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: 16/06/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L274/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 61 – 517 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SPRB - Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Renouveler des voies de trams, supprimer l'arrêt de tram Defacqz et déplacer l'arrêt Bailli, mettre aux normes les arrêts de tram Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaie, Legrand et l'arrêt de bus Vleurgat, adapter la situation pour les modes actifs et le stationnement aux alentours directs des arrêts, abattre deux arbres à haute tige et déplacer un troisième.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS13152025

Adresse / Adres:
Îlot compris entre les rues Reper-Vreven, F. Sterckx et l'avenue Houba de Strooper

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven"

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Perspective Brussels - Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
Vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);
Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement le 2 décembre 2004, et sa modification approuvée par arrêté du Gouvernement le 7 novembre 2024;
Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Considérant que, dans le cadre de la politique de la Ville de Bruxelles visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé de procéder à l'abrogation totale de plusieurs PPAS;
Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" a été approuvé par arrêté royal du 30 octobre 1975;
Considérant que l'abrogation du PPAS rencontre l'objectif général de simplification administrative et de clarification juridique;
Considérant que le PPAS est antérieur à l'approbation du PRAS et que certaines de ses dispositions sont abrogées implicitement;
Considérant que le plan d'expropriation a produit ses effets;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant que le site est couvert par le PRAS, qui en définit les affectations possibles, ainsi que par le Règlement régional d'urbanisme qui y définit les gabarits et implantations des futures constructions;
Considérant que le Plan Régional de Développement fixe la vision territoriale régionale et la localisation du site en bordure de la zone de développement prioritaire et réserve foncière du Heysel;
Considérant que le PPAS est limité par l'avenue Houba de Strooper, la rue Félix Sterckx et la rue Reper-Vreven, et que l'abrogation du PPAS n'aura pas d'incidence sur le quartier environnant;
Considérant que le Plan Communal de Développement précise les défis et enjeux de la Ville de Bruxelles et que l'abrogation du PPAS n'empêche pas d'y répondre;
Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 4/4/2024, les listes des Monuments & Ensembles inscrits à l'inventaire (publiées au Moniteur belge le 19/08/2024);
Considérant que le PPAS avait notamment pour principaux objectifs de protéger le logement, les équipements scolaires et activités artisanales, de protéger l'intérieur d'îlot et sa végétalisation, ainsi que de cadrer les gabarits au sein du périmètre;
Considérant que l'application du PPAS a permis d'atteindre ses objectifs;
Considérant que l'application des textes en vigueur balise efficacement les éventuels projets, que les prescriptions du RRU, du PRAS, et l'application du principe de bon aménagement des lieux comme le respect du cadre bâti environnant permettront d'encadrer les projets de développement de manière harmonieuse;

Considérant que le plan datant de 1975 ne prend en considération ni les problématiques environnementales, ni la transition climatique; que les règlementations actuellement en vigueur en matière d'environnement permettront d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales et de trouver des solutions adéquates, de favoriser un retour à la perméabilité du sol tout en veillant à sa qualité et de participer à une meilleure végétalisation qui aura des effets positifs sur les îlots de chaleur urbains;
Considérant qu'en date du 11/02/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, un avis préalable favorable sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven", invitant la Ville à préciser certains éléments du rapport d'abrogation, qui a été adapté;
Considérant qu'en date du 03/03/2026, Bruxelles Environnement a estimé, dans les délais, que l'abrogation totale du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) émet un avis favorable sur l'abrogation totale du PPAS, se réservant toutefois le droit d'une appréciation définitive après avoir pris connaissance des observations et avis qui seraient formulés lors de l'enquête publique et de la commission de concertation;
Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, Urban-Brussels, en l'occurrence la Direction de l'Urbanisme (DU) et la Direction du Patrimoine Culturel (DPC), émet un avis favorable sur l'abrogation du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven", se réservant néanmoins le droit d'une appréciation définitive après avoir pris connaissance des observations et avis qui seraient formulés lors de l'enquête publique et de la commission de concertation;
Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réaction;
Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS13182025 (PPAS_A)

Adresse / Adres:
Îlots compris entre le cimetière de la Ville de Bruxelles, la rue des artistes, la drève Sainte-Anne, la Donation Royale, la rue du Mont Saint-Alban, le boulevard Emile Bockstael, la rue Champ de la Couronne

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS n° 48/05-48/06bis "Quartier Square Prince-Charles"

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Perspective Brussels - Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234 ;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants ;
Vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ;
Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement le 2 décembre 2004, et sa modification approuvée par arrêté du Gouvernement le 7 novembre 2024 ;
Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Considérant que, dans le cadre de la politique de la Ville de Bruxelles visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé de procéder à l'abrogation totale de plusieurs PPAS;
Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 48-05 "Quartier Square Prince Charles" a été approuvé par arrêté royal du 20 octobre 1956 et partiellement modifié par le PPAS n° 48-06b "Quartier Square Prince Charles", par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 1990;
Considérant que l'abrogation totale sollicitée porte sur l'ensemble du périmètre du PPAS n°48-05/48-06b, ainsi que sur les voiries adjacentes;

Considérant que l'abrogation du PPAS rencontre l'objectif général de simplification administrative et de clarification juridique;
Considérant que le PPAS et sa modification sont antérieurs à l'approbation du PRAS et que certaines de ses dispositions sont abrogées implicitement;
Considérant que le site est couvert par le PRAS, qui en définit les affectations possibles, ainsi que par le Règlement régional d'urbanisme, qui encadre notamment les gabarits, l'implantation et les caractéristiques des futures constructions;
Considérant que l'application des réglementations en vigueur balise efficacement les éventuels projets ;
Considérant que le Plan Communal de Développement précise les défis et enjeux de la Ville de Bruxelles et que l'abrogation du PPAS ne compromet pas leur mise en œuvre;
Considérant que le PPAS n°48/05 avait notamment pour objectifs:

- en matière d'affectation : de maintenir le logement sur le périmètre, de maintenir l'activité industrielle sur l'îlot 1, de maintenir une zone de construction à destination publique et de définir des zones de cours et jardins non bâtissables ;
- en matière d'implantation et de caractéristiques physiques des constructions et des abords : de dédensifier les intérieurs d'îlot, de limiter l'emprise bâtie, de maintenir les zones de recul existantes, d'en garantir la végétalisation, de fixer certains alignements et d'encadrer les gabarits des constructions ;

Considérant que le PPAS modificatif n°48/06bis avait notamment pour objectifs :

- en matière d'affectation : de permettre davantage de mixité dans certains îlots, d'autoriser des compléments publics et privés d'habitation, du commerce et des activités artisanales aux rez-de-chaussée, de maintenir le parc et l'étang du square Prince Charles et de réserver une zone à l'équipement scolaire;
- en matière d'implantation et de caractéristiques physiques des constructions et des abords : de garantir la végétalisation en intérieur d'îlot, de fixer des prescriptions conservatoires pour les biens à valeur patrimoniale et de fixer des prescriptions esthétiques relatives notamment aux matériaux, aux toitures et aux façades;

Considérant que le programme du PPAS a permis d'atteindre l'essentiel de ses objectifs et qu'il est, pour partie, devenu obsolète;
Considérant que l'abrogation du PPAS permettrait une plus grande mixité au sein du périmètre, notamment par l'application des affectations et seuils prévus par le PRAS,
Considérant que l'instruction des futures demandes de permis d'urbanisme s'effectuera au regard des plans et règlements urbanistiques, patrimoniaux et de développement en vigueur, ainsi qu'au regard du bon aménagement des lieux;
Considérant que l'application des textes en vigueur balise efficacement les éventuels projets;
Considérant que, en l'absence de disposition spécifique du PPAS abrogé par rapport aux alignements à maintenir, à supprimer et à décréter, il appartient à l'autorité compétente de fixer les prescriptions y relatives au regard de la cohérence urbanistique, paysagère et du respect du patrimoine ;
Considérant que la réduction des mesures de protection patrimoniales pourra dans la plupart des cas être contrée par les outils existants (classement, d'inscription à l'inventaire ou la ZICHEE couvrant la zone du PPAS);

