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: 23/06/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G333/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue du Canal 12 - 12B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PALI PALI - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 cours intérieures en équipement d'intérêt collectif et en y réalisant diverses interventions réversibles (nouvelle demande de permis à durée limitée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/05/2026 - 11/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Avis REPORTÉ

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

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: 23/06/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N190/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Neuve 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IRIS DIA

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale et les châssis en façade avant et procéder à des modifications structurelles intérieures sur les 2 premiers niveaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison néoclassique du début du XIXème siècle et dont le rez-de-chaussée est aménagé pour le commerce dès 1863 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale et les châssis en façade avant et procéder à des modifications structurelles intérieures ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant qu'historiquement, le bien était lié à l'immeuble voisin de droite, rue Neuve 5 ; que les immeubles sont actuellement indépendants ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le :
- 28/03/1863 (réf. T.P. 17635) ayant pour objet « établir deux vitrines à la maison située rue Neuve n°5 » ;
- 27/12/1913 (réf. T.P. 26748) ayant pour objet « transformer la façade et la vitrine au rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire des annexes ; transformer l'intérieur et établir des installations sanitaires » ;
2,50 m, aménager une salle de consommation au 1er étage, démolir l'annexe servant à l'orchestre au rez-de-chaussée » ;
- 11/02/1954 (réf. T.P. 62308) ayant pour objet « transformer le rez-de-chaussée de la façade» ;
- 13/07/1967 (réf. T.P. 82281) ayant pour objet « het verbouwen van de benedenverdieping van het huis";
- 19/07/1974 (réf. P.U. 8N/74) ayant pour objet « l'aménagement de la façade et du rez-de-chaussée commercial » ;
- 08/11/1985 (réf. P.U. 16N/84) ayant pour objet « transformer intérieurement et en façade le rez-de-chaussée commercial ainsi que le 1er étage au même usage » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 01/06/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 12/06/2026 portant les références PU/1984.2425/2/T
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

En ce qui concerne les interventions en façade avant :

Considérant que la demande porte principalement sur la transformation de la devanture commerciale et le remplacement des châssis en façade avant ;
Considérant que la façade avant a subi de multiples transformations au cours des années, modifiant significativement sa composition d'origine ;
Considérant que le permis du 28/03/1863 (réf. T.P. 17635) présente une façade se développant sur le n° 5 et le n°7, celle-ci ayant été initialement composée comme un ensemble symétrique ;
Considérant que la situation existante de la vitrine commerciale du bien objet de la demande correspond au permis du 08/11/1985 (réf. P.U. 16N/84) et présente une vitrine commerciale se développant au rez-de-chaussée et au 1er étage, et que les étages supérieurs n'y sont pas représentés ;
Considérant que la nouvelle composition tend à retrouver l'expression architecturale néoclassique initiale de la façade en ce que la vitrine commerciale se développe au rez-de-chaussée en proposant un ensemble composé de 3 travées dont une travée centrale avec imposte, l'entrée du commerce étant prévue par une porte ouvrante à double battant ;
Considérant que les châssis composant la vitrine commerciale sont prévus en aluminium de teinte gris clair ;
Considérant que cette proposition est acceptable en ce que l'intervention est limitée et constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle ;
Considérant que la coupe renseigne la présence d'un volet pour la vitrine commerciale et que celui-ci prend place dans un caisson intérieur ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser le ton et matériau du volet ainsi sa localisation exacte (sur l'ensemble de la vitrine ou uniquement sur la travée centrale ;
Considérant qu'au premier étage, trois nouvelles baies sont créées afin de rétablir la composition architecturale d'origine de la façade ;

Considérant toutefois qu'à l'origine les baies du 1er étage présentaient des impostes et des divisions de châssis qui ne sont pas reprisent dans la nouvelle composition ;
Considérant que l'ensemble des châssis des étages sont prévus en aluminium de ton gris clair ;
Considérant qu'afin recréer une cohérence avec le bien voisin, l'ensemble ayant été conçu à l'origine comme une seule entité et afin de conserver le caractère patrimonial du bien, il convient de prévoir des châssis en bois peints en blanc avec imposte et double battant divisés par des petits bois reprenant les divisions d'origine ;
Considérant qu'il en va de même concernant les châssis du 2ème étage qui devront être remplacés par des châssis en bois teinte claire double battant divisés par des petit bois reprenant les divisions d'origine en cohérence avec le bien du n°5 ;
Considérant qu'il convient ainsi de retrouver une composition en accord avec l'architecture néoclassique de l'immeuble ;
Considérant par ailleurs, que la façade aux étages a également subi d'importantes transformations et qu'il convient de rétablir la fenestration du 3ème niveau en s'inspirant des plans d'archives et de rétablir des châssis divisés par des petits bois ;

Considérant enfin qu'il convient également de rétablir les cordons horizontaux séparant visuellement les 1er, 2ème et 3ème étages, éléments caractéristiques de la façade d'origine ;
Considérant qu'il y a lieu de se référer aux photos et plans d'archives ;
Considérant de plus que le bien est à l'inventaire et que la façade a été conçue à l'origine comme un ensemble comprenant le n° 5 et 7 et que des modifications ont été apportées aux 2 façades sans autorisation préalable ;
Considérant dès lors qu'il convient de veiller à l'équilibre entre ces deux façades et de proposer une composition de façade équilibrée et respectueuse des caractéristiques d'origine en s'inspirant des plans d'archives, notamment le permis délivré le 28/03/1863 (réf. T.P. 17635) reprenant la composition de l'ensembles des 2 façades ;
Considérant enfin qu'afin de renforcer la symétrie et la verticalité de l'ensemble telle que conçu à l'origine, il convient également de rétablir le bossage axial en ressaut de part et d'autre de la baie au 1er étage jusqu'au cordon horizontal du haut du rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la destination du bien :

