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: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W299/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue Wiertz 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PARLEMENT EUROPEEN (Calhau)

Objet / Betreft: Rénover le bâtiment Paul-Henry Spaak (Parlement Européen) : amélioration des performances énergétiques, modification de l'enveloppe du bâtiment, rehausse des ailes latérales et du volume semi-cylindrique de la façade est, réorganisation des fonctions et des aménagements intérieurs, réaménagement des abords directs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/04/2026 - 28/05/2026

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et partiellement en zone de parcs au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N°60-01 et 60-02 Quartier Leopold, formé par les ilots : Rue Belliard / Montoyer / Arlon / de Trèves / d'Andenne / Wiertz / Vautier approuvé par l'arrêté royal en date du 05/07/1989, partiellement abrogé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 06/09/1990 ;
Considérant que le bien concerné par la demande se situe partiellement dans le périmètre du site du parc Léopold, classé par Arrêté Royal du 18/11/1976 ; et partiellement dans la zone de protection du musée Wiertz, classé par arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 23/10/1997 classant comme monument la totalité du musée Wiertz et comme site, son jardin sis rue Vautier n° 62 à Ixelles ;
Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'aucun arbre remarquable ne se situe au sein du périmètre du projet ;
Considérant que le bien est situé entièrement sur le territoire de la Ville de Bruxelles, mais que le site est limitrophe avec la commune d'Ixelles dont la limite parcourt les rues Montoyer, Wiertz et Vautier ;
Considérant que le site est principalement situé en zone d'accessibilité B, et A pour sa limite nord ;
Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ;
Considérant que la présente demande vise à : rénover le bâtiment Paul-Henry Spaak (Parlement Européen) : l'amélioration des performances énergétiques, la modification de l'enveloppe du bâtiment, la rehausse des ailes latérales et du volume semi-cylindrique de la façade est,

la réorganisation des fonctions et des aménagements intérieurs et le réaménagement des abords directs ;
Considérant que le bâtiment Paul-Henri Spaak est implanté au sud de la rue Belliard et au nord de la chaussée de Wavre, le long de la rue Wiertz, située à l'ouest du site ; qu'il fait partie de l'Espace Léopold, qui comprend plusieurs bâtiments abritant des fonctions liées au fonctionnement du Parlement européen ; qu'il est bordé au nord et à l'est par le parc Léopold ; qu'il est relié au bâtiment Altiero Spinelli au moyen d'une passerelle aux niveaux 2 et 3 ; que ce dernier s'ouvre sur l'esplanade Léopold, au sein de laquelle se situe également la gare de Bruxelles-Luxembourg, elle-même connectée à la place du Luxembourg ;
Considérant que la rue Wiertz est en pente et constitue la voie d'accès au bâtiment ; qu'elle monte du nord au sud ; que par conséquent, le niveau de la rue au nord correspond au niveau -1 du bâtiment, tandis qu'au sud, le niveau de la rue correspond au niveau 0 ;
Considérant que la rue Wiertz est sécurisée au nord et au sud, et que seuls les véhicules autorisés peuvent circuler dans la zone située devant le bâtiment ; que l'entrée protocolaire est située dans l'axe est-ouest du bâtiment, sous la passerelle ;
Considérant qu'à plus grande échelle urbaine, la partie principale du bâtiment visible de loin est la coupole centrale, qui culmine à environ 60 mètres au-dessus du niveau de la rue ;
Considérant que la demande déroge au :

- Règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N°60-01 et 60-02 :
- Article 3.2 : implantation des constructions ;

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

- 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
- 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ; Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 13/10/2025 pour le permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit ne s'agit pas d'une demande de permis mixte ; qu'une demande de permis d'environnement modificatif sur base de l'art. 07bis de l'ordonnance relative aux permis d'environnement est instruite en parallèle de la demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- Commission de sécurité ASTRID ;
- Ville de Bruxelles :

Vu l'avis favorable conditionnel de la CRMS du 29/04/2026 (séance du 22/04/2026), libellé comme suit :
« *La CRMS émet un avis favorable sur le projet, qui a évolué de manière positive en y intégrant les remarques formulées lors des réunions de projet préalables. Elle formule toutefois les conditions suivantes sur des points devant encore être précisés :*
- Fournir un plan et une note détaillés des plantations (essences, localisations précises). Les nouvelles plantations devront privilégier des essences indigènes capables de s'adapter aux contraintes climatiques futures, et être choisies en cohérence avec la palette végétale du parc Léopold attenant ;
- Préciser le matériau prévu pour le nouveau cheminement autour du bâtiment ;

- Préciser le sort de l'œuvre « Confluences » d'Olivier Strebelle, située actuellement au centre de l'escalier circulaire de la partie centrale du bâtiment. Au regard des interventions prévues en intérieur, il apparaît que la préservation de l'œuvre à son emplacement ne serait pas possible. Si tel est le cas, la CRMS recommande son déplacement au sein de l'édifice. »

Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions émises par la CRMS ;
Considérant que l'avis Siamu, demandé le 01/04/2026, n'a pas été transmis à ce jour ; qu'il y aura lieu de respecter les conditions éventuelles de cet avis et d'informer le cas échéant l'autorité délivrante sur la nécessité éventuelle d'obtention de dérogations aux normes de base incendie, ainsi que sur la progression de ces démarches ;
Vu l'avis ASTRID du 14/04/2026 (dossier n° 2026040009, décision n° 11717), libellé comme suit :
« *Le projet rencontrant plusieurs critères de la commission de Sécurité, celle-ci a décidé d'imposer une couverture radioélectrique ASTRID dans :*

- *les 2 niveaux souterrains ;*
- *les niveaux RDC à +8 inclus ;*

tous les espaces du bâtiment accessibles au public. »
Considérant que l'avis Access&Go, demandé le 01/04/2026, n'a pas été transmis à ce jour ;
Vu l'avis bMa du 13/01/2026, conclu comme suit :
« *CONCLUSION*
Bien que la rénovation énergétique du Paul-Henri Spaak soit le point de départ du projet, BMA considère que le programme et la situation du bâtiment impliquent de viser à l'exemplarité architecturale, urbanistique et technique pour sa rénovation. Techniquement, la rénovation envisagée est à la hauteur des ambitions du maître d'ouvrage. La modification des façades est l'occasion de donner au PHS une nouvelle expression architecturale, transparente et démocratique. BMA s'interroge toutefois sur le caractère suffisamment emblématique de l'architecture. Se distingue-elle fortement d'un autre immeuble de bureaux ?
Indéniablement par la forme du bâtiment et par la présence marquée de la coupole, mais il conviendra de faire particulièrement attention à la mise en œuvre du projet, au choix des matériaux et notamment aux détails de façade afin de faire du nouveau PHS un bâtiment iconique du quartier européen, à la hauteur de l'institution qu'il héberge. »

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7 : à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
- article 188/9 : dans le cadre de dérogations au PPAS :
- Article 3.2 : implantation des constructions ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

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

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 207 §1.al4 : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235);
- Application de l'art. 237, §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection « Musée Wiertz et son parc » située 62 rue Vautier, 1050 Ixelles;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/04/2026 au 28/05/2025, conjointement sur les communes de Bruxelles-Ville et d'Ixelles, enquête pendant

laquelle 5 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées à Bruxelles et 2 réactions à Ixelles ;
Considérant que les réactions écrites portent plus précisément sur :

- La nécessité de déplacer le siège du Parlement Européen à Strasbourg et de ne pas rénover le bâtiment du fait de l'impact considéré comme trop important sur le logement et la mobilité ;
- La nécessité de garantir le bon fonctionnement de l'Institut Royal des Sciences Naturelles voisin pendant toute la durée du chantier :
- L'accès rue Vautier 41 doit rester disponible pour les secours, les véhicules et les transports liés aux expositions ;
- Le quai de chargement rue Vautier 31 doit rester accessible en semaine pour éviter l'arrêt des activités de l'Institut ;
- Les travaux doivent respecter les horaires de 7h à 19h et limiter les nuisances pour le concierge ;

Considérant que les réactions orales émises en séance portent principalement sur :

- Une forme d'approbation du projet sur le plan architectural, l'appréciation de l'approche de rénovation plutôt que de démolition / reconstruction initialement envisagée ;
- La nécessité de limiter au maximum les nuisances liées au chantier notamment en ce qui concerne le bruit, les vibrations, mais également ;
- de prévoir une délimitation stricte du chantier afin d'éviter tout impact sur le parc et garantir la sécurité des riverains,
- de garantir des accès de manière permanente pour toutes les activités riveraines ainsi que d'assurer leur quiétude en dehors des horaires de chantier usuels ;
- d'établir un état des lieux complet des biens voisins préalablement au début du chantier ;
- de désigner une personne de référence (SPOC) durant le chantier ainsi que de mettre en place un système de monitoring des nuisances qui y sont liées ;
- La nécessité de limiter au maximum les nuisances en phase d'exploitation, notamment celles liées aux installations techniques, dont les pompes à chaleur (PAC) ;

La nécessité de mener une réflexion sur le parc Léopold, son classement et son rôle dans le tissu urbain ;
Considérant que le demandeur en séance a précisé que la question des nuisances de chantier est bien prise en compte dans le cahier de charges, que l'ensemble des dispositifs d'installation de chantier seront précisés en coordination avec l'entrepreneur une fois celui-ci désigné, et que toutes les informations pertinentes seront relayées auprès des riverains ;
Que le PACs air / eau seront placées aux endroit où elles sont le moins préjudiciables en matière de bruit (en hauteur), que le recours à des PACs eau-eau sera envisagé si la géothermie est mise en place (en fonction des tests et du permis d'environnement) ;
Qu'un dispositif de monitoring des nuisances du chantier ainsi que la désignation d'un SPOC peuvent certainement être envisagés ;Considérant que la plupart de ces remarques ne relèvent pas directement de thématiques urbanistiques, sont d'ordre politique, sortent du cadre du projet ou sont des considérations liées à l'organisation du chantier ; que ces dernières devront effectivement faire l'objet d'une attention particulière lors de la mise en œuvre du projet, mais ne sont pas de nature à influencer l'appréciation du projet sur le plan urbanistique ;
Considérant par ailleurs que le rapport d'incidences propose de nombreuses recommandations concernant l'organisation du chantier, qu'il serait judicieux de respecter ;

Situation existante et constats :
Considérant que le Bâtiment Paul-Henri Spaak, d'une superficie brute de 84.062 m² a été conçu comme un centre de congrès international et mis en service au milieu des années 90 ;

Considérant que le complexe bâti est partiellement situé dans une zone de protection liée à un bien classé voisin, à savoir le musée Wiertz ; qu'il est également en partie compris dans le périmètre du paysage protégé du Parc Léopold et de ses abords ; que l'empiètement de la zone classée sur le bâtiment résulte d'échanges fonciers intervenus entre le promoteur et la Ville à la suite de l'approbation du PPAS, une partie du site ayant été intégrée à la parcelle du bâtiment SPAAK, tandis qu'une portion du terrain située hors de l'emprise bâtie a été incorporée au parc relevant de la propriété communale ;
Considérant qu'en 1989, les PPAS n°60-01 et 60-02 prévoyaient le déclassement de cette portion du site classé intégrée à la parcelle concernée par la demande, mais que celui-ci n'a finalement jamais été mis en œuvre ; que la présence de cette zone classée au sein du périmètre du projet justifie dès lors sur le plan administratif l'instruction de la présente demande sous la forme d'un permis unique ;
Considérant que ce siège emblématique du Parlement européen, ne répond plus aux exigences actuelles en matière de performance énergétique, de sécurité incendie, d'accessibilité et de confort d'usage ; qu'il présente en outre des insuffisances en termes d'apport de lumière naturelle et d'organisation des espaces intérieurs, affectant la qualité de l'environnement de travail ;
Considérant que sur le plan urbanistique, le bâtiment est peu perceptible depuis la place du Luxembourg en dépit de la connexion existant sous le bâtiment Spinelli (hormis sa coupole, visible avec suffisamment de recul) ; que le parc n'est pas non plus perceptible depuis la rue Wiertz sur l'axe et-ouest du fait du caractère massif et monolithique du bâtiment, bloquant la connexion pouvant exister entre le parc Léopold et l'espace Léopold ;
Considérant que, malgré l'intention initiale de transparence architecturale, le bâtiment présente une façade largement réfléchissante limitant les vues vers l'intérieur et la perception des activités parlementaires ;
Considérant que la configuration actuelle des accès et l'absence de lisibilité de la Chambre réduisent la visibilité du fonctionnement institutionnel du Parlement depuis l'espace public ;
Considérant que la coupole existante présente un état technique dégradé ainsi que des difficultés importantes d'entretien ;
Considérant qu'au regard de l'augmentation des besoins de maintenance, des coûts d'exploitation et des consommations énergétiques, le remplacement complet de l'enveloppe du bâtiment SPAAK apparaît nécessaire ;
Considérant que le complexe immobilier actuel, marqué par une grande diversité de niveaux, d'escaliers, d'ascenseurs et de différences de hauteur, présente une lisibilité limitée et une accessibilité insuffisante ;
Considérant que le bâtiment apparaît comme peu intégré dans le prolongement du parc, du fait notamment de la forte déclivité du site au niveau de la limite séparant le bâtiment du parc ; que le potentiel d'amélioration de cette zone est toutefois très limité compte tenu de la très faible largeur de cette zone, variant seulement de 4 à 11 m ;
Considérant que la passerelle reliant le bâtiment Spinelli au bâtiment SPAAK est volumétriquement et visuellement très massive et a un impact défavorable sur la perception de l'espace public aux alentours du bâtiment ; que ses dimensions imposantes, sa faible transparence et sa position surbaissée écrasent visuellement tant l'entrée protocolaire que la perspective de la rue Wiertz ;
Considérant cependant que celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la demande et que l'amélioration de ses caractéristiques architecturales et de son intégration urbanistique feront l'objet d'une étude ultérieure du Parlement ;
Considérant qu'afin de remédier à ces insuffisances, le Parlement européen a décidé d'engager un projet global de rénovation environnementale visant à moderniser le bâtiment, tout en préservant sa géométrie architecturale emblématique ainsi que ses fonctions essentielles, afin d'en faire un espace parlementaire durable, sûr, accessible et fonctionnel ;
Considérant que cette initiative s'inscrit dans les engagements environnementaux du Parlement européen et prévoit notamment :