Considérant que le plan de 1956, modifié en 1990, ne prend en considération ni les problématiques environnementales, ni la transition climatique; que les règlementations actuellement en vigueur en matière d'environnement permettront d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales et de trouver des solutions adéquates, de favoriser un retour à la perméabilité du sol tout en veillant à sa qualité et de participer à une meilleure végétalisation qui aura des effets positifs sur les îlots de chaleur urbains;
Considérant qu'en date du 10/02/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, un avis préalable favorable sur

l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 48-05/48-06b " Quartier Square Prince Charles", invitant la Ville à préciser certains éléments du rapport d'abrogation, qui a été adapté;
Considérant qu'en date du 03/03/2026, Bruxelles Environnement a estimé, dans les délais, que l'abrogation totale du PPAS n° 48-05/48-06b "Quartier Square Prince Charles" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;
Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) émet un avis favorable sur l'abrogation totale du PPAS;
Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, Urban-Brussels, en l'occurrence la Direction de l'Urbanisme (DU) et la Direction du Patrimoine Culturel (DPC), émet un avis favorable sur l'abrogation du PPAS n° 48-05/48-06b "Quartier Square Prince Charles", se réservant néanmoins le droit d'une appréciation définitive après avoir pris connaissance des observations et avis qui seraient formulés lors de l'enquête publique et de la commission de concertation, et proposant d'évaluer l'inscription à l'inventaire légal du patrimoine des maisons situées rue de Vrière 8, 10, 12 et 81, Square Prince Charles 15 et Drève Saint-Anne 46 et 48, ces dernières bénéficiant de la mesure de protection 3.2 du PPAS;
Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à trois réactions, liées à la perte de prescriptions particulières, au profit de prescriptions plus générales moins adaptées au contexte local, tant en termes d'affectation, que de densité ou de patrimoine;
Considérant qu'en termes d'affectation, le PPAS interdit/limite plus certaines affectations secondaires que le PRAS (bureau, activités artisanales, types d'équipements, …etc.) et qu'inversement, il ne prévoit pas de seuils pour certaines fonctions (équipement, commerce, activités artisanales et hôtel en zone d'habitation et activités productives en zone mixte), générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard, notamment ;
Considérant, également, que la mixité autorisée et les seuils définis par le PRAS répondent davantage aux objectifs actuels en la matière, tant régionaux que communaux (PRDD, PCDD, programme de politique générale 2024-2030);
Considérant qu'en termes de densité, le RRU cadrera l'implantation et la profondeur des constructions de manière plus stricte que le PPAS, puisqu'il ne sera plus possible d'occuper toute la "zone de bâtiments annexes" ; les impacts de l'abrogation sur les gabarits seront ponctuels et légers (un étage de plus ou de moins selon les cas) ; la disparition d'une limite P/S de 0.4 au niveau du square Prince Charles aura un impact modéré étant donné l'inscription d'une partie du site sur la liste de sauvegarde, imposant que les constructions y "défendent un objectif exclusivement didactique ou scientifique", la configuration naturelle du terrain (talus, étang), l'existence d'aléas d'inondation, et les règlementations environnementales en vigueur visant un retour à la perméabilité du sol, notamment;
Considérant qu'en termes de patrimoine, les conditions particulières relatives à la valorisation des qualités historiques et esthétiques du bâti (conservation des façades, matériaux, toitures, esthétique en général, respect de la trame urbaine), les qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement sont prises en considération via la ZICHEE et les autres mesures de protection existantes;
Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 48-05/48-06b "Quartier Square Prince Charles" peut se poursuivre.

Avis FAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C802/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 121 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Freddy Dervaux

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade au rez-de-chaussée (mise en conformité) et d'autre part, modifier la destination du rez-de-chaussée d'un garage pour les logements vers un équipement (cabinet médical)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n°122 : lot n°8, délivré le 19/04/1967 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un garage vers du bureau et modifier la façade au rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 pour les motifs suivants : 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) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que l'immeuble présente un caractère principalement résidentiel avec des logements aux étages ;
Considérant que la demande vise le changement de destination du rez-de-chaussée en cabinet médical ainsi que la mise en conformité de la façade avant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant que le rez-de-chaussée est en situation de droit affecté aux garages et aux parties communes et qu'il est actuellement inoccupé ; qu'il a été occupé durant de nombreuses années comme bureaux puis commerce ;

Considérant que le projet prévoit de créer un cabinet médical pluridisciplinaire et paramédical, destiné à accueillir enfants, adolescents et adultes ;
Que le projet induit un changement de destination de logement en équipement (114m²) ;
Que cette activité est compatible avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier, qu'elle est peu génératrice de nuisances et qu'elle permet de valoriser le rez-de-chaussée actuellement inoccupé ;
Considérant que la diminution d'emplacement de parking induit une dérogation au RRU, Titre VIII, art.6 (nombre d'emplacements de parking pour le logement) en ce qu'il entraîne la suppression de 3 emplacements dans le garage commun qui en compte 6 en situation de droit et réduit les possibilités de stationnement ;
Considérant que la diminution du nombre de stationnement est possible à condition de prévoir un local vélos proportionné au nombre de logements et facilement accessible ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le cabinet médical est situé au rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées ;
Considérant que les travaux se limitent à des aménagements intérieurs, sans modification de la structure du bâtiment, et prévoient notamment des bureaux, une salle de soin, une salle d'attente et des sanitaires ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la façade avant ;
Considérant que par rapport à la situation de droit, les dalles translucides situées à l'extrême gauche de la façade et la porte de garage ont été remplacées par une porte d'entrée et châssis en aluminium ;
Considérant que cette modification est limitée et s'intègre à l'architecture du bien ;
Considérant que cette nouvelle activité contribue à l'animation du rez-de-chaussée, renforçant ainsi le contrôle social et le sentiment de sécurité au sein du quartier ;
Considérant par conséquent que la modification limitée de la façade est acceptable ;

Considérant par ailleurs, que la zone de recul est actuellement entièrement imperméabilisée ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art. 11 (zone de recul) ;
Considérant que la Ville de Bruxelles poursuit des objectifs visant à réintroduire des zones de recul végétalisées, afin d'améliorer l'esthétique des rues et des façades qui les bordent, de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et de favoriser la gestion et l'infiltration des eaux de pluie ;
Considérant que la zone de recul est assez grande pour permettre l'accès au cabinet médical tout en prévoyant un aménagement paysager en pleine terre ;
Considérant dès lors, que la dérogation n'est pas 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 sous réserve de :
- prévoir un ou plusieurs locaux vélos facilement accessibles proportionnés au nombre de logements de l'immeuble et accessibles au personnel de l'équipement ;
- prévoir un aménagement paysager de la zone de recul en pleine terre.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B82/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Buissonnets 44 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jetish Mulaj

Objet / Betreft: d'une part aménager les combles (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer les combles en un appartement 2 chambres, démolir le versant arrière de la toiture, construire une extension, aménager une terrasse sur la toiture plate et placer deux fenêtres de toit dans le pan avant de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50-01, dénommé « QUARTIER VAN PRAET » approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager les combles (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer les combles en un appartement 2 chambres, démolir le versant arrière de la toiture, construire une extension, aménager une terrasse sur la toiture plate et placer deux fenêtres de toit dans le pan avant de la toiture ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 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), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement des combles en logement et l'extension réalisée en toiture d'un immeuble à appartements ;
Considérant que l'immeuble présente un gabarit R+3 avec une toiture à versants ;
Considérant que selon les plans de la situation de droit, le niveau sous toiture est affecté à un grenier non aménagé d'une superficie d'environ 47 m² ;
Considérant que dans les faits, ce niveau est aménagé et occupé en studio depuis une vingtaine d'années ;
Considérant que la situation existante comprend également une extension en toiture d'environ 11,5 m², réalisée sans permis, comprenant notamment une salle de douche ;
Considérant que l'analyse des vues aériennes permet de situer la réalisation de cette extension entre 1996 et 2004 ;