Considérant qu'il résulte de l'analyse des archives que la destination des étages ne peut être déterminée de façon certaine ;
Considérant que le programme du projet conserve le commerce au rez-de-chaussée et au 1er étage tel que prévu en situation existante ; que cette situation semble dater de nombreuses années ;
Considérant le projet propose des espaces de stockage liés à l'activité commerciale aux 2ème et 3ème étage ainsi que dans les combles ;
Considérant que l'ensemble du bien est dès lors utilisé par le commerce en situation existante de fait ;
Considérant que lors de modifications antérieures, l'accès indépendant aux étages visible sur le permis du 30/11/1917 (réf. T.P. 26748) en partie gauche du magasin été supprimé, et que cet aménagement peut laisser supposer que des logements étaient prévus aux étages tels que dans la situation de droit du bien au n°5 ;
Considérant que la demande ne permet pas d'assurer la mixité commerciale et résidentielle conformément aux prescriptions du PRAS ;
Considérant que l'extension du commerce au 1er étage en liseré de noyau commercial est acceptable et qu'il convient néanmoins d'apporter la preuve que les étages étaient destinés à une activité commerciale avant 1992 ;
Considérant enfin qu'une demande de permis à durée limitée devra être introduite en ce qui concerne les enseignes ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve d'étendre la demande au n°5 et :
- de prévoir pour l'ensemble des étages des châssis en bois peints en blanc et prévoir un enduit blanc en façade (préciser le RAL 9001 ou 9010) ;
- de prévoir au 1er étage des châssis avec imposte et double battants divisés par des petits bois reprenant les divisions d'origine ;
- de remplacer les châssis au 2ème étage par des châssis double battant ;
- de rétablir la fenestration du 3ème étage ;
- de rétablir les cordons horizontaux entre les 1er, 2ème et 3ème étages ;
- de rétablir le bossage de part et d'autre de la baie au 1er étage ;
- d'apporter la preuve que les étages sont destinés au commerce depuis avant 1992.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1248/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Jacobs-Fontaine 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elisabetta Gaglio

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 app. 3 ch.) avec extensions du volume aux 1er et 2ème étages (régularisation) ; et d'autre part, aménager des terrasses sur la toiture plate du 1er au 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/07/2025

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

3

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

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

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

Considérant que la demande initiale (V1) a été introduite en date du 18/12/2024 ;

Considérant que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale en 4 logements (4 app. 1 ch.) avec extensions de volume au rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage (régularisation) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 01/03/2016 (P.V. B.R./031/16) fait état des infractions suivantes :
« l'immeuble compte 7 logements :
- au rez-de-chaussée : un appartement ;
- au 1er étage : une chambre côté rue et un petit appartement à l'arrière ;
- au 2ème étage : une chambre côté rue et une chambre à l'arrière ;
- au 3ème étage : une chambre côté rue et une chambre à l'arrière ;

Les logements disposent d'une salle de bains commune située à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage. La superficie totale de l'immeuble s'élève à +/- 255 m² (rez-de-chaussée +/- 90 m², 1er étage +/- 75 m², 2ème et 3ème étages +/-45 m²) » ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2025 au 03/07/2025 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), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
Vu l'unique réaction à cette enquête publique portant sur les nombreuses extensions déjà réalisées et l'impact en termes d'ensoleillement pour les biens voisins et l'imperméabilisation de sols contraire aux politiques actuelles de gestion de l'eau et de lutte contre les îlots de chaleur ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 15/07/2025 pour les motifs reproduits en annexe ;
Considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;
Considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

- limiter le nombre de logements à maximum 3 (dont un duplex sur les deux derniers niveaux) ;
- démolir l'annexe au 3ème étage ;
- réduire de 3m la profondeur du rez-de-chaussée ;
- maintenir la porte d'entrée en bois avec ses ferronneries ;
- rétablir des châssis en bois reprenant les profils et divisions des châssis d'origine ;
- rétablir une corniche en bois moulurée s'inspirant de la corniche d'origine ;
- supprimer le caisson à volet au rez-de-chaussée ;
- proposer un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales avec trop-plein géré sur la parcelle ;
- prévoir un local vélo de dimensions suffisantes et facilement accessible ;
- assurer l'isolation acoustique entre logements ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/06/2025 à l'égard de la demande initiale, et portant les références T.2025.0430/1 ;

Considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 21/08/2025 ;
Considérant que des plans modifiés (V2) ont été introduits en date du 05/02/2026, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que la demande modifiée vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 app. 3 ch.) avec extensions du volume aux 1er et 2ème étages (régularisation) ; et d'autre part, aménager des terrasses sur la toiture plate du 1er au 3ème étage ;

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

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/05/2026, repris en annexe et portant les références T.2025.0430/2 ; qu'il convient entre autres de prévoir soit un exutoire de fumée, soit un système de détection centralisée ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à de nouvelles mesures de publicité ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants : application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ; qu'une réaction est parvenue hors délai et que la personne a demandé à être entendue ; qu'il fait état de l'ampleur des extensions et de leur impact sur l'intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la demande initiale visait à régulariser une série d'extensions réalisées sans autorisation et à diviser une maison unifamiliale en quatre logements (4 appartements 1 chambre) ;
Considérant qu'entre 1987 et 1996, la cour attenante au mitoyen n°22 a été couverte par une véranda ;
Considérant qu'entre 1996 et 2004, cette cour a été totalement fermée et que des extensions ont été réalisées au rez-de-chaussée et au premier étage ;
Considérant qu'entre 2004 et 2012, le volume au niveau +2 a été étendu ;
Considérant qu'entre 2012 et 2024, le volume arrière de toiture a été démoli et remplacé par une nouvelle extension ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que l'ensemble de ces transformations entraînaient des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (hauteur de toiture) ;
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépassait le mitoyen le moins profond de 5,92m ;
Considérant que l'extension du premier étage dépasse le mitoyen le plus profond de 0,49 m et le mitoyen le moins profond de 4,19 m ;
Considérant que l'extension du troisième étage dépassait le mitoyen le plus profond de 0,85 m et le mitoyen le moins profond de 3,90 m ;
Considérant que le projet dérogeait également au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, que cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;
Considérant que le projet initial prévoyait également l'aménagement d'une terrasse au premier étage, délimitée de part et d'autre par des brise-vues implantés le long des mitoyens ;
Considérant que bien que cette terrasse visait à offrir un espace extérieur de qualité pour le logement, elle engendrait des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur), en ce que les brise-vues dépassaient en profondeur et en hauteur les profils mitoyens ce qui aggravait davantage la situation existante en intérieur d'îlot ;
Considérant que le volume projeté initialement était particulièrement conséquent et engendrait des nuisances visuelles importantes pour les voisins situés au n°16 et n°18 de la rue Jacobs-Fontaine, dont les façades arrière sont moins profondes ;
Considérant qu'il était nécessaire afin de retrouver une volumétrie plus raisonnable, de dédensifier le projet et d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, de réduire la profondeur du rez-de-chaussée de 3 mètres et permettre ainsi de retrouver au moins 50 % de la surface de jardin en pleine terre ;
Considérant que le volume général du bâtiment dans son état était trop imposant et portait atteinte aux bâtiments voisins ; qu'il convenait dès lors de réduire ce volume et de démolir l'annexe construite au 3ème étage ;
Considérant que les dérogations avaient été accordées par la commission de concertation moyennant les modifications demandées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant que le projet modifié prévoit de réduire de 3 m la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que cette réduction permet l'aménagement d'une terrasse de 12 m² au rez-de-chaussée et de retrouver une part en pleine terre pour le jardin ;
Considérant qu'un dispositif de récupération et de réutilisation des eaux pluviales est prévu au niveau de cette terrasse, avec un trop-plein géré sur la parcelle ;