- Sur le plan de la durabilité, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment ;

- En termes d'efficacité énergétique, l'amélioration de l'isolation thermique ainsi que l'intégration de sources d'énergie renouvelable, conformément aux objectifs NZEB et ZEB, ainsi que la modernisation des installations techniques, notamment des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation;
- la réorganisation des espaces en vue d'en améliorer la fonctionnalité et la qualité d'usage et de garantir la fonctionnalité des espaces, le confort et le bien-être des utilisateurs ;
- le renforcement de l'image institutionnelle ;
- le renforcement de l'accessibilité ainsi que de la sécurité incendie et structurelle ;
- la mise en œuvre d'une gestion durable de l'eau ;
- des principes de mobilité durable ;

Situation projetée :
Affectations :
Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que le projet a pour objet de préserver les fonctions essentielles actuellement exercées au sein du bâtiment, tout en les modernisant afin de répondre aux exigences et usages contemporains, ainsi qu'en renforçant certaines d'entre elles ;
Considérant que le programme prévoit notamment l'aménagement :

- d'espaces de travail, comprenant des salles de réunion ;
- d'espaces accessibles au public ;
- d'infrastructures dédiées aux activités médiatiques ;
- de guichets destinés à l'accueil et aux services au public ;
- d'une salle parlementaire ;
- d'espaces de restauration et de cafétéria ;
- de fonctions logistiques et d'installations techniques nécessaires au bon fonctionnement général du bâtiment ;
- ainsi que d'un petit parking destiné aux véhicules (6 emplacements) ;

Considérant que la fonction existante d'assemblée parlementaire exercée au sein du bâtiment SPAAK est maintenue ; que le projet prévoit toutefois certaines adaptations relatives à l'organisation et à l'implantation internes des différentes fonctions, ainsi qu'un renforcement de certaines d'entre elles ; que la fonction de pôle d'accueil touristique et/ou muséal est également conservée et mise en valeur ; que, dès lors, le bâtiment Spaak demeure affecté à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou de service public, conformément aux définitions du PRAS ;
Considérant que superficie plancher de l'équipement reste globalement similaire à l'existant, passant de 84.062 m² en situation existante à 80.700 m² en situation projetée, soit une réduction de 3.362 m² (4%) ;
Considérant que le projet reste donc totalement compatible avec les prescriptions du PRAS et du PPAS en vigueur pour la zone ;
Que par ailleurs cette utilisation ainsi que le développement de la fonction muséale / touristique s'inscrivent pleinement dans les ambitions stratégiques portées par la vision partagée pour le quartier européen ;

Implantation et Volumétrie :
Considérant que s'agissant d'une rénovation lourde d'un bâtiment existant, l'implantation du projet est inchangée par rapport à la situation existante ;
Considérant que les cours anglaises situées entre le niveau 0 et le R-1 de part et d'autre de l'accès protocolaire ainsi que la voirie de service située entre le bâtiment et le parc à l'est sont maintenus pour des raisons essentiellement techniques (liées notamment à la présence d'évacuations de secours à ce niveau), mais que leur aménagement est revu afin d'en atténuer l'impact sur l'espace public et le parc ;

Considérant que le maintien en grande partie de la volumétrie et de la structure permet de limiter au maximum l'impact sur le parc classé, de ne pas modifier substantiellement intégration du bâtiment dans son contexte hautement patrimonial, et enfin de conserver la silhouette emblématique et facilement identifiable de l'institution ;
Considérant que la demande prévoit les principales interventions volumétriques suivantes :

- la démolition et la reconstruction de la coupole centrale ;
- l'ajout d'un niveau supplémentaire sur les ailes nord et sud ;
- l'ajout d'un niveau supplémentaire sur le « nez » (volume semi-cylindrique côté parc) ;
- la création d'un balcon-belvédère périphérique au niveau R+5 et la modification partielle de l'alignement de certains niveaux ;

Considérant que la façade actuelle est entièrement située aux niveaux inférieurs derrière la limite extrême des constructions et la limite de propriété définies au PPAS ; qu'au niveau 5, la façade dépasse et surplombe la limite extrême des constructions avec un débord maximal d'environ 1 m 30 ;
Considérant que la façade projetée modifie quelque peu ce principe : qu'au rez-de-chaussée, la façade proprement dite reste en retrait de la limite de propriété, mais les lamelles verticales devant la façade dépassent la limite extrême des constructions d'environ 1 m 30, en ligne avec la saillie des niveaux supérieurs de la façade existante ; qu'à partir du niveau cinq, et de manière inverse de l'existant, l'enveloppe se déplace vers l'intérieur et les bords des dalles existantes derrière l'ancienne façade deviennent des balcons formant un belvédère continu en partie supérieure ;
Considérant que du côté de la rue Vautier au sud, où la ligne de construction touche la limite de propriété, les lamelles ne commencent qu'à une hauteur de 4,50 m au-dessus du sol, et qu'à cette hauteur, elles dépassent la limite extrême des constructions et ponctuellement la limite de propriété d'environ 1,30 m ; qu'à l'entrée des visiteurs également côté nord, les lamelles ne commencent aussi qu'au-dessus du niveau de l'entrée ;
Considérant que les lamelles des étages inférieurs sont par conséquent implantés en dérogation l'art. 3.2.1 du PPAS en ce qui concerne la limite de construction ; qu'il s'agit par conséquent d'une dérogation préexistante mais dont l'objet, l'ampleur et l'emprise sont modifiés en situation projetée ;
Considérant que le PPAS comportant des prescriptions détaillées en matière d'implantation et de gabarit, la plupart des prescriptions de gabarit du RRU ne trouvent pas à s'appliquer ;
Considérant toutefois que cette configuration déroge également à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce qui concerne les saillies, dépassant ponctuellement l'alignement de plus d'un mètre ;
Considérant que ces dérogations se justifient d'une part par le rôle de ces lamelles sur le plan énergétique, à savoir de brise-soleil permettant l'utilisation de vitrages à facteur solaire réduit et donc plus transparents, par le fait que ce débord résulte également de la volonté de maintenir au maximum les structures existantes tout en renforçant drastiquement l'isolation de l'enveloppe ; que par ailleurs ces lamelles constituent des éléments ponctuels qui n'agrandissent pas visuellement la volumétrie mais au contraire l'affinent, sans constituer un danger pour les passants ou une gêne pour les voisins ;
Considérant que ces différentes considérations rendent ces dérogations autorisables ;
Considérant que la coupole centrale existante est démolie et reconstruite ; que sa hauteur actuelle, culminant à 61,75 m est en dérogation de 1,05 m au PPAS autorisant une hauteur maximale de 60,70 m, mais que la coupole reconstruite sera légèrement réduite avec une hauteur maximale de 60,23 m et donc conforme au PPAS ;
Considérant que les deux ailes nord et sud sont surélevées en situation projetée, que leur hauteur maximale passe de 37,82 m à 39,21 m ; que cette hauteur reste toutefois dans les limites de gabarit autorisables par le PPAS (40,7 m, soit une altitude de 105 m) ;
Considérant que tant les ailes surélevées que le volume central rajouté comportent une finition supérieure sous forme d'une pergola périphérique ; qu'au niveau du volume central cet élément déroge légèrement et ponctuellement à la hauteur maximale autorisée par le PPAS, et plus spécifiquement à l'art. 3.3.1 (dépassement d'environ 1,50 m de la limite autorisable) ;

Considérant toutefois que ces éléments, combinés à des garde-corps sont indispensables pour assurer la sécurité des usagers et permettent de créer un couronnement architecturalement intéressant au bâtiment ; que la dérogation qu'ils engendrent au niveau du nez est minime et n'impacte en rien le voisinage immédiat, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que ces modifications volumétriques ont pour effet de globalement dédramatiser la volumétrie, le mouvement crescendo des ailes vers la coupole, actuellement matérialisé par un jeu de volumes successifs et complexe étant remplacé par une hiérarchie de volumes plus apaisée, ainsi qu'une réduction de la différence de hauteur entre les ailes et la coupole, ce qui aboutit à la valorisation tant de la forme elliptique du bâtiment que du point focal de la coupole ;
Considérant par ailleurs que le travail réalisé sur l'enveloppe du bâtiment, les retraits ainsi que la création de balcons urbains permet d'introduire une profondeur de façade aujourd'hui absente et transforme l'interface entre l'intérieur et l'extérieur en façade habitée ; que cette intervention confère à l'édifice une identité visuelle forte et plus élancée, améliore le confort des espaces de bureaux et instaure une relation plus douce et progressive avec l'environnement du parc voisin ;

Interventions structurelles :
Considérant que la plus grande partie de la structure existante est conservée ; que les principales interventions structurelles consistent en la réalisation de deux évidements traversants de part et d'autre de la travée centrale, créant des vides intérieurs sur toute la hauteur du bâtiment, parsemés de passerelles et permettant un apport de lumière naturelle vers le centre du bâtiment et des vues traversantes depuis l'intérieur à la fois vers le parc et l'esplanade ;
Considérant que ces découpes devraient également permettre une certaine perméabilité visuelle entre la rue Wiertz et le parc Léopold ; rompant ainsi avec le caractère opaque et monolithique du bâtiment existant ;

Expression architecturale :
Considérant que le projet prévoit une recomposition totale des façades du bâtiment au moyen d'une seconde peau architecturale composée de lamelles indépendantes placées devant l'enveloppe vitrée, conciliant continuité architecturale, amélioration du contrôle solaire et des performances énergétiques, volonté de transparence et optimisation du confort intérieur ;
Considérant que la composition des façades distingue clairement une partie inférieure et une partie supérieure, séparées par une césure marquée au niveau du 5e étage qui introduit des espaces de transition sous forme de balcons continus situés au niveau de la chambre parlementaire ;
Considérant que ce dispositif permet de réduire visuellement l'échelle du bâtiment, d'en structurer la lecture architecturale, d'accroître la transparence des façades et de rendre davantage perceptibles depuis l'espace public les activités du Parlement européen, tout en répondant aux exigences de sécurité ;
Considérant que cette composition en double façade confère également une plus grande profondeur, une expression architecturale plus qualitative et une lecture plus cohérente de l'ensemble, contribuant ainsi au renforcement de l'image institutionnelle et représentative du bâtiment ;
Considérant que les retraits aménagés dans les niveaux supérieurs permettront la création de balcons et de terrasses végétalisées, améliorant les qualités d'usage et l'intégration paysagère du projet ;
Considérant que la coupole sera reconstruite en simple vitrage et abritera un jardin d'hiver non climatisé ainsi que des équipements techniques ventilés, sera accessible au public, ce qui aura pour effet d'accentuer la transparence de l'ouvrage tout en renforçant sa qualité d'usage et sa valeur symbolique, en permettant aux citoyens d'accéder au niveau le plus élevé du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit l'intégration de panneaux photovoltaïques en toiture et en façade sud afin de renforcer les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la conception prévoit la réutilisation du revêtement en granit pour les colonnes de la façade, ce qui pourrait permettre de réutiliser environ 42 % du granit existant in situ (sous réserve des contraintes de détail et d'exécution) ;