Considérant que le projet vise à améliorer les conditions d'habitabilité du logement existant de fait par l'extension du volume en toiture ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un espace de vie ouvert comprenant une cuisine, une salle à manger, un salon et un espace bureau, orienté vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que le projet prévoit également le réaménagement de la toiture en façade à rue afin d'y aménager deux chambres ;
Considérant que la chambre 1 déroge au R.R.U., Titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que, calculée à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50 m, sa superficie plancher n'atteint que 11.3 m² ;
Considérant que la demande ne comprend pas les plans des caves ni des locaux communs ;
Considérant que le logement aménagé sous combles ne dispose pas de cave et que l'immeuble ne comprend pas de local vélo ; que cependant une buanderie est prévue dans le logement offrant un espace de rangement privatif au logement, conformément au RRU ;
Considérant que selon la note explicative, l'espace commun cave/chaufferie d'environ 11,5 m² est utilisé en local vélo pour l'ensemble de l'immeuble ;
Considérant qu'il convient de fournir les plans des caves afin de vérifier l'organisation de ces espaces ;

Considérant que l'extension prévue implique la rehausse importante du volume en toiture afin d'améliorer la hauteur sous plafond ;
Considérant que cette extension entraîne plusieurs dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture-hauteur) en ce que le volume projeté dépasse en hauteur et profondeur les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant que, bien que l'extension ne couvre pas l'ensemble de la toiture, la partie non bâtie aménagée en terrasse et en toiture végétalisée de 7m² ne compense pas l'impact du nouveau volume ;
Considérant que cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, art.6§3 (toiture-éléments techniques) en ce que les garde-corps dépassent le gabarit de la toiture ;

Considérant que la terrasse projetée déroge également au P.P.A.S. "Van Praet" n°50-01 bis, article 8, lequel stipule que « l'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est formellement interdit » ;
Considérant que le P.P.A.S. traduit les termes de la convention signée lors de la cession de terrains à la Ville de Bruxelles par la Donation Royale ;
Considérant que cette convention a été modifiée pour permettre l'aménagement de terrasses accessibles tout en préservant les intérêts de la Donation Royale ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant néanmoins que le P.P.A.S. « Van Praet » n'a pas encore été modifié pour intégrer cette nouvelle possibilité ;

Considérant que l'art.10 du P.P.A.S. précise que les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter, directement ou indirectement le nombre maximum de niveaux habitables ; que c'est le cas en l'occurrence ;

Considérant que l'extension, la terrasse et l'aménagement du logement sont non conformes aux prescriptions du PPAS ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C162/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Place Sainte-Gudule 18 1000 Bruxelles
Rue des Colonies 50 1000 Bruxelles
Rue de la Chancellerie 19 1000 Bruxelles
Rue des Colonies 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VASTINT BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme (réf. C689/2025) délivré le 20/11//2025 par la modification du volume de la cage d'escalier de secours et de sa toiture au 8e étage, ainsi que les réaménagements intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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 administrative, 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 à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme (réf C689/2025 - 04/PU/1996621) délivré le 20/11/2025, par des ajustements ponctuels portant sur la rationalisation de la cage d'escalier de secours et l'adaptation de son volume en toiture ainsi que des réaménagements intérieurs ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique,

Considérant que l'avis du SIAMU, daté du 10/06/2026 et référencé CP.1987.1041/12, est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation », et qu'à la suite de cet avis les plans ne doivent pas être modifié ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans une zone dite « extension du site « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine » ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;

Considérant que le permis précédent (C689/2025) n'a pas encore été mis en œuvre et que les modifications proposées s'inscrivent dans le cadre d'un permis modificatif conforme aux dispositions du CoBAT ;
Considérant l'historique des permis délivrés pour ce bien, permis du 06.03.2024 (C280/2023), permis modificatif du 26.05.2025 (C546/2024) suivi du permis modificatif du 21.11.2025 (C689/2025), illustrant la progression séquentielle d'un même projet ;
Considérant que l'objet du présent permis modificatif porte sur un ensemble d'ajustements localisés visant à une amélioration des escaliers de secours, à la rationalisation structurelle ainsi que l'optimisation des espaces techniques ;

En ce qui concerne la fermeture des ouvertures mitoyennes et rationalisation de la cage d'escaliers de secours :

Considérant que plusieurs ouvertures avaient été réalisées sans titre dans le mur mitoyen au 7e étage et qu'elles ne figurent dans aucun des permis antérieurs, malgré leur présence sur certaines vues anciennes (Bruciel 1977) ;
Considérant que le propriétaire, détenteur des deux immeubles adjacents, propose la suppression de ces ouvertures afin de rétablir la conformité du mur mitoyen et de restituer son caractère aveugle ;
Considérant que la présence de ces baies avait contraint les versions précédentes du projet à introduire des décalages de volées dans les escaliers de secours, générant une complexité structurelle et une lecture moins lisible des circulations ;
Considérant que la fermeture de ces baies permet désormais un alignement vertical parfait des escaliers, supprimant les décalages, optimisant la fluidité des circulations et renforçant la sécurité des issues d'évacuation ;
Considérant que cette adaptation se traduit par une faible augmentation localisée de la surface bâtie aux niveaux +6 et +7, strictement limitée à l'emprise de la cage d'escalier avec une incidence quasi imperceptible sur la volumétrie générale ;

En ce qui concerne l'adaptation du volume au 8e étage :

Considérant que le réalignement vertical des escaliers de secours impose, au niveau +8, une petite extension du volume projeté en toiture afin d'assurer la couverture continue et conforme de la cage d'escalier réorganisée ;

Considérant que cette adaptation volumétrique se limite à intégrer le nouveau tracé rectiligne des escaliers et qu'elle ne crée pas un nouveau niveau, ni une surélévation significative susceptible d'altérer la lecture du gabarit ;
Considérant que la rehausse locale en toiture avait déjà fait l'objet d'une dérogation accordée dans le permis délivré le 06.03.2024 (réf. C280/2023), en regard de l'article 5 du RRU (toitures) lequel limite la hauteur à celle du profil mitoyen le plus élevé ;
Considérant que cette extension induit une aggravation ponctuelle de la dérogation au RRU, Titre I, art.5 ;
Considérant que cette extension est limitée et peu visible de l'espace public ;
Considérant que l'adaptation du garde-corps, désormais arrêté contre un mur mitoyen redevenu aveugle, participe de la cohérence constructive et sécuritaire de la toiture ;
Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne les réaménagements intérieurs :

Considérant que des études techniques ont démontré la nécessité d'augmenter la surface dédiée aux équipements HVAC, justifiant la réaffectation de certaines zones d'archives en locaux techniques ;
Considérant que l'ajustement des sanitaires du niveau –1 constitue une intervention interne limitée, sans effet sur la volumétrie ni sur l'usage du bâtiment ;
Considérant que ces interventions ponctuelles contribuent globalement à une meilleure sécurité incendie, à une amélioration de la lisibilité des circulations verticales, à la mise en conformité du mur mitoyen ainsi qu'à une gestion optimisée des installations techniques ;
Considérant que ces modifications mineures n'ont pas d'impact sur le permis d'environnement de classe IB couvrant cet immeuble et les deux immeubles voisins (réf. PLP/1B/2004/240949) ;

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

Avis FAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M191/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Munt 4 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: PHENIX

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken naar een handelszaak die tot de sneldienstrestauratie behoort en die voornamelijk gerechten aanbiedt die bereid zijn door te frituren of met een draaispit, grill

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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 (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 en 16 mei 2024 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied, in een lint voor handelskernen, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/03/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken naar een handelszaak die

tot de sneldienstrestauratie behoort en die voornamelijk gerechten aanbiedt die bereid zijn door te frituren of met een draaispit, grill of wafelijzer betreft;
Overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 12/06/2026 opgenomen in de bijlage met als referentie T.2021.1102/12;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 17/02/2023 (ref. S.V. M984/2021) met als onderwerp “wijzigen van het gebruik van handel naar restaurant en herinrichten van de bestaande wooneenheid, verbouwen van het gebouw: vervangen van de vloerplaten, het dak en de achtergevel, plaatsen van een nieuwe lift en trappen en renoveren van de voorgevels”;
Overwegende dat deze vergunning een restaurant toeliet volgens de specifieke categorie (restaurant) voorzien volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de wijzigingen van gebruik;
Overwegende dat in deze vergunning het College zijn wil heeft geuit om in dit gebouw enkel een zaak van de categorie restaurant toe te staan, met uitsluiting van elke andere categorie;
Overwegende dat dit kadert binnen de visie van het College van de goede ruimtelijke aanleg van het Muntlplein en van het hoekgebouw zelf;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/06/2025 (ref. S.V. M1108/2024) met als onderwerp “modifier le permis M984/2021: modifier des caves et des éléments structurels intérieurs, déplacer un escalier et modifier des baies en façade arrière”;
Overwegende dat deze vergunning geen wijziging van het gebruik voorzag en het restaurant behouden bleef;
Overwegende dat ter gelegenheid van deze vergunning, hoewel deze structurele wijzigingen beoogde, het College opnieuw zijn wil heeft herhaald om enkel een zaak van de categorie restaurant toe te staan, met uitsluiting van elke andere categorie (en dus ook van het type snackbar);

