qu'une isolation phonique renforcée est prévue au niveau des parois verticales et horizontales afin de limiter la propagation de bruit vers les immeubles voisins ou vers l'extérieur ;
Considérant que les locaux situés en façade avant du 1er étage comportent un bureau accessoire au commerce, une salle commune pour le personnel et un espace de stockage ;
Considérant que les 2 baies de l'espace de stockage ne pourront être obturées et qu'il convient de s'assurer que l'éventuel mobilier intérieur ne s'appuie pas contre les baies et empêche leur ouverture ou entretien ;
Considérant que 2 caves sont prévues au sous-sol pour le commerce ainsi qu'une cave commune ;

Considérant que l'activité projetée apparaît cohérente avec la vocation commerciale de la zone et contribue au maintien du dynamisme économique du quartier ;
Considérant néanmoins, qu'il convient de limiter toute nuisance ou encombrement de l'espace public, notamment en matière de gestion des déchets et de la propreté des abords et qu'il convient dès lors de prévoir un local poubelle accessible depuis le commerce ;
Considérant également que la petite rue des Bouchers a de nombreux logements aux étages au-dessus des commerces ainsi que des logements aux étages du présent projet et qu'il convient de préserver la tranquillité et la qualité de vie du voisinage en apportant une attention particulière aux normes d'isolation acoustiques afin de limiter les nuisances sonores liées à l'exploitation du commerce et du bar dansant ;
Considérant de plus, que cette activité ne peut s'étendre sur le domaine public et induire des nuisances pour les nombreux logements ;
Considérant que moyennant les conditions susmentionnées, le changement d'utilisation est acceptable ;

En ce qui concerne la devanture et les aménagements extérieurs

Considérant que la façade du rez-de-chaussée du n°13 est maintenue et que le châssis guillotine ainsi que les boiseries décoratives sont conservés et que les boiseries sont peintes en blanc et les châssis en noir ;
Considérant que le soubassement en pierre bleue est maintenu au droit du rez-de-chaussée des n° 9 et 11 ;
Considérant que les n°9 et 11 forment une unité composée de 2 grandes baies, la baie et le châssis aluminium de ton RAL 7035 du n° 11 est remplacé par un châssis de ton RAL 7020 et constitue l'accès au bar via un sas ;
Considérant qu'il convient de maintenir la différenciation de ton entre les châssis des n° 9 et 11 et proposer une tonalité différente du RAL 7020 pour l'une ou l'autre des baies ceci afin de conserver la lecture du parcellaire ;

Considérant de plus, qu'il convient de maintenir l'activation du rez-de-chaussée en préservant la transparence des vitrages tant au rez-de-chaussée qu'au 1er étage ;
Considérant également qu'un fumoir est présents dans la vitrine du n°13 et qu'il cette fonction maintient l'activation du rez-de-chaussée ;
Considérant de ce qui précède, qu'il convient de s'assurer que les devantures respectent les articles 12 et 13 du RCUZ-Unesco en ce que les baies sont constituées de vitrages clairs et transparents et que les vitrines au rez-de-chaussée et les fenêtres aux étages ne sont pas obturées par du stock de marchandises, le placement de mobilier ou de panneaux ;

Considérant que le châssis fixe de la baie du n°9 est modifié et l'allège supprimée et qu'il est remplacé par un châssis aluminium de ton RAL 7020 comprenant une sortie de secours double battant ouvrant vers l'extérieur et dont l'allège est abaissée ;

Considérant que le demandeur a fourni un engagement relatif à la demande de dérogation à l'article 70 du RB concernant l'ouverture vers l'extérieur des portes au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un revêtement continu en planchettes de ton brun est mis en œuvre au droit des façades des n°9 et 11 et que celui-ci déroge au RCUZ UNESCO article 5 (qualité et mise en valeur des devantures et dispositifs commerciaux) et ce que le bardage en bois brun nuit à la cohérence esthétique des façades et qu'il convient de supprimer le bardage en planchette et conserver le matériau existant en situation de droit mettant en valeur le caractère patrimonial de l'ensemble constitué par les n° 9 et 11 ;
Considérant également que le projet déroge au RCUZ UNESCO article 7 §5 (composition de la devanture) en ce que l'expression du rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales de chaque immeuble doivent être conservées, tant au niveau des façades que des espaces intérieurs et qu'il convient de préserver la matérialisation des axes mitoyens et la division parcellaire en façade avant ;
Considérant qu'en situation existante un profil en laiton avait été mis en œuvre à cet effet ;
Considérant également qu'un bandeau lumineux led est représenté sous la corniche en tôle pliée d'aluminium existante présente aux n° 9 et 11 ;