Considérant que les principaux matériaux proposés sont des revêtements en pierre naturelle de récupération, de nouveaux revêtements minéraux gris clairs assortis aux parements existants, des murs-rideaux ou systèmes de vitrages semi-réfléchissants avec meneaux métalliques en finition gris clair, des grilles et pergolas métalliques en finition gris clair, des pare-vents et garde-corps vitrés au niveau des terrasses et balcons accessibles (pierre naturelle, verre, métal,…) ainsi que certains revêtements en panneaux métalliques anodisés en finition bleu clair correspondant visuellement aux zones accessibles au public (accès visiteurs au R-1 côté nord et balcon périphérique au 5ème étage) ;
Considérant que cette palette de matériau est sobre et qualitative, et conformes à la liste de matériaux autorisables telle qu'établie par le PPAS ;
Considérant que l'expression architecturale, son caractère perméable, transparent et accessible participe aux valeurs de l'institution ; Considérant toutefois que la mention « semi-réfléchissant » ne permet pas d'évaluer pleinement l'aspect final des façades, mais qu'il y a lieu de limiter au maximum le caractère réfléchissant des parties vitrées tant pour limiter le risque de collision pour l'avifaune qu'afin de renforcer la transparence des façades ;

Aspects patrimoniaux :
Considérant que le projet de rénovation n'entraîne pas d'impact patrimonial significatif, compte tenu de l'absence de classement direct du bâtiment et de sa situation réglementaire existante et que l'intervention vise à préserver l'intégrité structurelle et les caractéristiques principales du bâtiment, notamment sa forme ovale et sa coupole emblématique ;
Considérant que la conception des façades conserve le rythme originel entre pleins et vides, tout en proposant une lecture renouvelée par la transparence, la réinterprétation des matériaux et la réutilisation prioritaire des éléments existants ;
Considérant que le vide central caractéristique sera remplacé par deux vides latéraux, modifiant la perception spatiale tout en maintenant la luminosité intérieure grâce à la toiture vitrée et à la végétalisation des terrasses;
Considérant que la collection d'art participant à l'identité culturelle du bâtiment sera partiellement conservée et valorisée ;
Considérant que le projet recherche un équilibre entre préservation et adaptation aux exigences contemporaines, sans porter atteinte aux valeurs patrimoniales du site ni aux monuments environnants ;

Œuvre « Confluences » :
Considérant que l'escalier circulaire central du bâtiment accueille l'œuvre Confluences de Olivier Strebelle ;
Considérant que cette œuvre n'est pas mentionnée dans la demande de permis ;
Considérant que l'escalier circulaire dans lequel elle est intégrée est transformé dans le cadre du projet de rénovation ;
Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé qu'il n'est pas envisagé de procéder au remontage de l'œuvre en situation projetée, du fait principalement de contraintes dimensionnelles ;
Considérant que le démontage et l'entreposage de cette œuvre doit se faire préalablement au début du chantier, dans les règles de l'art et avec l'assistance d'une équipe spécialisée ;
Considérant que l'œuvre devra être entreposée dans un lieu respectant les conditions de conservation adéquates, dans l'attente d'une réintégration ex-situ ;
Considérant que le demandeur fait état en séance de projets de réintégration ex-situ de l'œuvre ; qu'il y a lieu de fournir davantage de précision quant aux solutions proposées ;
Considérant que un constat d'état de l'œuvre avant et après travaux devra être établi ;
Considérant que en cas de dégradation constatée, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de restaurer les éléments concernés ;

Accès et accessibilité :
Considérant que le principe des accès principaux reste dans une large mesure inchangé, à savoir : l'entrée protocolaire au centre du bâtiment dans l'axe est-ouest sous la passerelle,

l'entrée pour les visiteurs à l'extrémité nord au niveau R-1 (mais de plain-pied avec la voirie à cet endroit) ; ce qui présente l'avantage de ne pas aggraver la pression sur le parc, de maintenir les flux voitures (modérés) sur la rue Wiertz et les flux piétons sur l'esplanade latérale nord en connexion avec le parc ;
Considérant que cet accès public côté nord est ponctuellement mis en évidence par le fort recul du plan de la façade à cet endroit, lequel permet la création d'une zone abritée formant parvis dans le prolongement du parc, disposition judicieuse et adaptée à sa fonction d'accès public principal ;
Considérant toutefois que le caractère surbaissé de cet accès, sa position en léger contrebas par rapport à la rue Wiertz ainsi que son implantation décentrée sont susceptibles de lui conférer une lecture secondaire, voire quelque peu anecdotique, qui apparaît insuffisamment proportionnée à la vocation de pôle touristique majeur de l'immeuble sur le plan régional ; qu'il y a lieu, pour ces raisons, de revoir la proposition afin de magnifier davantage cet accès, sans pour autant remettre en cause les principes généraux de composition du projet architectural ;
Considérant que la porte de garage donnant accès à un petit parking depuis la cour anglaise nord est supprimée, ce qui sécurise davantage cette zone pour les piétons ; qu'un petit parking de 6 emplacements est toutefois maintenu, accessible depuis une connexion souterraine existante avec le bâtiment Spinelli ;
Considérant que la passerelle reliant le SPAAK au bâtiment Spinelli constitue un accès essentiel pour les utilisateurs accrédités et n'est à ce stade pas modifiée dans le cadre de cette demande ;
Considérant qu'en ce qui concerne les circulations intérieures, le projet vise à les simplifier, notamment par l'harmonisation des niveaux, la réduction du nombre d'escaliers et d'ascenseurs, l'amélioration de l'orientation et la création d'un noyau central ;
Considérant que le réaménagement du bâtiment s'inscrit dans une démarche d'accessibilité universelle, portant sur les accès, les circulations, la gestion des différences de niveau et les équipements, dans le respect des normes en vigueur ;
Considérant que l'amélioration des flux de circulation constitue une intervention déterminante pour l'usage quotidien du bâtiment, le confort des usagers et la qualité globale de leur expérience ;
Considérant que le Parlement européen entend concevoir un bâtiment inclusif, accessible à tous dans des conditions confortables, en dépassant les seules exigences minimales applicables aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite ;

Fonctionnement et habitabilité :
Considérant que le projet prévoit une reconfiguration des noyaux de circulation verticale, avec l'ajout de cages d'escalier et une organisation par compartiments, afin d'améliorer les flux internes, la sécurité incendie et les capacités d'évacuation du bâtiment ;
Considérant que la réorganisation des circulations et des fonctions vise à renforcer la lisibilité, la fluidité et la séparation des différents flux d'usagers, notamment ceux des parlementaires, visiteurs, médias et délégations officielles ;
Considérant que l'atrium central sera restructuré par la création de deux vides traversants reliés par des passerelles, améliorant la qualité des circulations intérieures, les vues traversantes et la perception des volumes ;
Considérant que les circulations horizontales, notamment aux niveaux inférieurs, seront davantage ouvertes vers les façades, permettant un schéma de circulation continu, un meilleur apport de lumière naturelle et une expérience plus qualitative pour les utilisateurs ;
Considérant que le parcours des visiteurs sera renforcé par des espaces dédiés offrant des vues sur les activités parlementaires, les espaces majeurs du bâtiment, le parc Léopold et le quartier environnant ;
Considérant que le déplacement des circulations vers les façades et la création de vides traversants contribueront à rendre le fonctionnement parlementaire plus visible depuis l'espace public ;
Considérant que le niveau 5, conçu comme un espace de transition largement ouvert entre les zones publiques et les espaces de travail, renforcera le lien visuel entre les citoyens, les activités parlementaires et le paysage urbain bruxellois ;

Considérant que le maintien des grandes salles de conférence dans leur implantation actuelle permettra de préserver la structure existante et de garantir la flexibilité future des aménagements ;
Considérant que l'espace souterrain inutilisé situé au nord du bâtiment, au niveau -2, sera maintenu en l'état tout en étant équipé de dispositifs de détection conformes aux exigences de sécurité incendie ;

Circularité et durabilité :
Considérant que le projet de rénovation s'inscrit dans une démarche de durabilité et de circularité visant à réduire l'impact environnemental du bâtiment, améliorer ses performances énergétiques et garantir son adaptabilité à long terme, notamment par une approche bioclimatique, le recours aux énergies renouvelables et l'optimisation du confort thermique ;
Considérant que la conception privilégie la conservation d'une large part de la structure existante ainsi que le réemploi et le recyclage des matériaux, y compris le réemploi du parement en pierre de façade dans les aménagements extérieurs, dans une logique de transformation à faible impact et de limitation des ressources consommées ;
Considérant que le bâtiment est conçu de manière flexible afin de permettre l'évolution future des usages et des aménagements, tout en limitant les interventions techniques ;
Considérant que les toitures, façades et nouveaux aménagements extérieurs intégreront des dispositifs favorisant la végétalisation, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, les performances énergétiques et le confort des usagers, notamment au moyen de toitures végétalisées, de panneaux photovoltaïques, de terrasses accessibles et d'un jardin d'hiver sous coupole ;
Considérant que le projet s'appuie sur le référentiel DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) comme cadre de pilotage des objectifs de durabilité, avec l'ambition d'atteindre un niveau élevé de certification environnementale ;

Aspects paysagers – traitement des abords :
Considérant que la conception paysagère du bâtiment Spaak participe à son repositionnement au sein du Parlement européen, en lien avec le parc Léopold et l'espace public environnant ;
Considérant que l'ouverture au public des cours anglaises et la reconfiguration des accès renforceront les connexions piétonnes et la lisibilité des cheminements autour du bâtiment ;
Considérant que la conception paysagère intègre des principes favorables à la biodiversité, tels que le recours à des espèces endémiques, l'exclusion d'espèces envahissantes, la limitation de la pollution lumineuse et la réduction des risques de collision pour les oiseaux et les chauves-souris ;
Considérant que le projet prévoit une requalification paysagère des abords visant à améliorer son accessibilité, son intégration urbaine et la qualité des espaces extérieurs, notamment par un traitement différencié des sols et le développement d'aménagements végétalisés qui assurent une transition progressive entre le bâtiment, le parc Léopold et la ville, tout en contribuant à la qualité d'usage, à la gestion de l'eau, à l'adaptation climatique et au fonctionnement quotidien du site ;
Considérant que les abords du bâtiment seront aménagés comme un espace vert ouvert, accessible et accueillant, intégrant l'entrée des visiteurs comme lieu d'arrivée, d'orientation et de rencontre ;
Considérant que la zone située au nord, entre le bâtiment et le parc Léopold, est réaménagée afin d'ouvrir et de relier plus clairement les deux espaces ;
Considérant que cet espace fait l'objet d'une déminéralisation partielle ;
Considérant que le cheminement prévu présente une largeur variable comprise entre 3,5 m et 4,65 m ;
Considérant que la bande plantée est maintenue et composée d'arbres, d'arbustes ainsi que d'une végétation couvre-sol ;
Considérant que cet aménagement concilie les usages quotidiens, la sécurité et le rôle représentatif du bâtiment au sein de l'ensemble européen ;
Considérant que les matériaux prévus, notamment les revêtements semi-rigides, la pierre naturelle, les matériaux recyclés et les transitions douces entre surfaces minérales et végétation, soutiennent l'intégration paysagère du projet ;

Considérant que le projet développe également une trame verte stratifiée composée, en plus des abords, des atriums, balcons végétalisés, terrasses, toitures plantées et du jardin d'hiver sous la coupole, formant un système paysager cohérent à différentes hauteurs, ce qui a pour effet de renforcer la continuité paysagère avec le parc Léopold, tant au niveau du sol que des toitures, façades et nouveaux balcons, conçus comme des supports de végétalisation, de biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;
Considérant que les toitures et terrasses accessibles offriront des cheminements lisibles, des plantations en strates, des assises intégrées et des espaces de détente favorisant les usages individuels, les rencontres informelles et les vues vers le parc ;
Considérant que le rapport d'incidence recommande l'élaboration d'un plan d'entretien rigoureux pour les façades végétalisées afin de garantir, dans la durée, la qualité paysagère du projet et l'atteinte des effets attendus après la phase de réalisation ;
Considérant que la terrasse du parc constituera un espace de transition majeur entre le bâtiment et le parc Léopold, accueillant une végétation plus haute et de petits arbres visibles depuis l'espace public ;
Considérant que la palette végétale, inspirée de diverses zones climatiques européennes, associe des espèces adaptées, notamment tolérantes à la sécheresse, afin de renforcer la biodiversité, les microclimats et la résilience écologique ;
Considérant que, malgré les contraintes spatiales liées à l'emprise réduite des espaces extérieurs, et bien que celle-ci ne fasse pas l'objet de la demande de permis, des études complémentaires seront menées afin d'assurer une intégration future cohérente de la rue Wiertz dans son environnement ;
Considérant que l'eau de pluie sera, dans la mesure du possible, retenue, ralentie et réutilisée dans les jardins en toiture et les zones plantées, afin de réduire le stress thermique, de limiter la charge sur les égouts et de renforcer l'adaptation climatique du bâtiment ;
Considérant que les atriums pourront accueillir des installations artistiques et lumineuses intégrées à la végétation, ajoutant une dimension culturelle sans compromettre leur qualité spatiale et écologique ;
Considérant que la réalisation des travaux implique l'abattage de 21 arbres selon le rapport d'incidences ;
Considérant que ces abattages sont justifiés par la mise en œuvre des mesures d'évacuation en cas d'incendie vers la rue Wiertz et l'adaptation ponctuelle des accès et la création d'un parking vélo public ;
Considérant qu'aucun arbre remarquable n'est concerné par ces abattages ;
Considérant que ces abattages sont considérés comme indispensables à la réalisation du projet ;
Considérant que des replantations sont prévues ;
Considérant que les essences prévues pour les plantations ne sont toutefois pas encore précisées ;
Considérant que celles-ci devront privilégier des essences indigènes capables de s'adapter aux contraintes climatiques futures ;
Considérant que ces essences devront être choisies en cohérence avec la palette végétale du parc Léopold attenant ;
Considérant que dans le cadre de la demande de permis, un rapport d'incidences a été réalisé ;
Considérant que celui-ci conclut à l'absence d'impact sur le patrimoine ;
Considérant que le projet aboutit à un paysage robuste, évolutif et pérenne, reliant l'architecture, les usages, l'écologie et les valeurs publiques ;