Overwegende dat volgens de nieuwe rubriek (art. 4, 2°) van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 mei 2024 betreffende de wijzigingen van gebruik, de huidige aanvraag voorziet om het gebruik van de handelszaak te wijzigen van een handelszaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken naar een handelszaak die tot de sneldienstrestauratie behoort en die voornamelijk gerechten aanbiedt die bereid zijn door te frituren of met een draaispit, grill of wafelijzer;

Overwegende dat de bestaande handelszaak gesitueerd is op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping van het pand;
Overwegende dat het goed gelegen is in een stedelijke omgeving die gekenmerkt is door een sterke commerciële-, toeristische- en recreatieve aantrekkelijkheid met commerciële-, horeca-, culturele- en dienstgerichte activiteiten;
Overwegende dat de ligging in het historische centrum van de vijfhoek;
Overwegende dat de aanvraag niet compatibel is met de vooropgestelde objectieven van de Stad Brussel inzake evenwichtige commerciële ontwikkeling en behoud van de stedelijke kwaliteit van het historisch stadscentrum;
Overwegende dat in deze commerciële omgeving, het project bijdraagt tot de versterking van een reeds sterk aanwezige specialisatie in de vorm van fastfoodrestaurant;
Overwegende dat de beperkte perimeter gelegen tussen het Muntplein, de Anspachlaan, de Nieuwstraat, het Beursplein en de aanpalende straten reeds een hoog aantal fastfoodrestaurants, broodjeszaken, snacks, wafels, frituren, zaken met afhaalmaaltijden en onmiddellijke consumptie telt;

Overwegenede dat deze hoge concentratie getuigt van een reeds ruim ontwikkeld aanbod van dit soort activiteiten;
Overwegende dat de vestiging van een nieuwe zaak van het type sneldienstrestauratie de aanwezigheid van deze commerciële specialisatie zal benadrukken ten koste van de gewenste diversiteit van economische functies in het stadscentrum;
Overwegende dat een bijkomend fastfoodrestaurant het evenwicht tussen de stedelijke functies nog meer zal verstoren;
Overwegende dat de Stad een politiek nastreeft die een evenwicht bewaart tussen de diverse categorieën van handelszaken en het bestaan van complementaire activiteiten aanmoedigt, die evenzeer beantwoorden aan de noden van de bewoners als van werknemers en bezoekers;

Overwegende dat het goed bovendien gelegen is in een typische woongebied van het G.B.P., dat bestemd is voor huisvesting, en dat het project omgeven is door woningen aan de Prinsenstraat, de Wolvengracht en het Muntplein;
Overwegende dat volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de wijzigingen van gebruik, in gebieden die voor zwakke functies (o.a. huisvesting) bestemd zijn, een versterkte controle noodzakelijk is om de verenigbaarheid van de wijzigingen van gebruik met die functies na te gaan;
Overwegende dat een controle eveneens vereist is voor een handelszaak waarvan het gebruik wordt gewijzigd in een handelszaak waarvan de aard of de hinder die ze veroorzaakt weinig verenigbaar is met de in het G.B.P. verdedigde zwakke functie;
Overwegende dat die controle er ook toe strekt de diversiteit van het commerciële aanbod in de wijken te bewaren als essentieel element van de kwaliteit van de leefomgeving en de goede plaatselijke aanleg;
Overwegende bovendien dat er verzekerd dient te worden dat de voorziene activiteit compatibel is met de omliggende wonigen;
Overwegende dat in het gebruik deze nieuwe zaak van het type sneldienstrestauratie in het bijzonder bijkomende geur- en geluidshinder zal veroorzaken;
Overwegende dat het dossier geen informatie bevat met te nemen maatregelen om de aan de activiteit gelinkte bijkomende hinder te beperken;
Overwegende namelijk dat het dossier geen informatie bevat in verband met de dampkap, afzuiging, filter, ontgeuring of geluidsisolatie, om de compatibiliteit met de zwakke functie van de zone te verzekeren;
Overwegende dat de dampkap initieel werd voorzien voor een restaurant en niet voor sneldienstrestauratie, dat het gebruik ervan zal verveelvoudigd worden met het voorziene gebruik;
Overwegende dat gezien de ligging van het goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P. en binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed, in de nabijheid van de Muntschouwburg, het project ook een impact zal hebben op het patrimonium;

Overwegende dat wat betreft de bezetting van de openbare ruimte, activiteiten van het type sneldienstrestauratie over het algemeen een intensiever gebruik van de openbare ruimte met zich meebrengen dan klassieke handels- of horecazaken;
Overwegende dat de afhaalmaaltijden, de online-bestellingen, de leveringen, de wachtrijen en de samenscholing van klanten en koeriers in de nabije omgeving van dergelijke zaken, de druk op de reeds druk bezette publieke ruimte in dit drukbezochte deel van het stadscentrum nog zal doen toenemen;
Overwegende dat ook de bezetting van de aanwezige zitbanken in de openbare ruimte op het Muntplein zal toenemen;
Overwegende dat het project bovendien gelegen is in een perimeter met een niet te verwaarlozen woonfunctie;
Overwegende dat de vermenigvuldiging van de fastfoodrestaurants de indirecte hinder gelinkt aan de stroom van kalanten, leveringen, avondactiviteiten en de informele bezetting van het openbaar domein, nog zal versterken;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Overwegende dat het behoud van een evenwicht tussen de economische- en woonfuncties een belangrijk objectief is om de woonkwaliteit in het stadscentrum te garanderen;
Overwegende dat wat betreft de netheid en veiligheid, de aard van de activiteit een verhoging van de hinder gelinkt aan het afvalbeheer zal veroorzaken;
Overwegende dat de wegwerpverpakkingen vaak bijdragen tot de verspreiding van afval in de openbare ruimte;
Overwegende dat de Stad de inplanting van nieuwe activiteiten, die reeds sterk aanwezig zijn en bijdragen aan deze problematiek, wil beperken;

Overwegende dat, gezien het reeds hoge aantal aanwezige fastfoodrestaurants in de buurt, de inplanting van een bijkomen zaak van hetzelfde type sneldienstrestauratie geen bijzondere meerwaarde biedt in termen van diversifiëring van het aanbod of versterking van de plaatselijke economische aantrekkelijkheid;
Overwegende dat het project zich niet inschrijft in de vooropgestelde objectieven van de Stad Brussel betreffende het behoud van de commerciële verscheidenheid, de diversificatie van het economisch aanbod, het beheer van de stedelijke overlast en het behoud van een functioneel evenwicht binnen het stadscentrum;
Overwegende bijgevolg dat de voorziene activiteit niet als compatibel kan beschouwd worden met de woonfunctie van de zone, ondanks het feit dat het goed gelegen is in een lint voor handelskernen;

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

ONGUNSTIG advies.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A520/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Antoine Clesse 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Raphaël Galant

Objet / Betreft: d'une part, obturer partiellement une baie en façade à rue, couvrir la cour et remplacer les châssis en façade à rue par du pvc (mise en conformité) ; et d'autre part, étendre le rez-de-chaussée bel étage sur toute la profondeur de la parcelle, ajouter une lucarne par versant de toiture, liaisonner une partie des caves avec le logement du rez-de-chaussée et les combles avec le logement du 2e étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