Considérant que la terrasse initialement prévue au 1er étage, qui reposait sur cette annexe, est dès lors supprimée ; que le projet modifié prévoit d'aménager un petit balcon de 1.3 m², offrant ainsi un espace extérieur à ce logement ;
Considérant enfin que le projet prévoit également la suppression de l'annexe au 3ème étage ;
Considérant que par rapport au projet initial, la demande modifiée prévoit de créer une nouvelle terrasse au 3ème étage ;
Considérant que cette terrasse entraîne une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) en ce que les garde-corps et le claustra dépasse le gabarit de la toiture ;
Considérant que les garde-corps visent à sécuriser la terrasse et que le claustra participe à limiter les vues directes vers la parcelle voisine ;
Considérant cependant qu'un claustra de ce type n'est pas pérenne ; qu'il convient de le supprimer en plan et de veiller au respect du droit des tiers ;
Considérant que cette terrasse permet d'offrir un espace extérieur pour le duplex ;

Considérant que le projet modifié prévoit de créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture, qu'elle est conforme au Titre I du R.R.U. ;
Considérant que ces adaptations répondent à l'avis de la commission de concertation rendu sur la demande initiale ;
Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la division de la maison en quatre logements n'était possible qu'au prix de ces importantes modifications volumétriques ;
Considérant par ailleurs que le projet initial dérogeait également au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables au 3ème étage était de 2.35 m au lieu de minimum 2.5 m ;
Considérant qu'il dérogeait au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que la superficie éclairante de la chambre 01 au niveau +3 était de 1.92 m² au lieu de 2.84 m² et que la superficie éclairante du bureau au rez-de-chaussée en façade avant était de 2.5 m² au lieu de 2.8 m² ;
Considérant que concernant le projet modifié, la dérogation au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) relative aux locaux habitables du 3e étage, est maintenue ;
Considérant que la chambre située au rez-de-chaussée, en façade avant déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que sa superficie nette éclairante est de 2.5 m² au lieu de 2.8m² ;
Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II, art.17 (local vélo) en ce qu'il ne prévoyait aucun local pour les nouveaux logements ;
Considérant qu'il y avait lieu de prévoir un local vélo de dimensions suffisantes et facilement accessible ;
Considérant que le projet modifié prévoit un local vélos et poussettes au rez-de-chaussée d'une superficie de 3,5 m² ;
Considérant qu'il constitue une amélioration par rapport à la situation initiale et qu'il est facilement accessible au rez-de-chaussée ;
Considérant que ce local présente des dimensions réduites, mais qu'il est acceptable compte tenu de la configuration du bâtiment ;
Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant qu'il était demandé de démolir les volumes annexes au rez-de-chaussée et au 3ème étage et qu'il convenait dès lors de revoir la répartition des logements en limitant leur nombre à maximum trois (dont un duplex sur les deux derniers niveaux) ;
Considérant que le projet modifié prévoit de limiter le nombre de logements à trois, comprenant deux appartements d'une chambre et un duplex de trois chambres aux deux derniers niveaux ;

Considérant qu'il y avait lieu de veiller à assurer l'isolation acoustique des logements afin d'assurer leur confort ;
Considérant que les dérogations pouvaient être accordées moyennant les modifications demandées ;
Considérant que le projet modifié propose d'installer un faux plafond acoustique suspendu, désolidarisé de la structure existante afin de limiter les nuisances sonores entre les logements ;

Considérant que d'après l'avis du SIAMU, il convient de prévoir un exutoire de fumée au point haut de la cage d'escalier ; qu'il y a lieu de se conformer à cet avis ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant qu'en situation de fait les châssis en façade avant sont en PVC de ton blanc ;
Considérant qu'il convenait de rétablir des châssis en bois reprenant les profils et divisions des châssis d'origine ;
Considérant que le projet prévoit de les remplacer par des châssis en bois peint en blanc et que les divisions des châssis du rez-de-chaussée et du 1er étage seront modifiés en s'inspirant de la division des châssis d'origine ;