Considérant que celui-ci déroge au RCUZ UNESCO article 25 (éclairage permanent de la façade) en ce que les éclairages permanents aux étages des façades sont interdits ;
Considérant également que la lecture du parcellaire n'est pas maintenue, le bandeau led étant continu ;
Considérant qu'il convient de supprimer la représentation du bandeau lumineux dans la présente demande et de l'intégrer à la demande de permis à durée limitée qui concerne les enseignes ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de volet pour assurer la fermeture des devantures commerciales dérogeant ainsi au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales et que le demandeur a fait parvenir à cet effet un formulaire d'engagement relatif à l'absence de volet et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant enfin que le projet prévoit l'installation de techniques sur la plateforme en façade arrière du n°9 et que celles-ci portent atteinte à l'intérieur d'îlot et dérogent au RCUZ UNESCO article 28 (emplacement des installations techniques) en ce que les installations techniques doivent être installées à l'intérieur du bâti et raccordées à un conduit d'évacuation atteignant le niveau de toiture ;
Considérant que des logements avec terrasses sont aménagés aux étages des biens et qu'il convient de ne pas altérer la qualité esthétique et architecturale des façades arrière et des intérieurs d'îlot et de préserver les logements des nuisances sonores et que dès lors la dérogation au RCUZ UNESCO article 28 n'est pas acceptable et qu'il convient d'intégrer ces installations dans le volume bâti existant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

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 des vitrages transparents au rez-de-chaussée et au 1er étage et maintenir l'animation du rez-de-chaussée,
- maintenir la lecture du parcellaire en matérialisant les axes mitoyens en façade avant ;
- supprimer le bardage en planchette au rez-de-chaussée et conserver la situation existante de droit en crépis ;
- mettre en œuvre les installations techniques prévues en façade arrière à l'intérieur du volume bâti existant et s'assurer que celles-ci ne portent pas atteinte aux logements arrière et à l'intérieur d'îlot ;
- prévoir un local poubelle au sein du commerce ;
- limiter les nuisances sonores liées à l'exploitation du commerce et du bar dansant en respectant les normes d'isolation acoustiques ;
- introduire une demande de permis d'environnement ;
- supprimer le bandeau led filant en façade avant et introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour les enseignes ;

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 RCUZ UNESCO en ce qui concerne les articles 5, 7 §5 (composition de la devanture), 25 (éclairage permanent de la façade) et 28 (emplacement des installations techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S830/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Drève des Saules 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mauricette Schockeel

Objet / Betreft: aménager un emplacement de stationnement couvert d'un carport en zone de retrait latéral, le long de la limite mitoyenne et un chemin d'accès en pavés vers cet emplacement de stationnement et abattre en partie le muret de clôture pour donner accès à cet emplacement de stationnement ; construire une véranda ; modifier la façade avant et la façade latérale droite ; aménager une chambre supplémentaire dans le volume bâti existant au 1e étage et modifier la lucarne en façade arrière ; abattre des saules pleureurs (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/04/2026 - 07/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/05/2026

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

7

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/09/2025 ;
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: 02/06/2026

Considérant que la demande vise à aménager un emplacement de stationnement couvert d'un carport en zone de retrait latéral, le long de la limite mitoyenne et un chemin d'accès en pavés vers cet emplacement de stationnement et abattre en partie le muret de clôture pour donner accès à cet emplacement de stationnement ; construire une véranda ; modifier la façade avant et la façade latérale droite ; aménager une chambre supplémentaire dans le volume bâti existant au 1e étage et modifier la lucarne en façade arrière ; abattre des saules pleureurs (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/1958 (réf. T.P. 69419) ayant pour objet "Construire une villa " ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 12/09/2017 (réf. P.U. S190/2017) ayant pour objet " installer un carport dans la zone de cours et jardins latérale (travaux déjà réalisés)" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2026 au 07/05/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réaction ;

En ce qui concerne la construction d'une véranda :
Considérant qu'une véranda accolée à l'habitation a été construite sans demande de permis ;
Considérant que cette véranda est non visible depuis la voie publique, s'intègre à l'architecture du bien et permet aux occupants de jouir d'un espace de vie supplémentaire ;
Considérant que ce bâtiment n'engendre aucune dérogation ;
Considérant que cette véranda est donc accordée ;