8 **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 et en zone de parcs au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/06/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à : d'une part, obturer partiellement une baie en façade à rue, couvrir la cour et remplacer les châssis en façade à rue par du pvc (mise en conformité) ; et d'autre part, étendre le rez-de-chaussée bel étage sur toute la profondeur de la parcelle, ajouter une lucarne par versant de toiture, liaisonner une partie des caves avec le logement du rez-de-chaussée et les combles avec le logement du 2e étage;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation en date du 20/09/2022, pour la demande permis d'urbanisme (réf. P.U. A1034/2021) ayant pour objet : « d'une part, remplacer les châssis

en bois par des châssis en pvc blanc et créer une annexe sur 2 niveaux en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, créer un nouvel accès de l'immeuble par le parc de la ligne 28 contigu, isoler la toiture et la façade arrière, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et enfin réaménager les 3 logements; »

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 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) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

et en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant que les trois logements au sein de l'immeuble ont fait l'objet d'une confirmation par la Ville de Bruxelles en date du 14 octobre 2020, sur la base des données cadastrales ainsi que de l'attestation délivrée par Sibelga ;
Que toutefois ce document a été établi sous réserve des conclusions d'un examen approfondi qui pourrait être mené en cas d'introduction d'une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir relative au bien concerné ;
Considérant de plus, que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de 2 travées, avec un demi-sous-sol, 1 bel étage, un étage franc et un étage mansardé, couronné par une toiture à 2 versants ;
Que dans cette situation de droit, il existe une petite annexe pour des locaux sanitaires du côté droit ;
Qu'en façade arrière, il ne subsiste qu'une petite cour ; le jardin ayant été raboté et exproprié pour la réalisation de ligne ferroviaires ; que ces lignes n'existent plus aujourd'hui et qu'un parc public a pris sa place ;

Considérant que la situation de fait est présentée comme suit :
- Sous-sol : des caves, chaufferie et une sdd,
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
- 1er étage : des chambres,
- 2ème étage mansardé : 1 appartement (+-45m²) 1 chambre,
- Combles : grenier ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension sur deux niveaux réalisée sans autorisation préalable ;
Considérant que cet aménagement, occupant toute la profondeur de la parcelle, déroge aux articles 4 et 12 du Titre I du R.R.U., la profondeur excédent les 3/4 de la parcelle et supprimant la zone de cours et jardins ;
Considérant, au vu des photographies aériennes, qu'une partie de la couverture de cour est visible en 1996, que la couverture totale a été réalisée ultérieurement entre 1996 et 2004 ;
Considérant que le mur de clôture vers le parc n'est pas conçu pour soutenir un étage ;

Considérant que la demande vise également, à réaménager l'appartement du rez-de-chaussée et à le transformer en duplex 2 chambres avec le demi-sous-sol ;

Considérant que des baies de fenêtres sont créées dans le mur mitoyen avec le parc de la ligne 28 pour la chambre et la salle-de-bain en demi-sous-sol ;
Considérant que l'aménagement d'une chambre en cave est peu approprié ; que la chambre n'est viable que via la création de baies dans le mur mitoyen au parc ;
Que cela induit la création d'une servitude de jour et de vue sur le terrain du parc ;
Que l'aménagement d'une propriété privée ne peut prévaloir sur l'aménagement publique du parc, et qu'ainsi il ne peut être garanti que les baies ne seront pas obstruées par la végétation ;
Considérant que le parc a une vocation d'utilité publique, que l'aération de la façade arrière de l'immeuble doit se faire sur la parcelle et non via le parc ;
Que les pièces en côté parc ne sont pas isolées et ne pourront être isolées par l'extérieur car cela entrainerait un débord sur le parc ;
Que les dérogations sont refusées en l'état ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée / bel étage, le projet souhaite modifier l'extension afin de réaliser une véranda dans la prolongation du séjour ;
Que le volume ajouté illégalement dans le prolongement du bloc sanitaire est démoli afin de créer une terrasse extérieure ;
Considérant que ce volume ajouté déroge aux articles 4 et 12 pour les motifs évoqués ci-dessus et pose les mêmes problématiques ;
Considérant cependant qu'un ouvrage de type véranda, qui plus est pour un séjour, et en hauteur, sera une source de pollution lumineuse vers le parc ; Que cette pollution lumineuse est nuisible au bon développement de la faune ;
Qu'en l'état, et pour tous les motifs évoqués ci-dessus, que les dérogations sont refusées.

Considérant que le projet propose le réaménagement de l'appartement du 1er étage en un studio, avec la création d'une terrasse balcon en façade arrière ;
Considérant que ce réaménagement est qualitatif, mais que le balcon / terrasse en façade arrière déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U., les garde-corps ne faisant pas parties des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant cependant que la dérogation est acceptable ; qu'elle permet la création d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet prévoit de privatiser une partie de la cage d'escalier commune, à partir du premier étage, pour le 3e logement, et d'aménager celui-ci en duplex (2e étage mansardé et volume sous-toiture) ;
Considérant qu'au 2e niveau se trouverait un vaste séjour et dans le volume sous-toiture 2 chambres ;
Que cependant, même si dans les combles le faîte culmine à 2m60, les pannes ventrières sont à 1m50 du sol et distantes de 2m80 ; que la configuration actuelle de la charpente ne permet que de créer une chambre ;
Considérant que le projet propose alors la création de 2 lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière afin d'augmenter les surfaces habitables ;
Considérant en façade avant, que la façade de l'immeuble présente déjà des baies différentes à chaque étage ; que la façade de l'immeuble se termine au sommet par un fronton placé dans l'axe des travées principales ; que ce dernier permet d'avoir un étage mansardé, ce fronton créant des fenêtres verticales dans le pan de toiture en brisis ;
Considérant que l'ajout d'une lucarne en second niveau de toiture, bien qu'axée sur les baies inférieures, ne s'accorde pas au style architectural de l'immeuble, et donne l'impression d'une accumulation hétéroclite de fenêtres ;
Que cette lucarne bien que conforme au titre I du R.R.U. présente des proportions (en hauteur et largeur) qui ne s'accordent en rien avec le reste de la façade ;
Considérant que vu le style architectural de la façade il y a lieu de ne prévoir que des fenêtres de toiture rampantes (c'est-à-dire dans le plan de la toiture) ;

Considérant que pour la façade arrière, il s'agit là encore d'une accumulation de fenêtres hétéroclites ;
Que pourtant cette façade arrière est visible depuis l'espace publique (le parc), que dès lors un soin particulier doit être apporté à sa composition ;
Considérant dès lors que la largeur de la lucarne arrière est à réduire et à aligner sur les baies des étages inférieurs ; qu'il convient de l'inclure dans la composition générale de façade ;

Considérant que le projet densifie le bâtiment en termes de nombre de chambres ; qu'il semble que les 3 logements existants ne comportaient chacun qu'une seule chambre ;
Considérant que l'ajout de 2 chambres impose d'améliorer les espaces communs, ce qui est le cas en l'occurrence ;

Considérant que les changements de châssis et de la porte d'entrée par du pvc avec un nouveau dessin n'est pas cohérent avec la typologie du bien ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis avec cintrage, s'inspirant des châssis d'origine ;
Considérant qu'en façade avant au premier étage, pour le grand balcon, un élément de maçonnerie a été ajouté : une allège partielle et un morceau de trumeau qui n'atteint pas le linteau ; qu'il est clair à la vue de la brique que c'est un ajout postérieur, que cet ajout impacte la division du châssis et de l'imposte ;
Considérant que cet ajout est disgracieux et non respectueux de l'architecture pourtant singulière de cet immeuble, qu'il y a lieu de supprimer cet ajout de maçonnerie et de recréer un châssis vitré porte-fenêtre ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer l'extension au rez-de-chaussée et ne pas prévoir de pièces de vie en sous-sol ;
- murer les fenêtres dans le mur du parc et prévoir un enduit de couleur clair pour la façade arrière ;
- supprimer la lucarne côté rue et revoir l'aménagement de l'espace sous combles ;
- retravailler la volumétrie de la lucarne dans le pan arrière dans la prolongation de la façade arrière ;
- prévoir des châssis et une porte d'entrée avec cintrage respectant la typologie de l'immeuble ;
- supprimer l'allège et refaire un grand châssis porte fenêtre sur le balcon au 1er étage façade.