Considérant qu'il conviendrait également de rétablir une corniche en bois moulurée s'inspirant de la corniche d'origine ;
Considérant que le projet modifié prévoit de rétablir une corniche en bois moulurée s'inspirant de la corniche d'origine ;
Considérant néanmoins que celle-ci n'est pas indiquée aux plans du projet modifié et qu'il convient de compléter les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le caisson à volet au rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet modifié prévoit de retirer le caisson à volet au rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte d'entrée existante avec ses ferronneries semble d'origine et qu'il y a lieu dès lors de la maintenir en l'état ;
Considérant que le projet modifié prévoit de conserver la porte d'entrée en bois avec ferronneries avec une remise à neuf de la peinture blanche ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- se conformer à l'avis SIAMU ;
- compléter les plans et y indiquer la corniche en bois moulurée ;
- supprimer le claustra en plan et de veiller au respect du droit des tiers ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) et art.6 (toiture - éléments techniques) ainsi que Titre II art.4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairement naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1153/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue John Waterloo Wilson 72 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Philippe Gelin

Objet / Betreft: transformer un immeuble et aménager 3 logements (2 appartements 1 chambre et un studio), construire un escalier menant du 1er étage au jardin, aménage une terrasse sur la toiture plate (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison de style éclectique ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble et aménager 3 logements (2 appartements 1 chambre et un studio), construire un escalier menant du 1er étage au jardin et aménager une terrasse sur la toiture plate (mettre en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) et dérogation au RRU, Titre I, article (profondeur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le nombre de logements au sein de l'immeuble ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 01/06/2026, repris en annexe et portant les références CP.2026.0317/1 ;
Considérant que cet avis ne nécessite pas d'adapter les plans.

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet prévoit d'aménager trois logements dans l'immeuble, répartis comme suit :
- un appartement une chambre au bel étage ;
- un studio au 1er étage ;
- un duplex une chambre aux 2ème et 3ème étages ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'espaces communs au demi-sous-sol, comprenant un local vélos/poussettes et un local poubelles ;

Considérant que le logement n° 01 dispose d'un accès au jardin, le logement n° 02 bénéficie d'une terrasse mais que le logement n° 03 ne dispose pas d'espace extérieur ;
Considérant que tous les logements bénéficient d'un espace supplémentaire de cave aux sous-sol, 1er et 2ème étage ;

Considérant que d'après l'historique population du bien, le nombre de logements a varié dans l'immeuble et qu'entre 1988 et 2020, celui-ci en comptait trois ;
Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité, de sorte que la division est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il conviendrait d'améliorer certains aménagements intérieurs ;
Considérant que la maison est notamment reprise à l'inventaire du patrimoine architectural en tant que bien de style éclectique ;
Considérant au vu des photographies intérieures, que le bâtiment présente encore des éléments décoratifs ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver les moulures et décors existants, ce qui implique de revoir l'aménagement des salles de douche aux étages ;
Considérant que des cheminées sont présentes mais ne sont pas représentées en plan ; qu'il convient de le renseigner et de préserver les éléments de décor de qualité ;

Considérant par ailleurs que le WC prévu au 2ème étage encombre et réduit la superficie du séjour ;
Considérant que ce logement comprend une chambre sous combles et dispose déjà d'une salle de douche avec WC à cet étage ; qu'il parait en outre possible d'aménager un wc à l'entresol ;
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer ce WC afin d'agrandir le séjour ;
Considérant qu'à l'origine la travée de droite de l'immeuble reprenait tous les services ; qu'une implantation de ce type permet de conserver le caractère des pièces de gauche et leurs proportions ;
Considérant qu'il convient dès lors de revoir l'implantation des sanitaires afin de préserver les décors, respecter les proportions des pièces d'origine et de veiller à la superposition des installations en rationalisant les techniques ; qu'il convient d'indiquer les gaines en plan ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

En ce qui concerne les interventions en façade arrière :

Considérant que le projet prévoit la construction d'un escalier en façade arrière afin de permettre un accès au jardin depuis le bel étage ;
Considérant que cet escalier déroge au R.G.B.Q., art.6, § 2 (limite arrière de construction) en ce qu'il dépasse la profondeur maximale autorisée de 15 m ;
Considérant que la profondeur totale est portée à 16.61 m, escalier compris ;
Considérant que l'escalier présente une hauteur limitée et ne génère pas de vues vers la parcelle voisine de droite ;
Considérant qu'il améliore la qualité d'usage du logement situé au bel étage, dans la mesure où il permet un accès direct au jardin ;
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs susmentionnés ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière ;
Considérant que l'annexe existante, située en façade arrière droite, est déjà plus profonde que celle du voisin mitoyen ;
Considérant que l'isolation de cette annexe entraîne une augmentation de profondeur de 14 cm ;
Considérant que cette augmentation dépasse la profondeur autorisée et constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du R.R.U. ;
Considérant qu'elle déroge également au R.G.B.Q., art.6, § 2 (limite arrière de construction) en ce qu'au bel étage et au 1er étage, elle dépasse la profondeur maximale autorisée de 15 m ;
Considérant que la profondeur totale de l'annexe atteint dès lors 15,31 m ;
Considérant que ce dépassement est limité et se justifie par l'amélioration des performances énergétiques ; qu'il ne nuit pas aux parcelles voisines ;
Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne les interventions en façade :

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification en façade avant ;
Considérant que les châssis en façade avant sont en bois de ton blanc ;
Considérant que la demande prévoit de placer des invisivents dans le bas des impostes ; qu'ils sont très visibles et nuisent à la lecture architecturale de la façade ;
Considérant qu'il convient de ne pas prévoir d'invisivents en façade avant ou de le prévoir dans la battée ainsi que de corriger le dessin du châssis du 1er étage (panneaux en allège) ;

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 :
- supprimer le WC au 2ème étage afin d'agrandir le salon ;
- revoir l'implantation des sanitaires afin de préserver les décors, respecter les proportions des pièces d'origine et de veiller à la superposition des installations en rationalisant les techniques ; de renseigner les gaines en plan ;
- renseigner les cheminées en plan et de préserver les éléments de décor de qualité, en les documentant ;
- ne pas prévoir d'invisivents en façade avant ou les prévoir dans la battée ainsi que de corriger le dessin du châssis du 1er étage (panneaux en allège).