En ce qui concerne l'aménagement d'un emplacement de stationnement couvert d'un carport en zone de retrait latéral, l'aménagement d'un chemin d'accès en pavés vers cet emplacement de stationnement et l'abattage partiel du muret de clôture :
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme antérieure avait été refusée pour la mise en conformité de l'installation d'un carport dans la zone de retrait latérale (référence communale : S190/2017);
Considérant que la Commission de concertation avait émis un avis défavorable le 04/07/2017, estimant que le projet dérogeait à une donnée majeure du PPAS, à savoir la différence entre les zones constructibles et zones de cours et jardins ;
Considérant que cette demande a été refusée par le Collège communal le 12/09/2017 pour les motifs suivants : le projet déroge au PPAS en vigueur, article 1er, en ce que le carport est implanté en dehors de la zone bâtissable. Cet article 1er du PPAS précise que « l'implantation des constructions, prévue au plan devra être respectée rigoureusement ». Il s'agit d'une donnée essentielle de ce PPAS à laquelle il ne peut être dérogé ;
Considérant que le demandeur avait donc introduit un recours auprès du Gouvernement de Bruxelles-Capitale le 07/10/2017 ;
Considérant que le 05/03/2020 le Gouvernement adoptait une décision de rejet du recours ;

Considérant que le 16/06/2020, le requérant (= le demandeur) a demandé l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/03/2020 de lui refuser le permis d'urbanisme tendant à régulariser l'installation d'un carport dans la zone de cours et jardins latérale de son habitation, auprès du Conseil d'Etat ;

Considérant que le 12/12/2024, le Conseil d'Etat annule la décision du Gouvernement de refuser sa demande de permis et de déclarer comme non fondé le recours introduit à l'encontre de la décision du refus de permis d'urbanisme de la ville de Bruxelles. En effet, il est commis une erreur de droit de considérer qu'un PPAS existe et qu'il ne peut être dérogé en ce que les prescriptions (…) d'ordre urbanistique et architecturale de la convention font partie intégrante du PPAS. A savoir que cette convention n'a pas de valeur réglementaire. La ville s'est méprise sur la valeur contraignante des dispositions de la convention du 09/10/1953 ;

Considérant que le PPAS « Quartier Saules » du 20/08/1956 a été abrogé par le Conseil d'Etat le 12/12/2024 ;

Considérant que ce carport existant est installé dans la zone de retrait latérale, le long de la limite mitoyenne ;
Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative que le logement dispose déjà d'un garage mais que celui-ci ne permet pas d'accueillir un second véhicule ;
Considérant l'âge des occupants du bien, leurs séquelles physiques permanents ;
Considérant que l'ajout de cet espace de stationnement protégé permet un confort quotidien en ce qu'il évite des manœuvres ;
Considérant qu'il apparaît que cette parcelle est la seule, au sein de cette propriété privée regroupant plusieurs habitations, à disposer d'un carport ;
Considérant, qu'au vu du caractère privatif de la voirie et la très faible intensité de trafic, il peut être envisagé de stationner sur la voirie ;
Considérant que le carport dispose d'une structure métallique blanche et d'une toiture transparente courbée ;
Considérant que ce carport constituerait un élément bâti supplémentaire en front de voirie, altérant le caractère paysager de la zone de retrait latéral ;
Considérant que ce carport ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier ;
Considérant, par conséquent, que ce carport n'est pas acceptable ;

Considérant que le carport projeté a pour finalité la couverture d'un espace de stationnement ;
Considérant qu'un chemin d'accès en pavés a été aménagé au sein de la zone de retrait latéral afin de desservir ce carport ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 12 en ce que la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
Considérant que cette dérogation ne peut être admise dès lors que l'habitation dispose déjà d'un garage et que l'aménagement projeté est de nature à porter atteinte aux qualités végétales, esthétiques et paysagères du quartier ;
Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de réaménager la zone de retrait latéral en jardin planté en pleine terre ;

Considérant, par ailleurs, que le muret en schiste implanté à l'alignement a fait l'objet d'une démolition partielle au droit de l'accès au carport ;
Considérant que, compte tenu du refus du carport et de l'espace de stationnement, cette démolition ne saurait être autorisée et qu'il convient dès lors de procéder à la reconstruction dudit muret dans un souci d'intégration harmonieuse ;