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: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M460/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Midi 142 - 144 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Académie Royale des Beaux Arts de Bruxelles - Ecole Supérieure des Arts [ARBA-ESA] - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Placer une main courante sur l'escalier d'accès principal de l'école afin d'en améliorer l'accessibilité

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

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

Généralités :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
Vu l'arrêté 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 (RRU) ;
Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 16/02/2026 ;
Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2026 ;
Considérant que le bien concerné est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

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

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles n'a pas été réceptionné à ce jour ;

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

Considérant que la demande vise à placer une main courante sur l'escalier d'accès principal de l'école afin d'en améliorer l'accessibilité ;
Considérant que la demande concerne l'Académie Royale des Beaux-Arts de Bruxelles – École Supérieure des Arts (ARBA-ESA), située rue du Midi 144 à 1000 Bruxelles ;
Considérant que, selon la note explicative, l'ARBA-ESA poursuit depuis 2023 une démarche visant à améliorer l'accessibilité et l'inclusivité du bâtiment, notamment en réduisant les barrières physiques pour les personnes en situation de handicap ;
Considérant que la main courante projetée consiste en un tube en inox brossé, cintré, d'un diamètre de 4,8 cm, placé à 90 cm du nez de marche, dans l'axe de la porte d'accès principale, et fixé dans la pierre bleue entre la première et la cinquième marche ;
Considérant que l'objet de la demande ne modifie pas l'affectation existante du bien ;
Considérant que la demande est dès lors conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

En ce qui concerne les aspects architecturaux et patrimoniaux :

Considérant que l'Académie Royale des Beaux-Arts de Bruxelles est reprise à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que la fiche d'inventaire relative au bien mentionne notamment l'appellation « Académie royale des Beaux-Arts », située rue du Midi, ainsi qu'un statut d'inscription à l'inventaire légal en date du 19 août 2024 ;
Considérant que l'intervention projetée concerne l'escalier extérieur d'accès principal de l'école, élément visible depuis l'espace public et participant à la composition de l'entrée principale du bâtiment ;
Considérant que le placement d'une main courante est acceptable au regard de l'amélioration de l'accessibilité du bâtiment ;
Considérant toutefois que la main courante projetée, en raison de sa position sur l'escalier d'accès principal et de sa visibilité, doit s'intégrer de manière discrète et cohérente dans la composition architecturale existante ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir une main courante en acier dans la même teinte que les menuiseries existantes, afin de garantir une meilleure intégration architecturale et patrimoniale de l'intervention ;

Conclusion :

Considérant qu'au regard de ce qui précède, le placement d'une main courante sur l'escalier d'accès principal de l'école est acceptable en ce qu'il permet d'améliorer l'accessibilité du bâtiment ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant que l'intervention projetée ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques, architecturales et patrimoniales du bien, pour autant que la main courante soit prévue dans une teinte cohérente avec les menuiseries existantes ;
Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'intervention projetée s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques, architecturales et patrimoniales du bien et du cadre urbain environnant, et concourt, moyennant le respect de la condition ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- prévoir la main courante en acier dans la même teinte que les menuiseries existantes de l'entrée principale.

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: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M853/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Marché au Charbon 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOCIETE IMMOBILIERE GEOSONS

Objet / Betreft: d'une part mettre en conformité des travaux réalisés entre 1999 et 2004 : transformer avec modification de volume, de type façadisme avec couverture de la cour sur 4 niveaux, remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant, changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en bar, aménager 3 logements aux étages (1 studio en duplex, 1 app. 1ch. et 1 duplex 1ch.) et d'autre part reconstruire une toiture à 3 versants avec 2 lucarnes

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (« Fontaine du Cracheur », « Ensemble de maisons traditionnelles » et zone de protection Unesco « Grand-Place ») ;

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

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone) – https://gis.urban.brussels > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part mettre en conformité des travaux réalisés entre 1999 et 2004 : transformer avec modification de volume, de type façadisme avec couverture de la cour sur 4 niveaux, remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant, changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en bar, aménager 3 logements aux étages (1 studio en duplex, 1 app. 1ch. et 1 duplex 1ch.) et d'autre part reconstruire une toiture à 3 versants avec 2 lucarnes ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. M501/2018) notifié le 07/11/2023 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
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 19/05/2026 ;
Vu l'avis favorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/06/2026 ;

Considérant qu'en situation de droit le programme est réparti comme suit :
- rez-de-chaussée/entresol : commerce (orfèvrerie),
- 1er étage : logement,
- 2ème étage : logement,
- combles : logement ;

Considérant qu'en situation projetée le programme est réparti comme suit :
- sous-sol/rez-de-chaussée : bar,
- 1er étage avec mezzanine : 1 appartement 1 chambre,
- 2ème étage : 1 studio,
- 3ème / 4èmeétage : 1 appartement 1 chambre en duplex ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer l'escalier privatif au R+1 et de réduire le plancher de la mezzanine afin d'augmenter la hauteur sous plafond du salon ;
Considérant que le projet prévoit la suppression d'une cloison au R+2 afin de transformer l'appartement 1 chambre existant en situation de fait en un studio ;

Considérant qu'au 1er étage le logement déroge au R.R.U. titre II art.3 (superficie) en ce qu'il prévoit un salon de 17,44m², une cuisine de 3,96m² et une chambre de 8,19m² en mezzanine ;

Considérant que la superficie plancher de ce logement s'apparente davantage à un studio qu'à un appartement 1 chambre ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'en conséquence il y a lieu de considérer de logement comme un studio et d'adapter les plans et formulaires ;

Considérant qu'au 3ème étage, le logement 2 déroge au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la chambre présente une hauteur sous plafond de 2,25m ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairement) en ce qu'au R+2 le studio de 29,07m² présente une superficie éclairante de 3,38m² (min 5,8m²) et au R+3 la chambre de 15,22m² présente une superficie éclairante de 1,7m² (min 3m²) ;
Considérant les logements répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés entre 1999 et 2004 : transformer avec modification de volume, avec couverture de la cour sur 4 niveaux ; changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en bar et aménager 3 logements aux étages (1 studio en duplex, 1 appart. 1 ch. et 1 duplex 1 chambre) ;
Considérant que la prolongation de tous les niveaux jusqu'au mitoyen arrière engendre une dérogation au RRU Titre I, art.4 (profondeur), art.6 (hauteur), art.12 (zone de cours et jardins) et art.13 (superficie imperméable) étant donné que la parcelle est construite sur sa totalité ;
Considérant qu'il s'agit ici d'une mise en conformité et que ces travaux ont été réalisés il y a quasi 20 ans et qu'il n'est plus possible de revenir en arrière vu les travaux réalisés ;
Considérant que le projet apporte des améliorations au niveau de l'aménagement des logements et prévoit le rétablissement d'une toiture à versants ;
considérant que la couverture de la cour induit que les logements sont tous unifaces ; cependant les aménagements centralisent principalement les salles de bain, wc, cuisine ou bureau en fond de parcelle ;
considérant que les plateaux ne sont pas très profonds ce qui permet d'assurer suffisamment de lumière naturelle au sein des logements ; dès lors, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 6, 12 et 13 sont acceptables ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la toiture à double versant a été démolie et un nouveau volume à toiture plate a été construit ;
Considérant que ce volume est situé en retrait de 3,5m par rapport à la façade avant et qu'une terrasse est aménagée sur la portion de la toiture plate ;
Considérant que le projet prévoit la démolition de ce volume à toiture plate et la reconstruction d'une nouvelle toiture à 3 versants et comprenant 2 lucarnes ;
Considérant que cette toiture s'intègre à l'architecture du bien ;

Considérant en ce qui concerne le changement d'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en bar ; que ce changement d'utilisation est acceptable vu le contexte commercial du bien ;
Considérant que la nouvelle vitrine n'appelle pas à des remarques vues que cette dernière observe des lignes minimalistes s'intégrant de cette devanture Belgique Joyeuse ;
Considérant que cette vitrine n'est pas munie d'un volet ;
Considérant que l'absence de volet engendre une dérogation au R.C.U. vitrine et au R.C.U.Z. art.14 (volet) ;
Considérant que le placement d'un caisson de volet aurait un impact sur les proportions de la vitrine ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.C.U. vitrine et au R.C.U.Z. art.14 (volet) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en bois par des nouveaux châssis en bois blanc ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant que le projet prévoit de placer des châssis avec imposte vitrée et double ouvrant au 2ème étage ainsi que des garde-corps en ferronnerie devant les fenêtres ;
Considérant que ces travaux s'intègrent à l'architecture du bien ;

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 :
- considérer le logement au 1er étage comme un studio ainsi qu'adapter les plans et formulaires.