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.G.B.Q., art.6, § 2 (limite arrière de construction) et au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1129/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Arts 55 - 56 1000 Bruxelles
Rue du Commerce 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: UrbanHub Real Estate - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade au rez-de-chaussée côté avenue des Arts (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 2 unités commerciales (1.116m²) au rez-de-chaussée impliquant un changement de destination de bureau en commerce avec consommation sur place, remplacer les portes d'entrée côté rue du Commerce et créer un nouvel accès côté avenue des Arts

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

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 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative 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 et est également repris dans la zone de protection autour de l'ensemble et site classé « Palais des Académies et son jardin » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/12/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la façade au rez-de-chaussée côté avenue des Arts (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 2 unités commerciales (1.116m²) au rez-de-chaussée impliquant un changement de destination de bureau en commerce avec consommation sur place, remplacer les portes d'entrée côté rue du Commerce et créer un nouvel accès côté avenue des Arts ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/06/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/06/2026, repris en annexe et portant les références T.1980.0449/50 ;
Considérant que l'avis conditionnel n'appelle pas à adapter les plans ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

En ce qui concerne le programme et les transformations intérieures :

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est occupé côté rue du Commerce par un restaurant d'entreprise en lien avec les bureaux aux étages ;
Considérant que la demande vise à rendre accessible ce restaurant à la clientèle extérieure et ainsi changer sa destination d'activité accessoire au bureau en commerce avec consommation sur place, d'une superficie de 1.002 m² ;
Considérant que le restaurant est ouvert sur le rez-de-chaussée de l'immeuble (lobby) et que son accès se fait par l'entrée principal du bâtiment côté avenue des Arts ;
Considérant qu'il est ouvert tous les jours et propose 211 places assises ;
Considérant que le restaurant est déjà ouvert et qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins vu que l'îlot est destiné principalement à des fonctions de bureau ;
Considérant que cette activité commerciale ne s'exprime pas en façade et n'active pas l'espace public, vu que le rez-de-chaussée est fermé au niveau du restaurant côté rue du Commerce et qu'il ne dispose pas de vitrine ;

Considérant cependant, que la demande vise également à créer une unité commerciale dans le lobby sur la droite côté avenue des Arts, après l'escalier ;
Considérant que ce nouveau commerce est accessible par la nouvelle entrée réalisée dans la façade entre les 2 colonnes ;
Considérant qu'il s'agit d'un café ouvert tous les jours et offrant 49 places à l'intérieur, 18 assises en terrasse devant la façade vitrée en retrait (hors domaine public), mais qu'il s'étend également dans le jardin/patio avec 48 places à l'extérieur ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ; mais qu'il implique tout de même un changement de destination de cet espace de bureau de 114 m² en commerce avec consommation sur place ;
Considérant que le commerce est ouvert sur le lobby et fermé le soir par un volet roulant ;
Considérant que le projet permet d'améliorer l'interaction avec le domaine public du côté de l'avenue des Arts en aménageant un commerce avec consommation sur place proposant une terrasse ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant de fait, que la demande induit une diminution de la superficie de bureau de 1.116 m² au profit de commerce avec consommation sur place : 2 unités commerciales indépendantes, une côté avenue des Arts et une côté rue du Commerce ;
Considérant qu'il est ainsi fait application de la prescription 7.3. du PRAS ;
Considérant de ce qui précède, que les 2 changements de destination de bureau en commerce avec consommation sur place sont acceptables ;

Considérant par ailleurs, que la demande prévoit de supprimer 14 emplacements de stationnement pour vélos existants au rez-de-chaussée dans un local donnant sur l'avenue des Arts entre la rampe d'accès au parking en sous-sol et le futur café ;
Considérant que cette suppression s'explique au regard des impositions de sprinklage demandé par le SIAMU et du coût que cela représente pour ce petit local ;
Considérant néanmoins, qu'il existe 110 emplacements de stationnement pour vélos au sous-sol ;

En ce qui concerne les modifications en façade à rue :

Considérant que par rapport à la situation de droit, correspondant au permis délivré en 2000, le bandeau horizontal en granit clair présent sur la partie gauche entre le rez-de-chaussée et l'entresol sur la façade principale côté avenue des Arts a été remplacé par de l'acier inox et étendu au-dessus de l'entrée principale sans autorisation ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité cette modification ;
Considérant que ce nouveau bandeau s'étend jusqu'à la 2e colonne et qu'il s'inscrit esthétiquement dans la composition architecturale de ce bâtiment de style fonctionnaliste inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
Considérant que ce bandeau sert de support à l'enseigne « Arts 56 » et marque l'entrée du bâtiment ;
Considérant ainsi que cette mise en conformité est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer, côté avenue des Arts, les 2 portes latérales de la porte tambour principale, qui n'est pas modifiée ;
Considérant que les portes projetées sont en acier et vitrées et s'intègrent dans le cadre en inox existant ;
Considérant qu'elles offrent un passage libre de 95 cm et qu'elles servent de sortie de secours pour celle à gauche et d'accès pour les livraisons et les PMR à droite ;

Considérant également qu'un nouvel accès est également créé entre les 3e et 4e colonnes avec une double porte de même facture que les autres pour servir d'entrée au futur commerce avec consommation sur place ;
Considérant qu'il en est de même côté rue du Commerce, les 3 doubles portes vitrées sont remplacées mais avec des battants de largeur différente et des impostes vitrées ;
Considérant que ces 3 portes sont des issues de secours ;
Considérant que ces nouvelles menuiseries ne dénaturent pas l'aspect architectural des façades ;
Considérant que l'ensemble des vitrages du rez-de-chaussée sont aussi remplacés par du double vitrage pour améliorer les performances thermiques du bâtiment ;
Considérant cependant que la CRMS demande d'utiliser, pour les nouveaux vitrages, un verre extra-clair à réflexion minimale ; de réaliser des joints aussi fins que possible entre les vitrages et les éléments porteurs ; de conserver les cadres d'origine et d'y intégrer des portes en inox dotées de profilés très fins ; et de préserver ou de restituer la matérialité d'origine ;

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

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S945/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Soignies 29 - 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nicky Vileyn Van Hove