<u>En ce qui concerne l'abattage de saules pleureurs :</u>

Considérant que deux saules pleureurs ont été abattus en zone de recul ;
Considérant qu'en situation de droit, trois saules étaient représentés, implantés côte à côte ;
Considérant qu'il apparaît toutefois très peu probable qu'une telle implantation ait réellement existé, dès lors que cette disposition n'aurait pas permis un développement adéquat des arbres,

en raison notamment de l'important développement de leur système racinaire, du risque de chevauchement des branches, de leurs besoins hydriques élevés et de l'ombrage généré ;
Considérant, dès lors, que « l'abattage » de ces 2 saules pleureurs est donc accepté ;

En ce qui concerne la modification de l'aménagement intérieur :
Considérant qu'il a été ajouté une chambre supplémentaire à la place du grenier ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la superficie nette éclairante de la chambre est de 1,52 m² au lieu de minimum 2,86m² ;
Considérant toutefois que cette dérogation est acceptable dans la mesure où la chambre est aménagée dans un volume existant dont les contraintes constructives limitent les possibilités d'extension des baies ;
Considérant que, bien que la superficie nette éclairante soit inférieure aux prescriptions réglementaires, la pièce bénéficie néanmoins d'un apport de lumière naturelle
Considérant, dès lors, que cette situation n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux conditions d'habitabilité du local.

En ce qui concerne la modification la lucarne arrière :
Considérant que la lucarne arrière n'est pas telle que représentée sur l'élévation de droit ;
Considérant toutefois qu'elle a été construite en continuité avec celle de la maison voisine ;

En ce qui concerne la modification des façades avant et latérale droite :
Considérant que ces façades diffèrent de celles représentées sur les des plans d'archives de 1958 ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative que certaines de ces modifications datent de la construction ;
Considérant que l'ensemble des façades sont peintes en blanc, alors qu'elles étaient de teinte grise en situation de droit ;
Considérant qu'en façade avant, il a été peint un encadrement noir autour des deux châssis gauches du R+1 ;

Considérant par contre qu'un caisson de volet a été placé sur le châssis de droite au 1er étage en façade avant ainsi que sur le châssis au 1er en façade latérale droite ;
Considérant que la porte de garage et la porte d'entrée ont été remplacées ;
Considérant que ces interventions sont acceptables en ce qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture du bâtiment ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins, moyennant la suppression du carport modifications ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer le carport et l'emplacement de stationnement situés en zone de retrait latéral ainsi que le chemin d'accès en pavés vers cet emplacement de stationnement ;
- reconstruire le muret de clôture et réaménager ces zones en jardin planté en pleine terre ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui la superficie nette éclairante de la chambre est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C425/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Confédérés 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CATIMO

Objet / Betreft: d'une part, changer les menuiseries en façade avant et construire des lucarnes (mise en conformité) ; d'autre part, aménager 4 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 la demande a été introduite en date du 14/05/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, changer les menuiseries en façade avant et construire des lucarnes (mise en conformité) ; d'autre part, aménager 4 logements ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 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 d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (menuiseries) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain souhaitant être invité à la commission de concertation ;

Considérant que le bien concerné par la demande est destiné à du logement ;
Considérant que le nombre exact de logements existant en situation de droit n'a pas pu être déterminé, mais qu'il apparait que le bâtiment a été divisé en plusieurs logements depuis au moins le début des années 1980 ;
Considérant qu'actuellement, 5 studios sont aménagés dans l'immeuble ;
Considérant que la demande vise à réduire ce nombre à 4 logements répartis comme suit :

- Un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Un appartement 1 chambre au 2ème étage ;
- Un appartement 1 chambre au 3ème étage ;
- Un appartement 1 chambre sous combles ;

Considérant que des modifications volumétriques ont été réalisées par rapport à la situation de droit ;
Considérant en effet que des lucarnes ont été ajoutées en toiture (l'une en façade avant, l'autre à l'arrière) et qu'un appentis a été ajouté en façade arrière ;
Considérant que les lucarnes sont conformes au R.R.U. et au R.G.B.Q., mais qu'elles sont situées dans la partie supérieure de la toiture, proches du faîte ;
Considérant que cette position est incongrue et ne s'intègre pas dans l'architecture du bâtiment ;
Considérant que la lucarne avant est visible depuis l'espace public ;
Considérant que ces lucarnes éclairent uniquement un espace de rangement, qui ne peut être considéré comme espace habitable ;
Considérant dès lors que leur utilité est réduite et qu'il serait préférable de les supprimer ;