Les dérogations au RRU Titre I, art.4 (profondeur), art.6 (hauteur), art.12 (zone de cours et jardins) et art.13 (superficie imperméable), au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond), art.10 (éclairement), au R.C.U. vitrine et au R.C.U.Z. art.14 (volet) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S108/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Smet de Naeyer 581 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Reinout Leys

Objet / Betreft: d'une part, fermer des terrasses aux 1er et 2e étages en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et la toiture, aménager une terrasse au 3e étage en façade arrière, rehausser les lucarnes dans le pan avant de la toiture, réaliser un abri vélo dans la zone de recul et apporter des transformations intérieures (ouvrir le plancher au 1er étage, remplacer un escalier, ouvrir des murs porteurs)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, fermer des terrasses aux 1er et 2e étages en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et la toiture, aménager une terrasse au 3e étage en façade arrière, rehausser les lucarnes dans le pan avant de la toiture, réaliser un abri vélo dans la zone de recul et apporter des transformations intérieures (ouvrir le plancher au 1er étage, remplacer un escalier, ouvrir des murs porteurs) ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2026 au 04/06/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 §1 (toiture - hauteur), 6 §3 (toiture - éléments techniques) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU, ainsi qu'à l'article 35 (zone de recul) du règlement sur les bâtisses (RB) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale R+2 + combles sous toiture à versants et sous-sol ;
Considérant que par rapport au dernier permis délivré en 1913, les balcons aux 1er et 2e étages en façade arrière ont été fermés sans autorisation et les combles ont été aménagés ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications en façade arrière, à améliorer les performances thermiques du bien, à revoir l'aménagement intérieur et à créer un espace extérieur au 3e étage en façade arrière ;

En ce qui concerne les modifications volumétriques en façade arrière :

Considérant que le projet prévoit de conserver la fermeture des balcons afin d'augmenter la surface des chambres mais de reconstruire la façade et de l'isoler grâce à un système ETICS de 16 cm, recouvert par un enduit de teinte claire, ainsi que les murs mitoyens et pignons ;
Considérant que la fermeture du balcon au 2e étage induit une légère rehausse de 50 cm des murs mitoyens afin d'atteindre le niveau du 3e étage ;
Considérant également que la toiture est isolée de 15 cm en sarking ;
Considérant cependant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 §1 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que l'isolation induit une augmentation de la profondeur de ce bien déjà plus profond que ceux mitoyens et une rehausse de ce bien le plus haut ;
Considérant que les dérogations sont limitées à la pose d'isolants de 15 et 16 cm ; que l'isolation n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; et qu'il n'y a pas eu de réaction à l'enquête publique ;
Considérant ainsi que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir la façade arrière au niveau du 3e étage, ainsi que le pan de la toiture pour placer des châssis ouvrants et aménager une petite terrasse de 2,5 m² au centre de la façade, sur la toiture plate fermant le balcon du 2e étage ;
Considérant que la pose d'un garde-corps métallique ajouré déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que cet élément n'est pas intégré au volume bâti ;
Considérant vu sa position dominante au 3e étage, que la terrasse peut générer des nuisances auprès des riverains et plus globalement sur l'intérieur d'îlot ; qu'elle semble peu utilisable de par sa faible superficie et qu'elle donne dans un espace non habitable (un bureau) ;
Considérant ainsi qu'il semble peu opportun de prévoir l'aménagement d'une terrasse au 3e étage ; que la dérogation n'est pas acceptable ; que le placement d'un garde-corps devant la porte fenêtre est acceptable ;

Considérant qu'en situation existante, une terrasse en bois de 10 m² a été réalisée au rez-de-chaussée en prolongement des pièces de vie et qu'elle est conservée en situation projetée ;

En ce qui concerne les modifications esthétiques en façade à rue :

Considérant que le projet prévoit de rehausser de 60 cm les lucarnes existantes en façade à rue afin d'augmenter leurs hauteurs sous plafond, limitées à 2,24 m, pour s'aligner à la hauteur générale de la pièce à front de rue ;
Considérant que ces rehausses permettent également d'améliorer la superficie éclairante de cet espace ;
Considérant que la largeur des lucarnes n'est pas modifiée ; que l'aspect esthétique de la façade est ainsi conservé ; malgré que le revêtement extérieur, à l'origine en bois, est remplacé par de l'ardoise ;
Considérant que la modification volumétrique des lucarnes ne nuit pas à la composition architecturale de cette maison de style éclectique d'inspiration Art nouveau, inscrite à l'inventaire, mais s'intègre positivement à cette façade, qui a conservé l'ensemble de ces éléments d'origine, ainsi que ces châssis ;

En ce qui concerne les aménagements de la zone de recul :

Considérant que le projet prévoit d'installer un abri à vélos dans la zone de recul, imperméabilisant ainsi 6,5 m² supplémentaires, en plus des 9,5 m² existants ;
Considérant que le projet déroge aux articles 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU et 35 (zone de recul) du RB en ce que la zone de recul est grevée de la servitude « non aedificandi » et qu'elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables en dehors des accès aux portes d'entrée et de garage ;
Considérant que l'abri à vélos est une installation fixe placée au centre de l'espace végétalisé de la zone de recul, réduisant la partie en pleine terre à moins de 50 % de la zone ;
Considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformée en espace de stationnement, même pour des vélos ; que les constructions de ce type n'y sont pas autorisées ;
Considérant ainsi que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'abri à vélos dans la zone de recul et de conserver l'aménagement paysager existant ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant qu'en situation existante, un escalier en colimaçon a été installé sans autorisation entre le rez-de-chaussée et le 1er étage dans l'espace central ;
Considérant qu'en situation projetée, l'escalier est remplacé par un nouvel escalier droit contre la cloison du hall et que la trémie est élargie à toute la partie centrale de cet espace pour créer un puit de lumière ;
Considérant que la pièce avant au 1er étage est spacieuse et munie d'un bow window ; qu'elle se prête particulièrement à l'aménagement du séjour de cette maison ; qu'il est indiqué en séance que la création de l'escalier et du puit de lumière permet de lier visuellement les pièces de vie au rez à celles du 1er étage ;

Considérant également qu'en situation de fait, le 3e étage a été aménagé sans autorisation dans la continuité des niveaux inférieurs avec une chambre, une salle de bain, une kitchenette et une pièce polyvalente ; et qu'un grenier a été conservé sous combles ;
Considérant qu'en situation projetée, la 4e chambre à l'avant est transformée en bureau, ainsi que l'espace à l'arrière bénéficiant de la terrasse ;

Considérant que les conduits de cheminée des pièces arrière sont supprimés pour permettre l'aménagement des chambres, de la salle à manger et du bureau ;
Considérant que des parties de murs porteurs sont aussi supprimées dans les chambres aux 1er et 2e étages à l'arrière afin d'intégrer le volume des anciens balcons à la pièce ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le wc existant à l'extérieur, dans la continuité de ceux des étages, est conservé ; qu'il s'agit du seul wc présent au rez ; qu'il est conservé pour des raisons pratiques et de préservation du caractère d'origine du bien ; qu'il ne nuit pas aux parcelles voisines ;

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles définies par le titre II du RRU ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne pas prévoir d'abri vélos dans la zone de recul mais un aménagement paysager ;
- ne pas aménager de terrasse au 3e étage.