Objet / Betreft: d'une part, fermer des terrasses en façade arrière (régularisation PV BR/013/08) ; et d'autre part, diviser les biens en 17 logements (7 studios, 5 appartements une chambre et 5 appartements 2 chambres) et un hébergement touristique impliquant des changements de destination des commerces, ajouter une lucarne, modifier celles existantes et remplacer les menuiseries en façade à rue (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté 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.) ;
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 23/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à fermer des terrasses en façade arrière (régularisation PV BR/013/08) ; et d'autre part, à diviser les biens en 17 logements (7 studios, 5 appartements 1 chambre et 5 appartements 2 chambres) et un hébergement touristique impliquant des changements de destination des commerces, ajouter une lucarne, modifier celles existantes et remplacer les menuiseries en façade à rue (mise en conformité) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 08/02/2008 (P.V. B.R./013/08) fait état des infractions suivantes: « *Zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, werden de bestaande terrassen, achteraan het gebouw, toegemetseld en de aldus gecreëerde bijkomende volumes geïntegreerd in de woongedeeltes.*
Tevens werden langs straatkant 7 parabolische antennes op de voorgevel of balkons geplaatst »;

Considérant que la demande est dispensée d'une enquête publique suivant les articles 13/1 et 21/3 de l'arrêté d'exécution de minime importance ;

Considérant que les travaux ont déjà été 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 ;

En ce qui concerne la destination du bien et son aménagement intérieur :

Considérant que la demande porte sur un immeuble R+4+ combles sous toiture à la Mansart et sous-sol ainsi que 2 annexes de 7 niveaux, dont un en sous-sol, autour d'une cour centrale ;
Considérant également que le bien s'étend aux étages au-dessus du rez-de-chaussée de gauche n°37 qui ne fait pas partie de la demande ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1909, reprend 3 unités commerciales au rez-de-chaussée et un accès commun aux étages, affectés au logement ;
Considérant cependant que les plans ne permettent pas de déterminer le nombre de logements autorisés ;
Considérant qu'en situation existante, les rez-de-chaussée et entresols aux n°31 et 35 ont été transformés en 4 hébergements touristiques sans autorisation ; que le commerce au n°29 est devenu un logement en souplex avec le sous-sol ; et que les étages comptent 12 logements ;
Considérant qu'en 2010, un arrêté du Bourgmestre a été pris pour interdire la location du logement en souplex rez-de-chaussée/sous-sol au n°35 pour raison de salubrité ;
Considérant ainsi que le commerce au n°35 a d'abord été transformé en logement avant d'être utilisé en hébergement touristique ;

Considérant que la demande vise à réaménager les sous-sol, rez-de-chaussée et entresols et propose 17 logements pour l'ensemble du bien et un hébergement touristique, répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée : un hébergement touristique, un studio en souplex avec le sous-sol et un duplex 2 chambres avec l'entresol ;
- à l'entresol : 2 studios et un appartement une chambre ;
- du 1er au 4e étage : un studio, un appartement une chambre et un 2 chambres par niveau ;

Considérant que l'aménagement proposé comprend ainsi 7 studios, 5 appartements 1 chambre et 5 appartements 2 chambres, ainsi qu'un hébergement touristique ;
Considérant que le projet implique le changement de destination de 2 commerces en logement et d'un commerce en hébergement touristique ;

Considérant que les logements disposent de 6 caves au sous-sol, d'une laverie et du local compteurs ainsi que d'une cour commune au rez-de-chaussée comme espace extérieur ; que cette cour peut être source de nuisances ; qu'il conviendrait de l'aménager en jardin ornemental ;

Considérant que les logements au rez-de-chaussée bénéficient de sous-sols privatifs ;
Considérant que le projet déroge aux articles 16 (ordures ménagères) et 17 (local vélos) du titre II du RRU en ce qu'aucun local vélos ni poubelles n'est pas prévu dans l'immeuble ;
Considérant qu'au vu du nombre de logements projetés, il y a lieu de prévoir des locaux communs en conséquence, tel qu'un local vélos de minimum 20 m² au rez-de-chaussée et des caves privatives pour chaque logement au sous-sol ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU en ce que :
- la superficie du séjour du duplex au rez-de-chaussée n'est que de 13,6 m² au lieu des 20 m² minimum requis ;
- le séjour de l'appartement une chambre à l'entresol mesure 10 m² au lieu également des 20 m² minimum ;
- la surface de la chambre arrière des appartements 2 chambres aux 1er et 4e étages est de 13 m² au lieu des 14 m² minimums demandés ;
- la cuisine de l'appartement 2 chambres au 1er étage est de 5 m² au lieu de 8 m² ;
- les studios à l'arrière du 1er au 4e étage ne mesurent que 18 m² et sont inférieurs à la surface minimum de 22 m² ;
- la superficie des séjours des appartements 1 chambre du 1er au 4e étage n'est que de 15 m² au lieu des 20 m² minimum ;

Considérant que les studios situés à l'arrière dérogent aussi à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU en ce que leur superficie nette éclairante (SNE) est inférieure à 1/5e de leur surface plancher : à l'entresol, 3,2 m² au lieu de 4,6 m² et aux étages, 1,7 m² à la place de 3,6 m² ;
Considérant de même que la SNE de la chambre située à l'entresol au-dessus du n°37 (2,2 m²) n'atteint pas ce seuil minimum (2,8 m²) ;
Considérant de plus que les plans ne reprennent pas de cuisine pour les appartements 2 chambres du 2e au 4e étage ;
Considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée est un souplex dont les pièces humides (salles de bain et cuisine) se trouvent en sous-sol ;
Considérant que ces espaces sont uniquement éclairés par un soupirail donnant au niveau du trottoir ;
Considérant qu'ils ne constituent pas des espaces offrant une grande qualité d'habitabilité, même si ce ne sont pas des espaces habitables ;

Considérant que les rez-de-chaussée commerciaux ne se prêtent pas à être reconvertis en logement ; que ces espaces ne disposent que peu d'apport de lumière naturelle, font l'objet de vis-à-vis et ne bénéficient pas vraiment de vues, hormis sur l'espace public ; il en est de même pour les studios situés à l'arrière ;