Considérant que l'appentis construit à l'arrière du bâtiment est une structure en PVC destinée à couvrir l'escalier extérieur menant à la cour et à la cave ;
Considérant que cette construction déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse les gabarits des deux constructions mitoyennes ;
Considérant qu'elle déroge également au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, dépasse les 15m de profondeur, et s'implante à moins de 3m de la limite arrière de la parcelle ;
Considérant que les matériaux utilisés ne sont de plus pas qualitatifs ;
Considérant que le sous-sol bénéficie d'un autre accès à l'intérieur du bâtiment ; qu'il n'est pas indispensable de couvrir un escalier d'accès à une cour ;
Considérant que la cour est déjà de taille très réduite et que l'ajout d'un volume construit diminue encore la qualité de cet espace extérieur ;
Considérant qu'en cela, le projet déroge également au R.R.U., Titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer l'appentis ;
Considérant que, dans la mesure du possible vu sa surface réduite, la cour devrait être désimperméabilisée et plantée afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage ont été remplacés, avec modification de leur esthétique (divisions, teintes et matériaux) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Considérant que le projet déroge ainsi au R.G.B.Q., article 21 (menuiseries) qui ne permet le remplacement de châssis que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
Considérant que le bien est à l'inventaire et situé dans un quartier comprenant de nombreux biens ayant une valeur patrimoniale ;
Considérant que des châssis en PVC blanc et le style moderne de la porte d'entrée ne s'intègrent pas de manière harmonieuse au style architectural du bâtiment ni à son environnement urbain ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.G.B.Q., article 21 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remplacer les châssis et portes par des menuiseries extérieures en bois, présentant une esthétique identique à celle d'origine ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'habitabilité des logements projetés, le projet présente de nombreuses dérogations aux règlements urbanistiques ;
Considérant qu'aucun des 4 logements n'est entièrement conforme au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) ;
Considérant que les surfaces plancher des séjours avec cuisines ouvertes sont inférieures à 28m² ;
Considérant que le logement du 2ème étage ne possède pas de chambre d'une superficie minimale de 14m² ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que la majorité des locaux habitables ne bénéficient pas d'un apport suffisant en lumière naturelle ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas négligeables (chambre du rez-de-chaussée : 1,36m² au lieu de 2,8m²), séjour du 1er étage : 2,94m² au lieu de 4,4m², chambre du 1er étage : 1,72m² au lieu de 3,2m², séjour du 2ème étage : 3,36m² au lieu de 4,2m², chambre du 2ème étage : 0,88m² au lieu de 2,2m², chambre du 3ème étage : 0,88m² au lieu de 2,8m², séjour du 4ème étage : 0,69m² au lieu de 1,4m²) ;
Considérant que les baies existantes en façade avant doivent être maintenues ;
Considérant cependant que les ouvertures en façade arrière pourraient être agrandies afin de tendre au respect de la norme ;
Considérant que la chambre située à l'arrière du rez-de-chaussée, qui est semi-enterrée par rapport au niveau de la cour, déroge de plus au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) en ce que sa hauteur sous plafond est de 2,41m sur la majorité de sa surface ;
Considérant que la cour est petite et enclavée entre de hauts murs de clôture ; qu'il n'est pas envisageable de prévoir un local habitable semi-enterré à cet endroit ;
Considérant que, bien que le projet améliore les qualités d'habitabilité par rapport à la situation existante de fait, le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir créer des logements répondant aux normes actuelles de confort, tout en conservant les qualités patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que des locaux communs sont prévus : un local vélos au rez-de-chaussée, et un local poubelles ainsi qu'un local technique au sous-sol ;

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

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: 02/06/2026

Avis DEFAVORABLE, tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **limiter le programme à maximum 3 logements (2 duplex et 1 appartement 1 chambre), tendant au respect des normes d'habitabilité du R.R.U. ;**
- **limiter le duplex 2 chambres à un duplex 1 chambre, et aménager un séjour traversant au rez-de-chaussée ;**
- **supprimer les lucarnes tant en façade avant qu'en façade arrière ;**
- **remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant par des menuiseries bois qui reprennent l'esthétique d'origine, y compris la porte d'entrée ;**
- **remplacer les garde-corps en façade avant en s'inspirant des biens contigus ;**
- **supprimer l'appentis couvrant l'escalier extérieur ;**
- **veiller à conserver les éléments patrimoniaux intérieurs encore présents (cage d'escalier, carrelages de l'entrée).**

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: 02/06/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M112/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Marteau 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Quentin Petit