Techniques et acoustique :
Considérant que l'ensemble des installations techniques est renouvelé et fait l'objet d'une demande de modification du permis d'environnement sur base de l'art. 7bis de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;
Considérant que l'étude du bruit environnemental a été réalisée au regard des limites régionales applicables en Région bruxelloise et des exigences DGNB prévues par le cahier des charges ;

Considérant qu'un modèle de calcul 3D, établi selon la norme NBN EN ISO 9613-2, a permis d'évaluer les émissions sonores liées aux installations techniques du projet, notamment les pompes à chaleur, les groupes frigorifiques en toiture ainsi que les prises et rejets d'air en façade ; que quinze points d'évaluation ont été analysés dans l'environnement immédiat du bâtiment, comprenant des zones résidentielles, des bureaux et le parc voisin ;
Considérant que le niveau sonore de la terrasse en toiture a également été calculé afin d'apprécier le confort acoustique de cet espace, bien qu'il ne soit pas soumis à une exigence réglementaire spécifique ;
Considérant que le projet prévoit des mesures acoustiques adaptées, comprenant l'installation d'écrans antibruit autour des pompes à chaleur et groupes frigorifiques, ainsi que la limitation des puissances sonores des équipements techniques et des grilles de ventilation ;
Considérant que ces dispositions permettent de respecter les exigences de la législation bruxelloise pour les différentes périodes et qu'il ne devrait pas s'ensuivre de nuisances particulières pour le voisinage ;

Accessibilité et mobilité :
Considérant qu'en matière d'accessibilité, les nouvelles rampes sont conformes au Titre IV du RRU ;
Considérant que la plupart des rampes actuellement présentes dans le bâtiment se trouvent dans les grandes salles de conférence existantes et qu'elles relèvent principalement de l'aménagement intérieur, qu'une analyse plus approfondie s'avère nécessaire concernant l'organisation de ces espaces ; que cette étude devra notamment porter sur les accès aux salles, la disposition des sièges, le repositionnement éventuel de l'estrade ainsi que les lignes de visibilité entre les cabines d'interprétation, les députés et leurs collaborateurs ; que cet examen n'est pas encore finalisé au stade de la présente demande, et constituera un élément essentiel à intégrer dans le cadre de la rénovation détaillée des salles de conférence ;
Considérant que le rapport d'incidence préconise d'améliorer l'éclairage de l'entrée protocolaire sous la passerelle et d'améliorer l'accès pour les PMR au niveau des entrées piétonnes en repositionnant certains obstacles tels que les bacs à fleurs qui entravent la circulation ;
Considérant que les parkings pour véhicules sont partagés entre les bâtiments Spinelli et Spaak ;
Considérant que le projet prévoit un total de 66 emplacements vélo (30 intérieurs au sous-sol pour les personnes accréditées et 36 extérieurs pour le public dans les abords au rez), contre seulement 8 en situation existante ; que le bâtiment Spinelli comporte quant à lui 494 emplacements vélos ;
Considérant que les emplacements extérieurs sont situés dans l'emprise de la propriété en limite nord-est et sont accessibles depuis la voirie de service périphérique ;
Considérant que ces emplacements extérieurs ne sont pas visibles sur les plans de réalisation, uniquement le plan d'implantation, ce qui ne permet pas de visualiser correctement l'impact éventuel de leur aménagement sur celui du parc (terrassements, murs de soutènement, …), ce qui est à préciser ;
Considérant qu'un petit parking de 6 emplacements voitures (dont un emplacement PMR) est maintenu en situation projetée dans le périmètre de la demande, que celui-ci est réservé aux parlementaires et visiteurs de haut rang et accessible depuis la connexion souterraine existante avec le bâtiment Spinelli, ce qui n'aura aucun impact sur les voiries environnantes ; que le bâtiment Spinelli dispose quant à lui d'un parking de 2.155 emplacements pour voitures et motos répartis sur 4 niveaux souterrains ;
Considérant cependant que l'annexe I mentionne 5 emplacements, et le rapport d'incidence 9 ; qu'il y a lieu de préciser le nombre correct d'emplacements dans le formulaire de demande ;
Considérant que le rapport d'incidence formule certaines recommandations en matière de mobilité dans le cadre de l'organisation du chantier et qu'il serait pertinent d'en tenir compte lors de cette phase ;
Considérant que la représentante de la Commune d'Ixelles a participé à la Commission de concertation relative au projet et qu'elle souscrit aux conditions émises dans le cadre de celle-ci ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune d'Ixelles, lors de sa séance du 02/06/2026, a conclu à l'absence de remarques ou d'objections de la Commune à l'égard du projet ;
Considérant, dès lors, que la Commune d'Ixelles ne formule aucune observation complémentaire et marque son accord sur le projet, sous réserve du respect des conditions émises en Commission de concertation ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **Respecter les conditions éventuelles de l'avis Siamu et informer l'autorité délivrante sur la nécessité éventuelle d'obtention de dérogations aux normes de base incendie, ainsi que sur la progression de ces démarches ;**
- **Limiter au maximum le caractère réfléchissant des parties vitrées (façades et garde-corps) tant pour limiter le risque de collision pour l'avifaune qu'afin de renforcer la transparence des façades ;**
- **Revoir la proposition afin de magnifier davantage l'accès public côté nord, sans pour autant remettre en cause les principes généraux de composition du projet architectural ;**
- **Prévoir l'élaboration d'un plan d'entretien rigoureux pour les façades végétalisées afin de garantir, dans la durée, la qualité paysagère du projet et l'atteinte des effets attendus après la phase de réalisation ;**
- **Préciser l'impact éventuel de l'aménagement de la zone de stationnement vélo extérieure sur celui du parc (terrassements, murs de soutènement,…) ;**
- **Préciser le nombre correct d'emplacements pour véhicules motorisés dans le formulaire de demande ;**
- **Tenir compte des recommandations formulées par le rapport d'incidences en ce qui concerne l'ensemble des thématiques environnementales dans le cadre de l'organisation du chantier**
- **Améliorer l'éclairage de l'entrée protocolaire sous la passerelle et d'améliorer l'accès pour les PMR au niveau des entrées piétonnes en repositionnant certains obstacles tels que les bacs à fleurs qui entravent la circulation ;**
- **Fournir un plan et une note détaillés des plantations (essences, localisations précises);**
- **Préciser le matériau prévu pour le nouveau cheminement autour du bâtiment ;**
- **Concernant l'œuvre « Confluences » d'Olivier Strebelle, assurer que son démontage se fasse préalablement au début du chantier, dans les règles de l'art et avec l'assistance d'une équipe spécialisée, que son entreposage temporaire se fasse dans un lieu respectant les conditions de conservation adéquates et préciser le projet de réimplantation ex-situ.**

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: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1066/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Brasseurs 6 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière des Brasseurs

Objet / Betreft: d'une part, modifier la division des menuiseries en façade avant (mise en conformité) et d'autre part, transformer 2 immeubles en un coliving de 9 chambres, rehausser les volumes arrière, modifier les toitures et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 - 28/05/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 a 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 zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que les biens sis aux n° 6 et 8-10 de la rue des Brasseurs sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural en tant que maisons ou immeubles de rapport avec rez-de-chaussée commercial et de tradition néoclassique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à modifier la division des menuiseries en façade avant (mise en conformité) et d'autre part, à transformer 2 immeubles en un coliving de 9 chambres, rehausser les volumes arrière, modifier les toitures et réaliser des travaux structurels intérieurs ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/05/2023 (réf. B1541/202) ayant pour objet " peindre les menuiseries et les façades du rez-de-chaussée en gris, placer un soubassement en pierre bleue (mise en conformité), rétablir une corniche moulurée " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2026 au 28/05/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur l'utilisation non autorisée d'un couloir privé sur lequel les demandeurs ne disposent d'aucun droit, soulignant également des nuisances et risques (notamment en matière de sécurité) et sollicitant la suppression des aménagements réalisés sans autorisation ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé " Le Roi d'Espagne ou la maison des Boulangers" et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 04/05/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/05/2026, repris en annexe et portant les références CP.1980.2875/8 ;
Considérant que suite à la condition 4 reprise à la section 6 « Motivation » de cet avis, les plans doivent être adaptés ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est affecté au commerce et les étages au logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
Considérant qu'en situation existante, le bâtiment se compose de deux maisons indépendantes, chacune avec sa propre cage d'escalier ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet vise à transformer les deux immeubles en un logement de type coliving ;
Considérant que celui-ci comprend neuf chambres privatives, chacune avec une salle de bain ;
Considérant que les chambres ont des superficies comprises entre 14,5 m² et 24 m² ;
Considérant que les chambres 03, 05 et 06 dérogent au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que les superficies éclairantes sont respectivement de 4,04 m² au lieu de 4,80 m², de 3,49 m² au lieu de 4,28 m² et 2,70 m² au lieu de 4,78 m² ;
Considérant que ces dérogations s'expliquent par la superficie des chambres concernées (entre 21,4 m² et 24 m²), l'absence de baies arrière et par le maintien des ouvertures existantes en façade avant ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) la hauteur du WC au rez-de-chaussée étant de 1,99 m au lieu des 2,20 m requis ;
Considérant que cette situation permet néanmoins d'aménager un WC de plain-pied avec la pièce de vie, avec un sas et un lave-mains ;

Considérant que les espaces communs, d'une superficie de 46,7 m² au rez-de-chaussée, sont insuffisants au regard du nombre de chambres et du mode d'habitat en coliving, lequel nécessite des espaces partagés de qualité suffisante pour assurer le confort des occupants ;
Considérant également l'absence d'espaces extérieurs liée aux contraintes de la parcelle, ce qui renforce la nécessité de disposer d'espaces communs intérieurs suffisamment spacieux et qualitatifs ;
Considérant que certaines chambres sont étroites et peu fonctionnelles, notamment la chambre 05, dont l'éclairement est limité avec une fenêtre en façade avant et une autre donnant sur l'impasse ;
Considérant qu'il y a lieu d'assurer un meilleur équilibre entre les chambres et les espaces communs, en limitant le nombre de chambres et en prévoyant des espaces partagés plus généreux ;
Considérant enfin, que l'entrée du logement se fait directement par la cuisine, sans sas, et qu'il convient d'améliorer cet accès ;

Considérant que le niveau R-1 accueille les locaux techniques, une buanderie commune et neuf caves liées aux chambres ;
Considérant que le sous-sol comprend une cabine à haute tension alimentant également des bâtiments voisins ;
Considérant que sa suppression ne peut intervenir qu'après la mise en place d'une solution alternative pour ces bâtiments ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir la suppression de cette cabine ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.16 (local commun à ordures) et art.17 (local commun pour vélo) ces locaux n'étant pas prévus ;
Considérant qu'un espace suffisant doit être prévu pour le stockage des déchets ;
Considérant que les dérogations sont acceptables moyennant les modifications demandées ;

Considérant que l'accès au coliving se fait par la porte au n° 8 et que la porte vers la venelle est prévue comme issue de secours ;
Considérant que les droits sur cette venelle ne sont pas clairement établis ; que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;
Considérant qu'il convient également de supprimer les installations techniques obsolètes situées dans l'aéra et de renseigner les éventuels équipements conservés ;