Considérant que les studios aux étages donnent uniquement en façade arrière et ne disposent pas d'un second chemin d'évacuation ; et qu'ils ne sont ainsi pas conformes à la réglementation du SIAMU ;
Considérant le manque de mixité dans les typologies de logements ; la division proposée privilégiant les petits logements (7 studios et 5 appartements une chambre) aux logements familiaux ;
Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU, ni à la notion de bon aménagement des lieux ; et n'offrent pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
Considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment et ne prend pas en compte les qualités architecturales, esthétiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant de ce qui précède, que les dérogations au titre II du RRU ne sont pas acceptables, ainsi que les mises en conformité du changement de destination des commerces en logement et hébergement touristique et de la division du bien en 17 logements et un hébergement touristique ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement ni d'hébergement touristique au rez-de-chaussée mais des espaces communs et/ou du bureau et professions libérales ; et de limiter la division des étages à maximum 2 logements par niveau (10 logements) ;
Considérant qu'il est préférable de retrouver une mixité de logements avec des appartements familiaux ;

En ce qui concerne les modifications volumétriques en façade arrière :

Considérant qu'en façade arrière, les balcons existants du 1er au 4e étage ont été fermés illégalement afin d'intégrer les wc à l'intérieur des logements et réalisés des salles de bain ;
Considérant que la demande vise à régulariser ces aménagements ;
Considérant que ces travaux sont inesthétiques, qu'ils ont été entrepris de façon approximative et avec un niveau de finition insuffisant ; que les garde-corps en ferronnerie ont été conservés ; et que de petites ouvertures y ont été réalisées ;
Considérant que ces pièces d'eau qui y ont été créées n'ont que peu de qualité et qu'il est préférable de réaménager l'ensemble des logements afin qu'ils disposent d'espaces avec de plus grandes qualités d'habitabilité et de rouvrir ces balcons pour bénéficier d'espaces extérieurs privatifs pour ces logements, plus calmes que les balcons existants en façade à rue ;
Considérant ainsi que la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière n'est pas acceptable ;

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

Considérant que la demande vise enfin à mettre en conformité le remplacement des châssis et portes réalisés en façade à rue ;
Considérant qu'en situation de droit, l'ensemble des menuiseries sont en bois ;
Considérant qu'en situation existante, les menuiseries sont en PVC de couleur blanche ;
Considérant que ce remplacement a permis d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ; mais que l'aspect architectural de la façade de ce bien inscrit à l'inventaire n'a pas été pris en compte ;
Considérant que les divisions d'origine n'ont pas été respectées, par exemple, les impostes n'ont pas conservé leur division tripartite et les portes-fenêtres simple ouvrant central au 1er étage sont devenues des doubles ouvrants et un fixe ;
Considérant également que les châssis existants n'ont pas suivis le cintrage des baies ;
Considérant que les 3 vitrines commerciales ont été remplacées par des châssis à division tripartite avec un double ouvrant et un fixe, surmontés d'une imposte ;
Considérant qu'il en est de même pour les 4 portes au rez-de-chaussée qui ont perdu tout relief ;
Considérant aussi que les lucarnes ont perdu leurs décors et frontons courbes ; que leur volumétrie a été simplifiée ; et que leurs châssis ne comportent plus d'impostes ;
Considérant par rapport à l'élévation de 1909, qu'une lucarne a été ajoutée au niveau de la travée de l'entrée principale n°33, dans le prolongement des baies des niveaux inférieurs ;
Considérant que cette lucarne semble avoir été réalisée dès la construction de l'immeuble, vu qu'elle est déjà présente sur une photographie de 1979 ; et qu'ainsi sa mise en conformité est acceptable ;
Considérant cependant que les plans proposés ne reprennent pas les divisions des châssis existants au rez-de-chaussée et aux combles ;

Considérant ainsi que la mise en conformité des menuiseries actuelles n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les remplacer par de nouvelles en bois peint en blanc, en respectant les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant qu'il convient de rétablir les frontons courbes des lucarnes qui participent à l'architecture du bien ;
Considérant que ce remplacement doit se faire sur base de l'élévation du permis délivré en 1909 ;

Considérant également que la façade est en mauvais état d'entretien ; qu'elle doit être nettoyée et décapée de la peinture blanche appliquée sur le soubassement et le parement en pierre bleue au rez-de-chaussée ;

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.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :
- supprimer les logements et hébergement touristique au rez-de-chaussée ;
- supprimer tous les studios en façade arrière et limiter la division des étages à maximum 2 logements par niveau (10 logements) ;
- prévoir au rez-de-chaussée un local vélos de minimum 20 m² (minimum un vélo par logement, 2m² par vélo) ;
- retrouver les balcons en façade arrière ;
- nettoyer la façade à rue et décaper la peinture blanche appliquée sur la pierre bleue au rez-de-chaussée ;
- retrouver des menuiseries (portes et châssis) en bois peint en blanc en façade à rue respectant les divisions, profils et moulurations d'origine ;
- rétablir les frontons courbes des lucarnes conformément au dessin d'origine.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S336/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Saint-Géry 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Anne Sweijd

Objet / Betreft: changer la destination d'un commerce en 1 studio au rez-de-chaussée et diviser les étages en 3 logements (2 appart 1 ch et 1 duplex 2 ch), aménager une terrasse tropézienne au dernier étage et remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois de teinte gris moyen (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/04/2026 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée et diviser les étages en 3 unités de logements, modifier la couleur et le matériau de la porte de garage et modifier la couleur des boiseries et remplacer les châssis (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/06/2026 ;

En ce qui concerne l'aménagement :

Considérant qu'à l'origine (1884) le rez-de-chaussée du bien est dédié à un magasin et écurie avec remise ; que les étages semblent déjà dédiés à plusieurs logements ; que le garage quant à lui a été créé en 1950 ; que cependant ses dimensions sont très limitées et ne permettent pas un usage aisé ;