Objet / Betreft: diviser et rénover une maison unifamiliale en 3 logements, aménager une terrasse sur la toiture plate, modifier des baies en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 60-04BIS QUARTIER "MARTEAU" approuvé par arrêté royal en date du 22/04/1993. ;
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 zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser et rénover une maison unifamiliale en 3 logements, aménager une terrasse sur la toiture plate, modifier des baies en façade arrière ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/10/1935 (réf. TP44570) ayant pour objet "Transformer en 3ème étage la partie postérieure des sous-combles" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours), dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (eclairement des locaux sous toiture), dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique portant principalement sur la remise en cause de l'utilité du projet, la perte de logements unifamiliaux au profit d'appartements, ainsi que des considérations éthiques liées à l'intervention d'un investisseur et à la réalisation de travaux préalables ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles capitale ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements ;
Considérant que le nouveau programme est réparti comme suit :
- sous-sol : caves,
- sous-sol/rez/1er : 1 triplex 2 chambres,
- 2ème étage : 1 studio,
- 3ème étage : 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 3 (normes minimales de superficie), en ce qu'au deuxième étage le séjour/cuisine présente une superficie de 24,9 m² (min 28 m²) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce qu'au troisième étage la salle de bain présente une hauteur sous plafond variable comprise entre 1,40 m et 2,97 m ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement naturel), en ce qu'au troisième étage la chambre de 14 m² présente une superficie éclairante de 1,17 m² (min 2,8 m²) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement naturel), en ce qu'au troisième étage le séjour/cuisine de 30,64 m² présente une superficie éclairante de 4,90 m² (min 6,10 m²) ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art.24 (éclairement des locaux sous toiture en ce qu'au 3ème étage la chambre de 14m² présente une superficie éclairante de 1,17m² (min 2,8m²) et le séjour/cuisine de 30,34m² une superficie éclairante de 4,90m² (min 6,1m²) ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art.24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce que la lucarne présente une largeur de 4,17m (max 1/3, 2,15m) ;
Considérant que ce cumul de dérogations traduit un programme surdimensionné au regard des caractéristiques du bien ;
Considérant que le projet ne tient pas suffisamment compte des qualités patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un escalier hélicoïdal dans la pièce avant reliant le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage ;
Considérant que le projet implique une réorganisation spatiale intérieure comprenant une modification significative du cloisonnement existant ;
Considérant que le projet prévoit la suppression de l'entresol existant entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
Considérant que ces interventions portent atteinte aux qualités patrimoniales, spatiales et architecturales du bien, en particulier dans les pièces avant présentant une composition équilibrée, des moulures, des plafonds et des cheminées à valeur patrimoniale ;
Considérant que l'implantation d'escaliers en colimaçon dans ces espaces altère la lisibilité des volumes et nuit à la perception des caractéristiques d'origine ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces escaliers hélicoïdaux et de privilégier une organisation permettant de mettre en valeur les qualités spatiales et patrimoniales du rez-de-chaussée et de la pièce avant du premier étage (composition générales, moulures, plafonds, cheminées, …) ;
Considérant qu'il convient également d'éviter le cloisonnement excessif des pièces de qualité, notamment au rez-de-chaussée et au premier étage ;
Considérant dès lors que les dérogations ne peuvent être acceptées et qu'il y a lieu de revoir le programme en tenant compte des qualités patrimoniales du bâtiment ;
Considérant qu'une organisation plus adaptée serait la suivante :
- Sous-sol : caves,
- Rez : 1 appartement 1 chambre avec jardin,
- 1er : 1 appartement 1 chambre,
- 2ème - 3ème : duplex 2 chambres ;

Considérant que le local vélos est aménagé au sous-sol ;
Considérant que ce local vélos est peu, voire pas accessible, en raison de sa desserte par l'escalier ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'emplacement du local vélo pour qu'il soit utilisable (dans le local au droit de l'escalier) ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au premier étage ainsi qu'un lanterneau ;
Considérant que le projet prévoit la suppression des cheminées situées dans les pièces arrière ;
Considérant que le projet prévoit la modification des baies du rez-de-chaussée en façade arrière ;
Considérant que ces interventions s'intègrent à l'architecture du bien ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du jardin par l'aménagement d'un chemin en béton ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. en ce que la terrasse et le chemin en béton présentent une superficie imperméable de 45% de la superficie du jardin (max 30%) ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de privilégier des matériaux perméables pour le chemin ;