<u>En ce qui concerne les modifications de volume :</u>

Considérant que la demande prévoit également d'apporter des modifications en toiture ;
Considérant que du côté du n°6, la partie basse du versant arrière est supprimée afin de créer une toiture plate permettant l'aménagement d'un espace présentant une hauteur sous plafond de 2,30m ;
Considérant que du côté du n°8-10, le versant arrière de la toiture est supprimé et que l'ensemble de la toiture de l'extension est transformé en toiture plate, rehaussée afin de permettre une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
Considérant que le versant arrière de la toiture principale est également modifié ;
Considérant que les nouvelles toitures plates seront végétalisées au moyen de systèmes extensifs sur une surface totale de 26 m² ;
Considérant qu'une rehausse est prévue entre les deux immeubles afin de permettre le passage de l'escalier vers la chambre n°7 ;
Considérant que ces interventions impliquent une dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Considérant également que le projet est soumis à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant toutefois que les modifications projetées améliorent les conditions d'habitabilité, notamment en permettant des hauteurs sous plafond suffisantes ;
Considérant que les toitures plates végétalisées permettent une meilleure intégration du projet et limitent son impact sur l'intérieur d'îlot ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que sur les versants avant, le projet prévoit d'installer une fenêtre de toit ainsi que des panneaux solaires ;
Considérant qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière à l'intégration de ces panneaux et de les prévoir non réfléchissants ;

Considérant que la façade avant est conservée dans son ensemble, les menuiseries du 1er au 3ème étage sont remplacées par des menuiseries en bois peintes en blanc afin de retrouver les divisions d'origine ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour les chambres situées sous combles, une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture avec une largeur minimale de 0.80m et une surface d'au moins 1m², conformément à l'avis du SIAMU ;

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 :
- limiter le nombre de chambres et prévoir des espaces communs plus généreux ;
- prévoir un sas d'entrée et améliorer l'accès au logement ;
- supprimer les installations techniques situées dans l'aéra ;
- supprimer la cabine à haute tension au sous-sol ;
- prévoir les panneaux solaires non réfléchissants ;
- se conformer à l'avis du SIAMU ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond), art.10 (éclairement naturel), art.16 (local commun à ordures) et art.17 (local commun pour vélo) et au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S1166/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Stevens-Delannoystraat 40 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Nikolas - Katrien Geirnaert - Van den Bergh

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning: enerzijds het wijzigen van de straatgevel door het vervangen van het schrijnwerk en het aanbrengen van nieuwe kleurstellingen (in overeenstemming brengen); en anderzijds het slopen van bepaalde aanbouwvolumes, het aanleggen van een terras op de eerste verdieping, het isoleren van de achtergevel en het uitvoeren van interne verbouwingen, waaronder de aanleg van een trap en de inrichting van de zolder tot woonruimten.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 - 28/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 9 juli 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in woongebied van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/12/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een eengezinswoning: enerzijds, het aanpassen van de straatgevel door de vervanging van het schrijnwerk en nieuwe kleurstellingen (in overeenstemming brengen); en anderzijds, het herontwerpen van de achtergevel met buitenisolatie, evenals een interne herinrichting inclusief de aanleg van een trap en de inrichting van de zolder tot bewoonbare ruimten;

Overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
Overwegende dat bepaalde werken zonder vergunning werden uitgevoerd, met name de wijziging van het schrijnwerk in de straatgevel en de verwijdering van de dakkapel aan de straatzijde;
Overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/05/2026 tot 28/05/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte,
Overwegende dat het een eengezinswoning betreft met twee slaapkamers, bestaande uit een kelderniveau en drie bouwlagen, bekroond met een zolderverdieping onder een zadeldak;
Overwegende dat in de bestaande feitelijke toestand de straatgevel werd gewijzigd door de vervanging van houten schrijnwerk door PVC-ramen en een aluminium garagepoort, en door de verwijdering van de dakkapel aan de straatzijde;
Overwegende dat de woning beantwoordt aan de huidige comfortnormen;

Met betrekking tot de voorgevel:

Overwegende dat de straatgevel werd aangepast door de vervanging van de oorspronkelijke houten ramen en kroonlijst door nieuw PVC-schrijnwerk in witte tint;
Overwegende dat de oorspronkelijke raamopeningen behouden bleven in hun oorspronkelijke afmetingen;
Overwegende dat de opdeling van het schrijnwerk, met een vast bovenlicht en een dubbel draaiend raam, overeenstemt met de oorspronkelijke indeling;
Overwegende dat de inkomdeur werd vervangen door een witte PVC-deur met een beglaasd bovenlicht;
Overwegende dat de voormalige houten garagepoort werd vervangen door een witte aluminium sectionaalpoort;
Overwegende dat de vervanging van het schrijnwerk bijdraagt tot een verbetering van de energetische prestaties van de eengezinswoning;
Overwegende dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en niet gelegen is in een GCHEW en dat de ingrepen coherent zijn vanuit energetisch en stedenbouwkundig oogpunt;
Overwegende d**at** de vervanging van de oude houten garagepoort door een nieuwe sectionale aluminium poort in witte kleur niet past bij het geheel van het buitenschrijnwerk aan de straatgevel en dat het aangewezen zou zijn deze te schilderen in dezelfde antracietgrijze tint om het geheel te harmoniseren

Met betrekking van achteruitbouwzone:

Overwegende dat, hoewel de achteruitbouwzone geen deel uitmaakt van de aanvraag, een volledige verharding van deze zone een afwijking vormt van de GSV, Titel I, artikel 11;
Overwegende dat de achteruitbouwzone opnieuw moet worden ingericht in haar oorspronkelijke staat en dat er beplante stroken moeten worden voorzien rond de toegangen tot de garage en de woning, dat er waterdoorlatende materialen moeten worden gebruikt en dat een hekwerk aan de straatzijde moet worden geplaatst;
Overwegende bovendien dat de achteruitbouwzone niet mag worden gebruikt voor het parkeren van voertuigen;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
Overwegende dat bijgevolg de parkeerplaatsen in de achteruitbouwzone moeten worden verwijderd, dat er minstens drie beplante zones moeten worden voorzien langs de

perceelsgrenzen en tussen de toegangen, en dat er een fysieke scheiding moet worden aangebracht tussen de voetgangersingang en de garage-inrit om parkeren te verhinderen;

Binnengebied en achtergevel:

Overwegende dat het project voorziet in de afbraak van vergunde achter bouwsels, waardoor de bouwdiepte wordt verminderd;
Overwegende dat deze afbraak zorgt voor een betere natuurlijke lichtinval in de woning en voor een vergroting van de tuin in volle grond;
Overwegende dat het project de interieurindeling aan de achterzijde her configureert en de uitstraling van de achtergevel aanpast aan de nieuwe functies;
Overwegende dat de aanleg van deze buitenruimte de ventilatie en de natuurlijke lichtinval in de keuken verbetert;
Overwegende dat de balustrade van het terras op de eerste verdieping een afwijking vormt van de GSV, Titel I, artikel 6 (diepte);
Overwegende dat de hoogte het aanpalende profiel licht overschrijdt, maar geen impact veroorzaakt en daarom aanvaardbaar is;
Overwegende dat het project voorziet in het aanbrengen van buitenisolatie op de achtergevel, wat het energieverbruik en het wooncomfort verbetert;
Overwegende dat het project de landschappelijke kwaliteiten in het binnengebied versterkt door het verwijderen van kleine bijgebouwen en het vergroten van de oppervlakte in volle grond;
Overwegende dat de buitenisolatie leidt tot een plaatselijke overschrijding van het toegelaten gabarit, zijnde een afwijking op de GSV, Titel I, artikel 4; dat deze afwijking evenwel aanvaardbaar is gelet op de aanzienlijke verbetering van de energieprestaties van het gebouw en de beperkte impact op de omgeving;

Ruimtelijke indeling:

Overwegende dat het project voorziet in de herinrichting van het gelijkvloers door het plaatsen van een scheidingswand tussen de garage en de achterliggende ruimte;
Overwegende dat deze afgebakende achter ruimte wordt geïntegreerd in de woning als wintertuin;
Overwegende dat het project voorziet in het doorbreken van de vloerplaat van de eerste verdieping om een nieuwe trap te plaatsen die het gelijkvloers aan de tuinzijde verbindt met de eerste verdieping;
Overwegende dat het project voorziet in de inrichting van de voormalige zolder tot bewoonbare ruimtes met twee ruime slaapkamers en een badkamer;
Overwegende dat het project in zijn geheel het comfort van de eengezinswoning verhoogt door de toevoeging van twee slaapkamers, de verbetering van de relatie tussen woning en tuin en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het binnengebied;

Beheer van regenwater:

Overwegende dat de oppervlakte van de tuin in volle grond wordt vergroot;
Overwegende dat een regenwaterput (2.5m³) wordt geplaatst onder het terras;
Overwegende dat het platte dak (9m²) wordt ingericht als groendak;
Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggende stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;
Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggende stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

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: 09/06/2026

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- de inrichting van de achteruitbouwzone herzien door alle parkeerplaatsen voor voertuigen te verwijderen; minstens drie beplante zones in volle grond voorzien langs de perceelsgrenzen en tussen de toegangen, evenals een fysieke afscheiding tussen de voetgangersingang en de garage-inrit om parkeren in de achteruitbouwzone te verhinderen;
- de garagepoort schilderen in een antracietkleur om een harmonisatie van de gevel te verzekeren.

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.

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: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1107/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Pierres 1 1000 Bruxelles
Boulevard Anspach 108 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BROUWERIJ HAACHT

Objet / Betreft: transformer un café existant, remplacer les vitrines existantes par des châssis guillotines et placer des unités techniques en toiture et 2 gaines d'extraction en façade arrière (mise ne conformité partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 - 28/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un café existant, remplacer les vitrines existantes par des châssis guillotines et placer des unités techniques en toiture et 2 gaines d'extraction en façade arrière (mise en conformité partielle) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2026 au 28/05/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

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 04/05/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2026 ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur et les installations techniques :

Considérant que la présente demande vise à réaménager un café existant et à le mettre aux normes actuelles, dont l'aménagement d'un plafond acoustique en vue de limiter les nuisances pour les logements situés aux étages ;

Considérant que le projet prévoit également de placer des gaines d'extraction le long de la façade arrière ainsi qu'un groupe de ventilation et une pompe à chaleur en toiture ;
Considérant que ces installations dérogent au R.R.U. titre I art 6 en ce qu'elles ne sont pas intégrées à la toiture, qu'il y a lieu d'en limiter les nuisances et de placer autour de chacune des unités un caisson acoustique, esthétique et un système anti-vibration ;
Considérant que ces installations techniques font face à un immeuble des logements, que ce bâtiment est plus haut que le bien qui fait l'objet de la présente demande ; que dès lors, il y a lieu d'apporter un soin particulier au futur bardage ;
Considérant que sous réserve de cette condition, la dérogation est acceptable ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit de végétaliser la petite cour arrière ;

En ce qui concerne la modification des façades du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble des châssis par des châssis guillotines en bois de teinte rouge foncé (NCS S 6030-R) ; que les châssis guillotines du côté du bd. Anspach proposent des allèges ouvrantes pour faciliter les livraisons ;

Considérant de plus, que des banquettes rabattables sont intégrées aux menuiseries extérieures, du côté de la rue des Pierres ;
Considérant que les banquettes dérogent au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction en mitoyenneté) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade à rue), en ce qu'il s'agit d'installations fixes dépassant l'alignement ;
Considérant que ces installations, par leur taille et leur position, peuvent s'intégrer harmonieusement à l'architecture existante sans altérer la lisibilité des façades ; que par conséquent cette dérogation est acceptable ;
Considérant que si ce dispositif est acceptable, il y a lieu de prévoir un dispositif esthétique qui empêche l'utilisation des bancs en dehors des heures d'ouverture du café ;

Considérant que le projet prévoit également deux tentes solaires rayées rouge foncé et blanches sur chacune des façades sans mentions liées à la signalétique du commerce ;

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 ;

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: 09/06/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- placer des parois acoustiques/anti-vibrations et esthétique autour des techniques en toiture ;
- prévoir un dispositif esthétique qui empêche l'utilisation des bancs en dehors des heures d'ouverture du café.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art 3, art 6 et art 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M944/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Maurice Lemonnier 204 - 206 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Hicham Achrayah

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation du rez (café) et étendre le commerce au 1er étage impliquant un changement de destination de logement en commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et de grill, ajouter un escalier pour lier ces 2 niveaux, couvrir la cour, aménager une terrasse tropézienne (régularisation - PV BR/051/23) ; d'autre part, placer une gaine technique (mise en conformité) ; et enfin, aménager 2 appartements à partir du 2ème étage (1 appartement 1 chambre et un appartement duplex 3 chambres), remplacer les menuiseries de la façade avant et modifier la vitrine commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 - 28/05/2026