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 aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 §1 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B319/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chemin du Baakveld 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SNCB-NMBS - B-ST.003 – Strategy – MIP/SMIP

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

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/06/2026

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

12

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

Contexte :

Considérant que la demande de permis concerne la construction d'un abri couvert pour 50 emplacements de stationnement vélo, l'aménagement d'une nouvelle place voiture pour la SNCB en trottoir et l'abattage de deux arbres à haute tige ;
Considérant qu'au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, le bien se situe en zone verte ;

Instruction :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
- En application de l'article 0.3. du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) » ;

Considérant qu'aucune réclamation / demande d'être entendu n'a été introduite à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 07/05/2026 au 21/05/2026 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Situation existente :

Considérant que :
- Il existe un accès au pont de la gare de Haren-Sud ;
- Il existe deux râteliers à vélo non abrités de la pluie qui constituent 28 places de stationnement vélo ;
- Il existe une dropzone ;
- Il existe une clôture équipée d'un panneau indiquant la présence de la gare Haren-Sud ;

Situation projetée :

Considérant que :
- Il existe un accès au pont de la gare de Haren-Sud ;
- Il est prévu 3 râteliers à vélo et 4 arceaux à vélo abrités qui constituent 50 places de stationnement vélo ;
- la zone minéralisée au sud est élargie et revêtue de pavés drainants ;
- la dropzone est déplacée vers le nord ;
- un nouveau muret de soutien est aménagé et supporte la clôture équipée d'un panneau indiquant la présence de la gare Haren-Sud ;
- il existe une place réservée aux voitures de service pour les employés de la SNCB et Infrabel ;
- deux arbres à haute tige sont abattus ; deux nouveaux arbres sont proposés au sud du périmètre de la demande ;

Objectifs :

Considérant que le projet vise à renforcer le caractère intermodal du pôle de la gare Haren-Sud ;
Considérant que le projet vise à améliorer l'offre de stationnement couvert gratuit aux alentours des gares ;

Motivation :

Considérant que la gare de Haren-Sud est accessible depuis 3 côtés : la rue du Pré aux Oies / la rue Verdun au sud, le pont au centre qui est accessible depuis le chemin du Baakveld / la rue des Jardin Potagers et Noendelle au nord ; que l'accès depuis la rue du Pré aux Oies / la rue Verdun constitue l'accès principal à la gare ; qu'à cet endroit se situent les distributeurs de billets ;
Considérant que la rue du Pré aux Oies et Noendelle mènent directement vers le centre de Haren ; qu'ils constituent dès lors les cheminements principaux pour les cyclistes entre le centre et la gare ;
Considérant qu'à hauteur des accès depuis la rue du Pré aux Oies / la rue Verdun et Noendelle, il n'existe ni arceau à vélo, ni dropzone ;
Considérant que la demande de permis propose le déplacement d'une dropzone existante et la création d'une place pour voiture de service destinée aux employés de la SNCB ou d'Infrabel ; que ces interventions sont accessoires et n'ont pas d'impact négatif conséquent sur le confort du trottoir ;
Considérant que la demande de permis propose également le déplacement léger d'un muret et d'une clôture qui inclut le panneau de la gare Haren-Sud ; qu'il n'apparait pas clairement ce qui justifie son déplacement ; qu'en outre, il y a lieu de l'adapter légèrement afin de réduire son effet de barrière pour la faune ;
Considérant que la demande de permis propose une augmentation d'offre en stationnement vélo, de 28 emplacements, répartis sur deux râteliers à vélo non abrités de la pluie, à 50 emplacements à vélo, abrités et répartis sur 3 râteliers et 4 arceaux à vélo ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/06/2026

Considérant la localisation du projet :
- en zone verte et à proximité directe d'une zone de chemin de fer au PRAS où s'applique, outre la fonction ferroviaire, une « priorité à la réalisation du maillage vert » ;
- en zone de liaison du réseau écologique bruxellois définie par l'ordonnance nature ;

Considérant que :
- le projet implique l'abattage de deux arbres se trouvant à la limite de la parcelle et qu'en contrepartie « il est actuellement prévu de replanter deux nouveaux arbres le long de cette même route, en dehors de l'emprise de la future Cyclostrade C36 » ;
- le plan de réalisation fait apparaître d'une part une nouvelle (seconde) clôture, d'autre part un nouveau muret ;
- le projet empiète légèrement sur le talus Infrabel ;

Considérant que l'emplacement de ces nouveaux râteliers nécessite l'abattage de deux arbres à haute tige ; que la demande de permis n'inclut pas d'informations par rapport à leur état phytosanitaire ; qu'il propose des replantations de deux arbres au sud du périmètre du projet ;
Considérant qu'il est questionnable d'abattre deux arbres à haute tige, qui semblent être en bonne santé et forment partie d'une continuité verte le long du corridor ferroviaire, en zone verte et en zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature, à faveur de l'emplacement de quelques places de stationnement vélo ;
Considérant que la note explicative fait mention du trajet de la future Cyclostrade C36 ; qu'elle indique un tracé qui se lie à la rue des Jardins Potagers directement à côté du périmètre de la présente demande de permis ; qu'or, ce tracé est strictement indicatif et qu'il n'y a aucune garantie par rapport à son point de connexion exact ;
Considérant qu'il n'y a pas de garantie par rapport à ce futur tracé à ce stade-ci ; qu'en outre, l'aménagement de cette Cyclostrade pourrait nécessiter l'abattage de davantage d'arbres à haute tige ;
Considérant que, tant qu'il n'existe pas de projet de Cyclostrade qui permettrait une étude globale des abords de la gare de Haren-Sud, il n'est pas justifié d'abattre des arbres à haute tige pour la création de quelques emplacements vélo ; que la situation mérite d'être repensée au stade d'introduction de l'éventuelle demande de permis liée à la création de cette Cyclostrade ;
Considérant que le projet s'implante en partie sur le chemin du Baakveld, sentier de fait existant depuis plus de 30 ans, utilisé et entretenu ; que son déplacement doit faire l'objet d'une étude conjointe avec Beliris et la Ville de Bruxelles ;
Considérant que le chemin du Baakveld doit être maintenu tant qu'une alternative n'est pas autorisée ;
Considérant en outre que le contrôle social au niveau de l'accès par le chemin du Baakveld est faible, que la zone est peu habitée et que dès lors le risque de vol est plus important pour les usagers ; qu'il ne parait pas opportun d'y concentrer l'ensemble du stationnement vélo ;
Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser l'augmentation de la multimodalité aux autres accès de la gare depuis la rue du Pré aux Oies / la rue Verdun et Noendelle, qui ne comportent ni arceau à vélo, ni dropzone ;
Considérant qu'il y a lieu de favoriser les arceaux à vélo par rapport aux râteliers, étant donné que seuls les vélos classiques peuvent se garer dans des râteliers ;
Considérant de ce qui précède que, bien que l'augmentation du caractère intermodal du pôle Haren-Sud constitue un enjeux stratégique important, il ne peut s'effectuer au détriment de la qualité écologique de l'espace vert dans lequel il se situe, d'autant plus quand il existe des alternatives d'implantation ;

Conclusion :

Considérant que, bien que l'augmentation du caractère intermodal du pôle Haren-Sud constitue un enjeux stratégique important, il ne peut s'effectuer au détriment de la qualité écologique de

l'espace vert dans lequel il se situe, d'autant plus quand il existe des alternatives d'implantation ; qu'en ce sens, il y a lieu de repenser l'aménagement en préservant les arbres à haute tige existants et en maintenant le chemin du Baakveld ; qu'une modification de plus grande ampleur ne peut s'envisager que dans le cadre d'un projet général de requalification des abords en concertation avec Beliris et la Ville de Bruxelles ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- répartir l'offre en stationnement cycliste entre les trois accès à la gare de Haren-Sud ;
- ne pas empiéter sur le chemin du Baakveld et revoir l'implantation des emplacements vélos en conséquence : ne pas entrer en conflit avec le chemin existant du Baakveld tout en amorçant le tracé de la future Cyclostrade telle que dessinée par Beliris, veiller à ce que la zone de manœuvre pour le parking vélo n'empiète pas sur le chemin ;
- favoriser l'emplacement d'arceaux à vélos en « U » inversé par rapport aux râteliers et incorporer des arceaux à vélo pour les vélos-cargo (des « U » inversés avec un entraxe plus important) ;
- justifier l'ajout d'une clôture supplémentaire et d'un muret ainsi qu'adapter les clôtures afin de permettre le passage de la (petite) faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas, ou en prévoyant un trou de passage d'au moins 10 cm de côté, tous les 15 m environ ;
- ne pas élargir la zone pavée à l'extrémité sud du projet et par conséquent, ne pas abattre les arbres à haute tige.