Considérant que le projet prévoit une mise en peinture de la façade avant en beige clair et des châssis en bois de teinte gris clair ainsi qu'une porte d'entrée en bois non peinte ;
Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les teintes afin de garantir une meilleure cohérence architecturale, en privilégiant des tonalités homogènes (blanc ou crème) ;

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer les escaliers en colimaçon dans les pièces avant entre sous-sol et rez-de-chaussée et entre rez-de-chaussée et 1er ;
- mettre en valeur les qualités spatiales et patrimoniales du rez-de-chaussée et de la pièce avant du premier étage (composition générales, moulures, plafonds, cheminées, …) ;
- éviter de cloisonner les pièces présentant des qualités patrimoniales et spatiales intéressantes ;
- revoir le programme du bâtiment en 3 logements en tenant compte des qualités patrimoniales de celui-ci :
- **Sous-sol : caves,**
- **Rez : 1 appartement 1 chambre avec jardin,**
- **1er : 1 appartement 1 chambre,**
- **2ème - 3ème : duplex 2 chambres ;**

- revoir l'emplacement du local vélo pour qu'il soit utilisable (dans le local au droit de l'escalier) ;
- réaliser un chemin en matériaux perméables dans le jardin ;
- uniformiser les différentes teintes sur la façade avant et de prévoir soit du blanc soit du crème.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H980/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Houba de Strooper 93 - 95 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marc Buckens

Objet / Betreft: d'une part, aménager un appartement 2 chambres dans les combles portant le nombre total de logements à 7 unités, soit 6 x 1 ch et 1 x 2 ch (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48/15, dénommé « Ilot compris entre les rues Reper-Vreven, F. Sterckx et l'avenue Houba de Strooper » approuvé par arrêté royal en date du 30/10/1975. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS
Considérant que le bien est situé en zone bâtisse au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, aménager un appartement 2 chambres dans les combles portant le nombre total de logements à 7 unités, soit 6 x 1 ch et 1 x 2 ch (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-15bis/16bis (Reper-Vreven, 30-10-75) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit R+3 avec toiture à versants ;
Considérant que la demande concerne uniquement l'étage des combles de l'immeuble et le sous-sol ;

Considérant qu'en situation de droit les combles ne sont pas aménagés ;
Considérant qu'actuellement (situation de fait) les combles sont aménagés en deux studios mais que cette situation n'est pas régulière ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'utilisation des combles en logement et prévoit un appartement de deux chambres avec la construction d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
Considérant que l'ensemble des logements de l'immeuble est actuellement loué à l'AIS « Logement pour tous » et que le demandeur envisage de confier également ce nouveau logement à cette même AIS ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S., art.2 (zone de bâtisse destinée au logement) en ce que tous les locaux destinés à la résidence permanente doivent présenter une hauteur minimale de 2.60 m ; que les locaux sous combles ne respectent pas cette prescription ;
Considérant néanmoins, que le projet est conforme aux normes actuelles d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;
Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que l'immeuble dispose d'espaces de caves au sous-sol mais que la demande ne précise pas suffisamment leur aménagement ni leur répartition pour chaque logement ;
Considérant en effet que le plan mentionne quatre caves liées aux appartements 1 à 4, alors que l'immeuble comporte en situation projetée 7 logements au total ;
Considérant qu'il y a lieu d'identifier clairement les caves pour chaque logement ;
Considérant par ailleurs que le projet ne prévoit pas de local vélos ;
Considérant qu'il convient d'en prévoir un, avec des dimensions suffisantes au regard du nombre de logements ;

Considérant que l'aménagement des combles est accompagné d'une augmentation de volume avec la construction d'un chien assis en façade arrière ;
Considérant que ce chien assis permet également l'accès depuis le logement à la toiture plate arrière en vue d'y réaliser une grande terrasse et qu'il est conforme aux dispositions du Titre I du R.R.U. ;
Considérant que le projet déroge toutefois au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps de la terrasse dépassent le gabarit de la toiture sans relever des éléments techniques autorisés à dépasser celui-ci ;
Considérant que ces garde-corps sont toutefois nécessaires à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ; que la dérogation sollicitée est acceptable ;
Considérant que la terrasse projetée est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues en ce qu'un recul de 1.90m est aménagé par rapport à l'axe mitoyen ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

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 :
- préciser en plans l'aménagement du sous-sol, en ce compris la répartition et l'identification des caves pour chaque logement ;
- prévoir un local vélos au sous-sol, adapté au nombre de logements ;

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 P.P.A.S., art.2 (zone de bâtisse destinée au logement) et au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L77/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 324 - 326 1050 Bruxelles
Rue Vilain XIIII 40 - 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Apheon Advisors