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part à étendre le commerce existant au 1er étage impliquant un changement de destination de logement en commerce de restauration rapide, ajouter un escalier pour lier ces 2 niveaux, couvrir la cour, aménager une terrasse tropézienne (régularisation - PV BR/051/23) ; d'autre part à modifier le commerce de type café vers un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill, placer une gaine technique (mise en conformité) ; et enfin à aménager 2 appartements à partir du 2ème étage (1 appartement 1 chambre et un appartement duplex 3 chambres), remplacer les menuiseries de la façade avant et modifier la vitrine commerciale ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 24/10/2023 (P.V. B.R./051/23) fait état des infractions suivantes :

1. *L'extension du café (env. 105m²) sur l'ensemble du 1er étage ;*
2. *L'extension du volume et de la surface (env. 13m²) à l'arrière du 1er étage pour disposer d'un escalier reliant les deux parties de la cafétéria (rez et 1er étage) ;*
3. *L'augmentation du nombre de logements loués individuellement aux étages (de 3 logements autorisés aux étages +1, +2, +3 ; à 10 logements constatés sur place aux étages +2, +3, +4 et palier) ;*

Considérant que plusieurs demandes de permis visant notamment à changer l'utilisation du rez ont été refusés en 2021 et 2023 ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré en février 1924 (réf. T.P. 27984) ayant pour objet "1°. -effectuer divers travaux de transformation intérieurs. 2°. -Etablir de nouvelles installations sanitaires délivré en février 1924" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/01/1874 (réf. T.P. 25158) ayant pour objet " construire une maison " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2026 au 28/05/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) en ce qui concerne la cheminée ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : ancienne brasserie Express-Midi pour brasserie Caulier ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la C.R.M.S. en date du 04/05/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2026 ;
Considérant que la C.R.M.S. stipule s'être déjà prononcée sur une première demande en sa séance du 15/01/2025 ; qu'elle indique que cette nouvelle version du projet a évolué de manière positive : la mise en peinture en blanc des nouveaux châssis en bois des étages, le traitement de l'enduit du rez-de-chaussée dans une couleur blanc cassé / beige clair, et le dessin des menuiseries du rez-de-chaussée, constituent une amélioration sur le plan architectural ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 04/05/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 26/05/2026, portant les références CP.1983.2265/16 ; que les conditions de cet avis n'entrainent pas d'adaptation des plans ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment comportant du commerce au rez-de-chaussée et au 1er étage, ainsi que du logement aux étages ;

<u>En ce qui concerne la mise en conformité de la modification du commerce de type café vers un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill :</u>

Considérant que les archives font mention du rez-de-chaussée comme étant un café ; que le demandeur stipule dans ces divers documents qu'il s'agit d'une cafétaria ;
Considérant que dans les faits, il s'agit d'un commerce de type restauration rapide ; que ce commerce nommé « cafétaria Tetouan » vend des paninis, des durums, des hamburgers, des sandwichs frites, des tacos avec frites, des tajines, … ; que la majorité des consommations se fait dans le commerce mais qu'il y a également de petites livraisons, assurées par uber eats ;
Considérant que ce commerce est ouvert de 6h du matin jusqu'à 2h du matin tous les jours ;

Considérant la densité de commerces du même type dans la rue et le manque d'équilibre entre les fonctions commerciales ; que ce commerce servant des fritures pourrait être source de nuisances sonores et olfactives pour les résidents des étages supérieurs et le voisinage ; qu'aucune mesure n'est prise pour limiter ces nuisances (isolation acoustique, cheminée, etc.) ; que la hotte actuelle impacte l'ilot et n'est pas autorisable en l'état ;
Considérant que le projet porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de proposer un commerce avec consommation sur place à l'exclusion des activités de friture et/ou de rôtisserie et/ou de gril ;

<u>En ce qui concerne la régularisation du changement de destination de logement en commerce de restauration rapide, l'ajout d'un escalier pour lier les 2 niveaux du commerce, le recouvrement de la cour, l'aménagement d'une terrasse tropézienne, la mise en conformité du placement d'une gaine technique et le projet d'aménagement de 2 appartements :</u>

Considérant que la présente demande vise la mise en conformité de l'extension du snack au 1er étage et la transformation des étages supérieurs en 2 appartements ;

Considérant que la répartition des différentes fonctions est prévue comme suit :
-sous-sol : local compteurs, caves pour le commerce, poubelles pour le commerce et sanitaires pour le commerce ;
-rez-de-chaussée et 1er étage : un snack sur ces 2 niveaux, sa cuisine et un local vélos ;
-2ème étage : un appartement 1 chambre avec une réserve et une chaudière en dehors de celui-ci ;
-3ème étage et les combles : un appartement duplex 3 chambres avec un espace réserve et une chaudière en dehors de celui-ci ;

- <u>Pour le commerce :</u>

Considérant que l'extension du commerce au 1er étage constitue une source de nuisances importantes pour les logements voisins et supérieurs ; que cet étage présente une typologie de logement ne s'accordant pas à un usage commercial ; que les immeubles mitoyens comportent des logements à ce niveau ;
Considérant qu'il convient de prévoir du logement au 1er étage et de revoir les aménagements de l'immeuble en conséquence en veillant à la mixité des typologies de logements ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la couverture de la cour via la construction d'une annexe sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) afin d'agrandir le commerce ; qu'un escalier reliant les deux niveaux du commerce est prévu dans cette extension ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que l'extension du rez-de-chaussée et du 1er étage occupe l'entièreté de la zone de cour (dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain) ;
Considérant que cette dérogation au R.R.U., titre I, article 4 est acceptable pour le rez-de-chaussée en ce que la zone de cour et jardin présente une superficie d'environ 12 m² et est enclavée entre de hauts murs mitoyens, empêchant la lumière du jour de pénétrer à l'intérieur ;

Considérant qu'au 1er étage, cette extension impacte l'intérieur d'ilot et limite l'apport de lumière naturelle à ce niveau ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant qu'il convient de limiter cette extension au rez et d'aménager une partie de sa toiture en espace extérieur (en veillant à la conformité du code civil) pour le logement du 1er étage ;

Considérant qu'une gaine d'extraction à usage du commerce est placée en intérieure d'ilot, engendrant une dérogation au R.B., article 108, en ce que le conduit ne rejoint pas la façade postérieure du bâtiment principal pour déboucher à 2 m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ; que son placement actuel génère des nuisances olfactives et nuit à la tranquillité des habitants dans la zone ; qu'elle n'est pas autorisable en l'état ;
Considérant qu'il convient de déplacer le conduit de la hotte le long de la façade arrière, conformément au RB, article 108 ; que les techniques doivent être intégrés au sein du volume bâti ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.B., article 108 n'est pas acceptable ;

- <u>Pour les logements :</u>

Considérant qu'en situation existante, 11 chambres sont aménagées aux 2ème, 3ème étage et dans les combles ;
Considérant que le projet prévoit un appartement une chambre au 1er étage et un appartement duplex 3 chambres au 3ème étage et dans les combles ;
Considérant que les 2 logements disposent d'une chaudière et d'une réserve à l'extérieur de ceux-ci permettant de respecter le R.R.U., titre II, article 3 ;

Considérant que le logement une chambre dispose d'un petit espace extérieur aménagé en façade arrière ;

Considérant que l'espace de vie du logement situé dans les combles déroge au R.R.U., titre II, 10, en ce que la somme des superficie nettes éclairantes convient pour une surface de plancher de maximum 39,48 m² or la superficie au sol est de 42,10 m² ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est limitée, qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité du logement et qu'il n'y a pas une disproportion significative entre l'éclairement naturel et la surface habitable ;

Considérant que la chambre 2 déroge également au R.R.U., titre II, 10, en ce que sa superficie nette éclairante est de 1,70 m² au lieu de minimum 2,17 m² ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'il s'agit d'une chambre et que l'agrandissement de la baie vitrée nuirait à la lecture de la façade ;

Considérant que cet appartement dispose également d'un espace extérieur via la découpe du versant arrière de la toiture afin d'aménager une terrasse tropézienne ; que le plan est erroné en ce que la terrasse est orientée Sud-Est et non Sud-Ouest ;

Considérant que cette terrasse et ses garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant que le garde-corps permet de sécuriser l'utilisation de la terrasse ; que cette terrasse permet à l'habitation de bénéficier d'un espace extérieur ;
Considérant de plus, qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et ne génère pas de vues directes chez les voisins contiguës ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, article 6 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos au 1er étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 16 (ordures ménagères) et article 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que l'aménagement d'un local poubelles ou d'entretien n'est pas opportun pour une si petite copropriété ; qu'un stockage privatif, adapté à chaque usage, est plus sûr et mieux contrôlé ;

Considérant que le local compteurs n'est accessible pour les logements que via l'extension situé au 1er étage ; que celle-ci est à démolir au 1er étage mais pas au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu d'assurer l'accès aux compteurs pour l'ensemble des fonctions du bâtiment ;

Considérant que moyennant les modifications demandées, la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;

Considérant la présence d'accès distincts pour le commerce et les logements ;

<u>En ce qui concerne le remplacement des menuiseries de la façade avant et la modification de la vitrine commerciale :</u>

Considérant que, concernant le traitement de la façade avant, le projet prévoit l'enlèvement du bardage en bois au rez-de-chaussée en vue d'y placer de la pierre bleue en soubassement et de restaurer l'enduit ;
Considérant que l'élévation avant ne permet pas d'identifier de manière suffisamment claire les zones concernées par la restauration de l'enduit et de la hauteur du soubassement ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser et de corriger ces éléments en façade avant projetée ;

Considérant qu'actuellement, deux châssis ouvrants, surmontés d'impostes et dotés d'allèges en bois, se situent de part et d'autre de la porte d'entrée du commerce ;
Considérant que la composition des vitrines est revue : de nouveaux châssis en bois, sans allège de ton marron et à division asymétriques sont prévus de part et d'autre de la porte du commerce en bois marron ; que les divisions proposées ne sont pas homogènes et ne s'accordent pas au caractère du bien et du cadre bâti ; qu'il y a lieu de prévoir au rez des châssis fixes avec imposte et allège pleine, de part et d'autre d'une porte à deux battants symétriques ;

Considérant que ce commerce déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la porte d'entrée du snack ne dispose ni d'un volet ajouré de type grillage enroulable, ni d'une grille rétractile ;
Considérant que le demandeur de permis a remis signé (sans motivation) l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;
Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative que le commerce est ouvert de 6h du matin à 2 h du matin tous les jours et qu'il y a une sécurité contre les effractions ;
Considérant de ce fait que cette dérogation est acceptable pour la porte d'entrée du commerce ;

Considérant qu'il est indiqué dans la légende que les 2 nouveaux châssis, situés de part et d'autre de l'entrée, disposeront de volet marron en aluminium ; que le demandeur et son architecte ont indiqué en séance que ces châssis ne disposeront pas de volets ; dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans comme tel ;

Considérant que le remplacement des châssis en PVC de ton marron par des châssis en bois de ton blanc aux étages est positif ;

Considérant, que les grands autocollants apposés sur la vitrine dévalorisent la devanture et confèrent à l'établissement une image peu attractive ; qu'il convient de les supprimer ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de dessiner l'emplacement de l'enseigne et la tente solaire en façade avant, étant donné qu'elles nécessitent un permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir un commerce avec consommation sur place à l'exclusion des activités de friture, rôtisserie et grill et le limiter au sous-sol / rez ;
- prévoir du logement au 1er étage et de revoir les aménagements de l'immeuble en conséquence, en veillant à la mixité des typologies de logements et à maintenir un accès aux compteurs pour tous les usagers en permanence ;
- supprimer l'extension arrière au premier étage et d'aménager une partie de cet espace en espace extérieur (en veillant à la conformité du code civil) ;
- intégrer les techniques au sein du volume bâti et prévoir une hotte conforme au RB ;
- prévoir au rez des châssis fixes avec imposte et allège pleine, de part et d'autre d'une porte à deux battants symétriques ;
- corriger le n°6 en légende en façade avant projetée car que les baies vitrées du commerce ne disposeront pas de volet ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue et un enduit de teinte claire et l'indiquer en plan ;
- introduire une demande de permis à durée limitée spécifique pour la tente solaire et les enseignes éventuelles et les retirer de la présente demande ;

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 mentionnées ci-dessous sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :

- **R.R.U., titre I, article 4 en ce qui concerne l'aménagement d'une annexe au rez-de-chaussée à l'emplacement de la cour ;**
- **R.R.U., titre I, article 6 en ce qui concerne le garde-corps et la terrasse tropézienne du logement duplex ;**
- **R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne l'espace de vie située dans les combles et la chambre 2 du logement duplex ;**
- **R.R.U., titre II article 16 en ce qui concerne le local pour les ordures ménagères ;**
- **R.R.U., titre II article 18 en ce qui concerne le local pour le rangement du matériel de nettoyage ;**
- **R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales.**

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: 09/06/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F53/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fripiers 15 - 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PIZZARELLI

Objet / Betreft: changer la destination de bureau en 4 hébergements touristiques au 1er étage dans le bloc 1 (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/01/2026

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique ;

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

Considérant que la Galerie du Centre est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le bien est repris dans plusieurs zone de protection autour de plusieurs biens classés ;
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, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que les deux demandes précédentes (v1 et v2) visent à transformer des bureaux en 5 hébergements touristiques au 1er étage dans le bloc 1 (mise en conformité) ;
Considérant que la demande d'attestation pour 5 hébergements dans le bloc I au 1er étage a été refusée en date du 23/10/2024 vu que les hébergements touristiques ne répondent pas aux normes du SIAMU ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2025 au 05/06/202, sur la demande initiale, pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres)
Vu la seule réaction à l'enquête publique, portant sur diverses questions quant à la réalisation des travaux en infraction, le nombre d'hébergements touristiques déjà présents, la manque de priorité pour le logement ordinaire, le manque de mixité avec des commerces de proximité, du logement et des espaces collectifs… ;
Vu l'avis Défavorable du SIAMU datant du 11/06/2025 repris sous la référence : T.1983.0740/57 ;
Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/06/2025 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 26/06/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs (V2) ont été introduits le 09/12/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ainsi qu'a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que la demande modifiée (V2) visait à établir 5 résidences de tourisme ;
Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 20/01/2026 ;
Vu l'avis Défavorable du SIAMU datant du 29/01/2026 repris sous la référence : T.1983.0740/62 ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir la répartition et le nombre d'unités afin de respecter les normes du SIAMU ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 27/01/2026 de son intention de modifier à nouveau sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs (V3) ont été introduits le 16/04/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
Considérant que les plans modificatifs modifient partiellement l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
Considérant que, par rapport à la demande initiale, le 3ème projet modifié prévoit 4 hébergements touristiques et prévoit en lieu et place de l'hébergement n°3, une pièce commune ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ; que cet avis a été sollicité en date du 13/05/2026 et n'a pas été réceptionné au moment de la tenue de la Commission de concertation ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que la rue de la Fourche et l'implantation du bâtiment ne permettent pas d'aménager du logement de qualité et que l'installation d'hébergements touristiques dans la zone Unesco répond d'une part, à une demande et d'autre part, assure l'occupation du bâti ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que les cloisonnements de la version précédente et notamment la salle de douche/WC et la kitchenette sont totalement conservés ; qu'il convient d'ouvrir cet espace sur le reste de l'espace commun, de supprimer les cloisonnements et les aménagements liés à la la kitchenette et à la salle d'eau, afin d'offrir un grand espace commun central de qualité ;
Considérant que ce grand espace ouvert permet d'assurer un second chemin d'évacuation des hébergements touristiques situés en façade arrière ;
Considérant que moyennant les adaptations sollicitées, le changement de destination est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- d'ouvrir l'espace de l'ancien hébergement n°3 sur le reste de l'espace commun et de supprimer les cloisonnements, la kitchenette, la salle de douche et les WC, afin d'offrir un grand espace commun central ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A132/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Aérodrome 51 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Michaël Hermans

Objet / Betreft: abattre une petite annexe arrière et construire une nouvelle extension arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/05/2026 - 28/05/2026

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:

7

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 au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à abattre une petite annexe arrière et construire une nouvelle extension arrière ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/07/2022 (réf. P.U. A1084/2021) ayant pour objet "Construire une lucarne en façade arrière " ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 14/10/2020 (réf. P.U. A1236/2019) ayant pour objet " Construire une annexe au rez-de-chaussée (mettre en conformité)" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2026 au 28/05/2026 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 - hauteur) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la situation existante de fait correspond à la situation de droit sauf en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse et le changement des murs de clôture en zone de cours et jardins ;
Considérant qu'au vu de la superficie du terrain, l'aménagement de la terrasse ne nécessitait pas de permis d'urbanisme ;
Considérant cependant que la clôture existante est toujours présente en situation projetée, déroge au R.B. article 48 en ce que la hauteur des murs de clôture entre cours et jardins est fixée à 2.75m et au R.B. article 53 en ce que les murs de clôture doivent avoir 0.28 m ou une brique et demie d'épaisseur ;
Considérant que bien que la hauteur de la clôture soit inférieure de 55 cm à la réglementation du R.B. (2.20m), elle reste suffisante, en ce qu'elle empêche la vue ;
Considérant que l'épaisseur, bien qu'inférieure aux prescriptions du R.B., est acceptable en ce qu'il n'y a pas de nécessité de stabilité ;
Considérant que les dérogations susmentionnées sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande principale consiste à abattre une petite annexe existante de droit d'environ 4 m² servant de rangement afin de construire, sur toute la largeur de la parcelle, une annexe d'une surface approximative de 33 m² qui servira de salle-à-manger ; que cette salle-à-manger est ouverte sur le séjour via la cuisine ; que les pièces de jour forment un ensemble ouvert et traversant ;
Considérant que cette extension est prévue sur un seul niveau avec une toiture plate, en continuité avec le toit de l'annexe existante de droit comportant la cuisine et la buanderie ;
Considérant, que les demandeurs profitent de ces travaux pour rénover la toiture plate de l'annexe existante de droit, notamment en y ajoutant de l'isolation ;
Considérant que cette nouvelle annexe déroge au R.R.U, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le projet dépasse en profondeur et hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;
Considérant, que cette extension dépasse en profondeur le voisin le plus profond, soit le voisin de droite (le n°53) d'environ 2 m ;
Considérant que la situation de droit du voisin de gauche, soit le n°49, n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'il a été ajouté environ une profondeur de 1.24m ; que le projet dépasse de plus de 3 m ce voisin soit d'environ 5.35m ;
Considérant qu'il est dessiné sur la coupe AA' les murs œillères des deux mitoyens et non les profils des bâtiments mitoyens ; que néanmoins les éléments du dossier permettent de comprendre l'impact de la demande sur les parcelles voisines ;
Considérant qu'au vu de la hauteur des murs mitoyens existants et de sa situation au rez, cette nouvelle volumétrie n'engendrera que très peu d'ombrage supplémentaire chez les voisins ;
Considérant, dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
Considérant que cette extension améliore le confort de la maison et sa connexion au jardin ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le matériau de la terrasse prévue dans le prolongement de l'annexe sur une profondeur de 3.66m n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il convient de privilégier un matériau perméable ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir la végétalisation des toitures plates, afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur, à améliorer la gestion des eaux pluviales et le confort technique du bâtiment ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de privilégier un matériau perméable pour la terrasse ;
- prévoir une végétalisation des toitures plates en intérieur d'ilôt.

Les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :
au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne la nouvelle annexe ;
au R.B. articles 48 et 53 en ce qui concerne la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

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: 09/06/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P910/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Prévoyance 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ina Saltanava

Objet / Betreft: réaliser des travaux structurels intérieurs et murer des baies en façade avant (mise en conformité), et d'autre part, changer la destination du bien en une maison unifamiliale, modifier le pan de toiture arrière et rehausser le mur mitoyen (n°12, côté rue du Montserrat), et réaliser des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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 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 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 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 (P.P.A.S.) dénommé PPA N° 20-10/12 quartier dit La Marolle approuvé par arrêté royal en date du 10/10/1974 ;
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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Palais de Justice ;
Considérant que l'avis de la CRMS a été sollicité en date du 13/05/2026 et non reçu à ce jour ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (bien en zone de protection d'un bien classé) et en application de l'article 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part,à réaliser des travaux structurels intérieurs et murer des baies en façade avant (mise en conformité), et d'autre part, à changer la destination du bien en une maison unifamiliale, modifier le pan de toiture arrière et rehausser le mur mitoyen (n°12, côté rue du Montserrat), et réaliser des modifications en façade avant ;

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;
Considérant que la situation du « fait accompli » n'influence pas 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 13/12/1882 (réf. TP 19830 ayant pour objet « Modification du rez-de-chaussée de la façade » ;

Considérant que la demande projette de mettre en conformité des travaux intérieurs de renforcement structurel réalisés dans l'urgence pour stabiliser le bien, selon la note explicative fournie à l'appui de la demande ;
Considérant que les renseignements urbanistiques du 08/10/2024 avec la référence RU2127/2024 indique que la destination du rez-de-chaussée n'est pas renseignée dans les plans d'archives ; que dans les faits, un restaurant y était aménagé ; qu'historiquement une chapelle y était aménagée ;
Considérant que la demande vise à affecter le rez-de-chaussée en logement en étendant le bien unifamilial des étages aux rez-de-chaussée ; que la maison comporte dès lors des caves en sous-sol, un séjour avec cuisine de 24m² au rez-de-chaussée et, du 1er au 3ème étage, une chambre et une salle-de-bain par niveau ; qu'il s'agit dès lors d'une maison 3 chambres ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que le séjour n'atteint pas les 28 m² requis ; que les chambres sont vastes et les espaces existants ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

Considérant que la demande vise à remplacer la totalité de la charpente en raison de son état de délabrement avancé présentant un risque d'effondrement, en s'alignant sur le profil de toiture arrière du voisin de gauche, situé au n°5 rue de la Prévoyance ; que cela implique la rehausse du mur mitoyen côté voisin de droite, n°12, rue de Montserrat sur une hauteur de 1.17m ; que cette intervention permet d'avoir une HSP (Hauteur Sous Plafond) de 2.38m pour la salle de bain du 3ème étage ; qu'un plan incliné est prévu sur la petite toiture plate projetée afin de rediriger les eaux pluviales vers la DEP avec une remontée d'étanchéité prévue avec le bien n°12 rue de Monserrat ;
Considérant que cette rehausse est conforme aux règlements en vigueur en ce qu'elle ne dépasse pas le mitoyen le plus profond et le plus haut et dépasse de moins de 3m le moins profond et moins haut ; que cette rehausse de mur mitoyen et la réalisation de la toiture plate est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les fenêtres qui ont été murées probablement depuis la fin du 19ème siècle / début du 20ème siècle, possiblement dès l'origine, à savoir celles aux étages à gauche des façades avant rue de la Prévoyance et rue de Monserrat ; qu'elles sont murées au moins depuis 1980 comme l'indique le reportage photo repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois pour l'ensemble de la rue ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que la demande vise à murer aussi la fenêtre gauche du rez-de-chaussée de la façade avant située rue de Monserrat, que celle-ci s'inscrit dans la continuité verticale des fenêtres déjà murées des étages sur cette façade ;
Considérant que les fenêtres déjà murées et celle projetée respectent le rythme des baies sur chaque façade en ce que les tablettes de fenêtres et leur encadrement sont maintenus ; qu'elles ne créent pas de dérogation en surface nette éclairante dans les pièces habitables du bien ; qu'elles permettent une meilleure utilisation des espaces intérieurs ;

Considérant que le projet vise à remplacer les châssis en bois présentant des petits bois et dont la couleur de droit n'est pas connue, par des châssis en bois peint en blanc (code RAL 9016) sans petits bois ;
Considérant que les impostes des châssis du 2ème étage sont supprimées, que cette suppression a été aussi réalisée pour les châssis du 2ème étage des biens voisins ; que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
Considérant que la porte d'entrée en bois dont la couleur n'est pas connue est remplacée par une porte en bois moulurée peinte en blanc (code RAL 9016) ;

Considérant que l'ancienne porte située à l'angle, au rez, est transformée en fenêtre ; qu'une allège est rétablie dans la continuité de l'existant (soubassement peint en gris (RAL 7045) et façade peinte en blanc) ; que la création d'une allège permet d'augmenter la privacité du séjour et en facilite l'usage ;
Considérant que la largeur de cette baie conserve la largeur de la porte d'origine, plus large que les baies des étages ; que cela nuit à l'homogénéité de la façade ; qu'il convient dès lors d'adapter la largeur de cette baie à la largeur de celles des étages de la façade d'angle ;
Considérant que le projet vise à placer des garde-corps métalliques noirs (3 lisses horizontales) sans en préciser le code RAL aux fenêtres non murées du 1er et 2ème étage ;
Considérant que la corniche en bois dont la couleur existante de droit n'est pas connue, mais était probablement de couleur blanche, est remplacée par une corniche dont le matériau n'est pas précisé et de couleur gris anthracite ; que ce type de corniche ne s'accorde pas à un immeuble néoclassique ; qu'il y a lieu de prévoir une corniche en bois de couleur blanche qui soit en adéquation avec la typologie de ce type de bien et d'indiquer le code RAL sur plan ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le placement d'une DEP (Descente d'Eau Pluviale) en façade avant, côté gauche, de couleur gris métallique ; qu'elle est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ; qu'elle possède un dauphin métallique de couleur noire sans précision du matériau en plan ;
Considérant qu'elle modifie l'aspect architectural de la façade, mais est à peine visible depuis le bien classé (Palais de Justice) et ne modifie pas les perspectives depuis ou vers ce bien classé ; que d'autres biens de la rue de la Prévoyance disposent de descentes d'eaux pluviales en façade avant
Considérant que les matériaux doivent être indiqués ; que la descente d'eau doit être raccordée à l'égout privatif en cave (les gargouilles dans les trottoirs sont interdites) ; qu'il convient de l'indiquer dans les plans ;