Objet / Betreft: créer un escalier intérieur entre les étages 17 et 18 d'un immeuble de bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, 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 27/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à créer un escalier intérieur entre les étages 17 et 18 d'un immeuble de bureau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/04/2026 repris en annexe et portant les références CP.1980.3688/47 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la présente demande est composé de 26 niveaux hors sol et de 5 niveaux en sous-sol ;
Considérant que l'affectation principale du bâtiment est destinée aux bureaux ;
Considérant que la demande porte uniquement sur les 17ème et 18ème étages de la tour, lesquels sont occupés par un même locataire, à savoir la société Apheon ;
Considérant que le projet vise à relier ces deux niveaux par la création d'un escalier intérieur ;
Considérant que les travaux projetés consistent en le percement d'une trémie afin de permettre le passage de l'escalier intérieur ainsi qu'en la mise en place des renforts structurels nécessaires ;
Considérant que l'aménagement intérieur détaillé des plateaux de bureaux fera l'objet d'une étude ultérieure ;
Considérant que les travaux envisagés sont réalisés sans modification du volume bâti existant ;
Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux biens voisins ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C56/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 347 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de la Résidence "Royal Creek" à Bruxelles, avenue des Croix de Guerre, 347

Objet / Betreft: isoler les façades arrière et latérale par l'extérieur avec un crépi sur isolant et rénover les terrasses et toits plats

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé N° 51-11/12QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE approuvé en date du 15/06/1964. ;
Vu que bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) AN128, délivré le 21/08/1967 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle et espaces structurants, au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du bâti patrimonial bruxellois sous la référence id. urban id 40718 ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 21/01/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades arrière et latérale par l'extérieur avec un crépi sur isolant et rénover les terrasses et toits plats;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 et jusqu'au 21/05/2026 pour les motifs suivants : bien à l'inventaire, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien a fait l'objet :

- d'un permis d'urbanisme délivré le 10/03/1967 (réf. TP84268) pour la construction de l'immeuble,
- d'un permis d'urbanisme délivré le 20/11/2023 (réf. C562/8/2023) pour le changement d'affectation d'un appartement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée,

Considérant qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois, comme bâtiment de l'après-guerre ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de logement d'un gabarit de cinq niveaux hors sol construit entre mitoyens ;
Considérant que la demande se concentre exclusivement sur la réparation des dégradations visibles au niveau des terrasses arrière ainsi que sur la rénovation énergétique du bâtiment ;
Considérant que le projet concerne uniquement des interventions sur la façade arrière et la façade latérale nord, toutes deux non visibles depuis l'espace public, ainsi que la rénovation des toitures plates et terrasses situées à l'arrière ;
Considérant que la pose de l'isolant concerne exclusivement les étages occupés par des logements et n'affecte pas le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit une isolation extérieure en EPS d'une épaisseur de 15 cm sur la façade arrière, recouverte d'un crépi gris clair de type autonettoyant ;
Considérant, que l'épaisseur de l'isolant dépasse la profondeur de construction des constructions voisines et présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; ,
Considérant que la façade latérale nord est également isolée (épaisseur de 14 cm), et que cette intervention assure une jonction correcte avec la terrasse du bâtiment voisin ainsi qu'avec les toitures plates de celui-ci, incluant l'isolation des acrotères ;
Considérant que le projet prévoit également le remplacement des seuils de fenêtres et des couvre-murs par des éléments en aluminium ; ;
Considérant que les châssis et le soubassement existants sont maintenus ;
Considérant que la rénovation des terrasses et des toitures plates implique la mise aux normes de la hauteur des garde-corps, lesquels sont rehaussés à 1,20 m ;
Considérant que cette rehausse des garde-corps reste en deçà du niveau des acrotères et ne dépasse pas les profils mitoyens ;
Considérant que la demande s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques du quartier et vise à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, notamment au bénéfice des logements ;
Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être accordée aux motifs exposés ci-dessus ;
Considérant que l'intervention sur les façades arrière et latérale n'altèrent pas le caractère patrimonial du bâti ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2026

13

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A49/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Angle 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Kimpiabi Nswalu

Objet / Betreft: construire une extension arrière, transformer une maison unifamiliale avec magasin au rez-de-chaussée en 3 logements (2 studios et 1 appartement 1 ch) et modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/04/2026 - 07/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/05/2026

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

AVIS REPORTÉ AU 09/06/2026