Considérant que les 2 grilles de ventilation existantes en façade avant côté rue de Monserrat sont enlevées selon les documents accompagnants la demande ; que cependant l'une d'elles est toujours présente sur l'élévation projetée ; qu'une ventilation des pièces humides avec rejet en toiture est prévue ; qu'il y a lieu de la retirer de l'élévation projetée aussi bien pour des raisons esthétiques et éviter toute ambiguïté concernant la nature de ce carré ;

Considérant que moyennant ces modifications, le remplacement des menuiseries et les modifications de façade s'accordent au caractère du bien et du cadre bâti ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant que les interventions de la demande ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant, de ce qui précède, 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/d' :

- **adapter la largeur de la baie à l'angle du rez-de-chaussée en s'alignant sur la largeur de celles des étages de la façade d'angle ;**
- **indiquer les matériaux de la descente d'eau et son raccord à l'égout privatif en cave (les gargouilles dans les trottoirs sont interdites) ;**
- **retirer le carré situé à l'endroit de l'ancienne grille de ventilation de l'élévation projetée ;**
- **prévoir une corniche en bois peinte en blanc et en indiquer le code RAL en élévation.**

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 à l'article 3 (superficie) du titre II du R.R.U. est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H3/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Tuinbouwersstraat 93 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Patrick - Gabi Vanberghen - COTEANU

Objet / Betreft: uitbreiding van het bebouwde volume aan de achterzijde van het gelijkvloers tot aan de zolderverdieping met het oog op de herinrichting van de eengezinswoning, het plaatsen van nieuwe dakramen, het isoleren van de gevel aan de kant van Donderberg en het aanbrengen van structurele veranderingen aan het interieur (regularisatie PV BR/003/19)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/05/2026

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

9

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) N° 48-05, genaamd "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 20/10/1956 (goedgekeurd op 20/10/1956);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in Square Prince Charles van het B.B.P.;

Overwegende dat het goed ingeschreven is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (art. 207 §3 van het BWRO);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/01/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegend dat de aanvraag een bestaande eengezinswoning betreft;
Overwegend dat de aanvraag een uitbreiding van het bebouwde volume aan de achterzijde van het gelijkvloers tot aan de zolderverdieping voorziet, met het oog op de herinrichting van de eengezinswoning, het plaatsen van nieuwe dakramen, het isoleren van de gevel aan de kant van Donderberg en het aanbrengen van structurele veranderingen aan het interieur (regularisatie);

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 30/04/2026 tot 14/05/2026 voor volgende motieven:
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte, uitgaand van betreffende conflicten tussen derden die niet vallen onder de bevoegdheid van stedenbouw;

Overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 09/01/2019 (P.V. B.R./66/97) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken:
- “Het bouwvolume werd uitgebreid aan de achterzijde van het gelijkvloers, de eerste verdieping en de dakverdieping (uitbreiding van resp. +/- 55 m^2, +/- 55 m^3 en +/- 12m^3)”;
- “De tuin werd uitgegraven tot een diepte van +/- 3m (oppervlakte +/- 40 m^2)”

Betreffende de voorziene toestand

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het behoud van een ééngezinswoning;
Overwegende dat het gelijkvloers bestaat uit een inkomhal met trap;
Overwegende dat de drie opeenvolgende ruimtes op het gelijkvloers zijn uitgewerkt met een grote raampartij en uitgeven op een aansluitend terras van circa 15 m² de tuin;
Overwegende dat de tuin wordt omgeven door een houten omheining en wordt ingericht met rondom voorziene zitbanken en plantenbakken;
Overwegende dat de eerste verdieping bestaat uit een trappenhal, een badkamer, gevolgd door een dressing en een slaapkamer; dat de slaapkamer voorzien is van een dakkoepel en verder een groendak is voorzien;
Overwegende dat de tweede verdieping bestaat uit twee slaapkamers, eveneens voorzien van dakkoepels en dat **er** een groendak wordt aangelegd;

Overwegende dat de derde verdieping een extra dakvlakraam voorziet aan de dakkapel vooraan;

Overwegende dat de achtergevel is uitgewerkt met drie grote schuiframen, opgebouwd uit drie brede openingen;
Overwegende dat de achtergevel is opgebouwd uit meerdere verspringende volumes, met een uitgesproken diepe uitbreiding een tuin op het gelijkvloers en meer terugliggende volume-uitbouwen op zowel de eerste en tweede verdieping, die zijn vormgegeven als afzonderlijke bouwblokken (zie doorsnede);

Overwegende dat het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
Overwegende dat de eigenaar houtenschrijnwerk voorziet (in witgeschilderde kleur);
Overwegende dat de rest van de voorgevel wordt behouden zoals het is;
Overwegende dat de gemene muur geïsoleerd wordt en afgewerkt met een crepi afwerking;

Betreffende de afwijkingen
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *(*Gew.S.V.*), titel I, artikel 4 (diepte))* voor wat betreft het terras;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, omdat dit het comfort van de woning verbetert en zich goed integreert in de onmiddellijke stedenbouwkundige context;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *(*Gew.S.V.*), titel I, artikel 6 (het dak))* voor wat betreft de dakkapel;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, aangezien dit het comfort van het goed verbetert, meer natuurlijke verlichting voorziet, de zichten van de buren niet belemmert en het perceel bovendien uitgeeft op een park;

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

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

GUNSTIG advies op voorwaarde:
- mits het gebruik van een waterdoorlatend materiaal voor het terras;
- het voorzien van houten raamkozijnen conform aan de oorspronkelijke raamkozijnen (zelfde profielen, indelingen en detaillering);
- de renovatie en het behoud van de voordeur en de houten dakkapel aan de voorgevel;

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

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 *Gew.S.V.* voor wat betreft *titel I, artikel 4& 6)* toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

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: 02/06/2026

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 le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à 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) ;

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 05/06/1964 (réf. T.P. 84115) ayant pour objet "la construction d'une terrasse avec WC au niveau du deuxième étage de l'immeuble " ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 23/06/2011 (réf. P.U. A71/2008) ayant pour objet "extension en façade arrière de l'immeuble de 5 logements (travaux déjà réalisés)" ;
Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été classé sans suite (réf. P.U. A150/2012) ayant pour objet "régularisation d'une transformation de maison de rapport " ;
Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été classé sans suite (réf. P.U. A402/2016) ayant pour objet "transformer une maison de rapport pour y aménager 4 studios, en créant une extension en façade arrière sur 5 niveaux (de la cave au rez+3) et peindre la façade en blanc (travaux déjà réalisés) " ;

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

- application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 10/04/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 23/04/2026, portant les références CP.2008.0708/2 ;
Considérant que le projet ne correspond pas à certaines conditions du SIAMU en ce que :

- le bâtiment doit disposer d'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, au sommet de la cage d'escalier […] ;
- le local contenant le/s compteur/s gaz doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 200 cm² situé à maximum 10 cm du plus haut plafond ;

En ce qui concerne la transformation d'une maison unifamiliale avec magasin au rez-de-chaussée en 3 logements (2 studios et 1 appartement 1 ch) :
Considérant que la demande vise principalement la transformation d'une maison unifamiliale en 3 logements ;
Considérant que, précédemment, il avait été refusé une demande de permis d'urbanisme en 2011 pour la mise en conformité d'une extension et l'aménagement de 5 logements (à savoir qu'un logement était situé en sous-sol) ;
Considérant que ce refus était justifié par : la prolifération de tels établissements est de nature à modifier le tissu social du quartier ; la multiplication de trop petits appartements qui favorise les locations précaires et ne favorise pas des logements de qualité ; l'annexe créé une vue droite chez le voisin de gauche ;

Considérant qu'en situation projetée, il y aura le local compteurs, 3 caves privatives (une pour chaque logement), un local poubelles et un local vélos/poussettes en sous-sol;
Considérant que l'accès pour les vélos à ce local ne sera pas aisé au vu du type d'escaliers (en double quart tournant) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

Considérant en effet, que ce local vélos/poussettes déroge au R.R.U., titre II, article 17 en ce que ce local doit avoir un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
Considérant également que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 18 en ce qui concerne le local pour le rangement du matériel de nettoyage, qui doit avoir une superficie minimale de 1 m² et doit comporter au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;

Considérant que ces dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables car selon le R.R.U., la transformation des immeubles existants à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci ;

Considérant que le rez-de-chaussée possédait un commerce, une cuisine et un local W.C. accessible depuis l'extérieur et situé dans la cour, en situation de droit ;
Considérant que la totalité de la parcelle a été construite et qu'un studio s'y trouve désormais ;
Considérant que la seule modification par rapport à l'existant, c'est l'abattage d'une partie d'un des murs porteurs ;
Considérant que ce studio déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette inférieure à 22 m² ;
Considérant que cet espace a une superficie d'environ 18,3 m² ;
Considérant que cette pièce de vie déroge au R.R.U. titre II, article 10 car elle a une superficie nette éclairante de 2,67 m² au lieu de 3,66 m² minimum ;
Considérant que la salle-de-bain dispose d'une ventilation selon la note explicative ;

Considérant que le 1er étage a également été aménagé en studio ;
Considérant qu'il sera identique à la situation existante de fait, mise à part l'ouverture d'une baie intérieure ;
Considérant que ce studio déroge au R.R.U. titre II, article 10 en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la pièce de vie qui est de 3,83m² au lieu de min 4,5 m² ;

Considérant qu'à partir du 2ème étage, il sera aménagé un duplex 1 chambre ;
Considérant que l'unique chambre, située au 2ème étage déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 13,5 m² au lieu de minimum 14m² ;
Considérant que la cuisine du 3ème étage déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne sa superficie qui est de 4m² au lieu de minimum 8m² ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la superficie de séjour (bureau compris) qui est de 19,47 m² (et non 19,8 m² comme indiqué, l'échelle de meunier prend de la surface) au lieu de minimum 20 m² ;

Considérant que certains logements sont non conformes au code-civil relatives aux vues droites : les baies vitrées situées dans la salle-de-douche du 1er et du 2ème étages ;
Considérant que la demande est donc de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant que les diverses dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;
Considérant que lors de la création de logement dans un immeuble existant, ceux-ci doivent tendre au respect de la norme ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
Considérant que la superficie de plancher de droit du bâtiment n'est que 140 m² et que dès lors il y a lieu de ne pas le diviser en plusieurs unités ;
Considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/06/2026

En ce qui concerne la mise en conformité de la construction d'une extension arrière :
Considérant qu'en situation de droit, il y avait une cour ;
Considérant que le W.C. qui s'y situait a été démoli et qu'une extension à toiture plate a été construite, du sous-sol jusqu'au 3ème étage ;
Considérant que cette extension présente une emprise au sol d'environ 2m20 sur 1m80 ;
Considérant que dans la situation projetée, un niveau sera démoli et que sa toiture sera végétalisée (toiture végétale « extensive » et non « expensive » comme indiqué sur le plan) ;
Considérant que cette extension arrière déroge au R.R.U. titre I, article 4 en ce que le projet ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
Considérant que cette construction déroge au R.R.U, titre I, article 6 en ce que le projet dépasse en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la moins haute de plus de 3 m;
Considérant de même que cette extension, déroge au R.R.U., titre I, article 12 en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif mais également au R.R.U., titre I, article 13 car la surface imperméable est de plus de 50% ;

Considérant que ces dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il aurait été préférable de conserver la cour afin de garantir un espace extérieur au logement ;
Considérant de plus, que les châssis non conformes au code-civil ne peuvent être aménagés, et que donc les 2 studios auront des vues mono-orientés (à savoir que le logement du rez a un vitrage translucide) ;

En ce qui concerne la mise en conformité de la modification de la façade avant :

Considérant que l'ensemble des châssis (sauf la porte d'entrée) ont été remplacé par du PVC de ton blanc ;
Considérant que dans le cadre du remplacement des châssis en façade avant, il y aurait lieu de respecter le cintrage ;

Considérant que le projet comporte de nombreuses dérogations au RRU en matière d'habitabilité ; que les logements ne sont pas qualitatifs ; que ce type de projet participe à la dérégulation des loyers ;
Considérant l'importance de prévoir des espaces extérieurs pour les logements, or la parcelle ne possède plus de cour telle qu'elle existe en situation de droit ; la non-mixité des typologies de logements ;

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

Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort ;

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 DEFAVORABLE.