Considérant que, d'après les registres de population, les étages semblent avoir été utilisés depuis les années 1960 par 3 familles distinctes ;

Considérant que le projet propose l'aménagement suivant :

- Sous-sol : 4 caves et un espace cave commune avec espace vélo ;
- Rez : 1 studio de 40m² ;
- 1er : 1 appartement de 58m² (chambre de 11m² au lieu de 14m²) ;
- 2ème : 1 appartement de 60m² ;
- 3ème et comble : 1 duplex 2 chambres;

Considérant que le sous-sol prévoit un espace vélo ; que néanmoins son accès est peu aisé ; qu'il serait judicieux de supprimer le garage au profit d'un local vélo commun aux habitants ;

Considérant que le rez-de-chaussée a été initialement conçu pour une affectation commerciale, que sa transformation en logement nécessite des interventions importantes, notamment la suppression de la vitrine ;

Considérant que la façade avant et sa vitrine présentent des qualités esthétiques et participent activement à la lisibilité et à l'animation de l'espace public, ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée, en l'état, ne permet pas d'offrir des conditions de confort satisfaisantes, notamment en raison d'un manque d'intimité vis-à-vis de l'espace public ; qu'il convient de ne pas prévoir de pièce habitable au rez ;

Considérant qu'il y a lieu soit de prévoir un bureau partagé à destination des logements, soit de restituer un commerce, un équipement ou une activité économique au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en ce qui concerne les étages, seule la chambre du 1er étage présente une superficie insuffisante de 11m² au lieu de 14m² et déroge dès lors au RRU titre II art 3 ;

Considérant que cet appartement dispose d'un séjour/cuisine de plus de 40m² que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique générale de la façade :

Considérant que la façade a été repeinte en blanc, que les châssis ont été remplacé set que l'ensemble des boiseries ont été repeintes en gris ;

Considérant que les châssis ne respectent pas le cintrage des baies ;

Considérant également que le porte de garage a été modifié et ne s'intègre pas à la typologie du bien, qu'il y aurait lieu de prévoir une porte à double battant surmontée d'une imposte ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU titre II art 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne pas prévoir de pièce habitable au rez-de-chaussée et de prévoir soit un bureau lié au logement, soit une activité économique conforme au PRAS ;
- remplacer la porte de garage par une porte à double battant surmontée d'une imposte vitrée, s'inspirant de l'architecture d'origine ;
- supprimer le garage au profit d'un local vélos commun.

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: 23/06/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M254/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de Meysse 97A 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Zarafa A.S.B.L.

Objet / Betreft: étendre un équipement existant et modifier la destination d'une partie du logement contigu au rez-de-chaussée en équipement (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé n°49-02, 49-03 "QUARTIER MUTSAARD" approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1960 (PPAS);
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 le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que le bien est situé en zone de lotissement réservé pour la construction de villas au P.P.A.S.;
Considérant que l'Avenue de Meise est une voirie régionale;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/03/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
Considérant que la demande vise à étendre un équipement existant et à modifier la destination d'une partie du logement contigu au rez-de-chaussée en équipement (mise en conformité);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS, dérogation aux prescriptions du P.P.A.S.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/06/2026, repris en annexe et portant les références T.2014.1204/10;
Considérant que le projet n'a pas d'incidence sur l'Avenue de Meise et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/11/2018 (réf. P.U. M743/2017) ayant pour objet « transformer une partie de la maison unifamiliale en crèche et réaménager la zone de jardin »;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/04/2022 (réf. P.U. M722/2021) ayant pour objet « étendre un équipement existant et modifier la destination d'une partie du logement contigu au rez-de-chaussée en équipement, modifier les façades (mise en conformité)»;
Considérant que suivant la situation de droit le bien comprend une crèche et un logement (appartement une chambre);

Considérant que la demande vise à étendre l'équipement existant et à modifier la destination d'une partie du logement contigu au rez-de-chaussée en équipement;
Considérant qu'en application de la prescription 0.7 du PRAS, il est possible d'installer de l'équipement dans toutes les zones ;
Considérant que suivant la prescription générale 0.12 du PRAS la modification partielle de la destination d'un logement peut être autorisé en zone d'habitation pour permettre l'extension d'un équipement (4°) et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité;
Considérant que suivant le P.P.A.S. la zone est affectée exclusivement à l'habitation et à la résidence, les villas sont affectées exclusivement à la résidence unifamiliale;
Considérant que le P.P.A.S. ne permet pas l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS et que dès lors cet article du P.P.A.S. est abrogé implicitement ;
Considérant que la superficie de l'équipement est portée à 246m² en zone d'habitation du PRAS, qui autorise max. 250m²;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation de la superficie d'exploitation de la crèche au niveau du rez-de-chaussée de 14,33m²;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, la cuisine du logement est ajoutée à la crèche comme nouvel espace dortoir (pièce de sommeil 2);
Considérant que le 1er étage du logement reste inchangé ; qu'il existe une kitchenette de 2,20m²;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie) en ce qu'il n'y a plus de cuisine de minimum 8m² dans le logement mais seulement une kitchenette ;
Considérant que le logement dispose d'un séjour d'une superficie généreuse et que l'ensemble des pièces de vie a une superficie de 32,90m²;
Considérant que le logement répond aux exigences de confort actuelles;
Considérant que cette dérogation est acceptable;
Considérant que l'accès au logement est déplacé de la façade arrière vers la façade latérale droite;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B195/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Beau Site 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gaëtan Espitalier

Objet / Betreft: modifier la destination d'équipement en logement et aménager un appartement avec 3 chambres en triplex aux rez-de-chaussée, entresol et sous-sol et transformer la construction annexe (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/03/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
Considérant que la demande vise à modifier la destination d'équipement en logement et aménager un appartement avec 3 chambres en triplex aux rez-de-chaussée, entresol et sous-sol et transformer la construction annexe (mise en conformité);
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 18.al3 (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) du PRAS et dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du R.R.U.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 01/06/2026, repris en annexe et portant les références T.1985.1668/4;

Considérant que pour l'ensemble de l'immeuble, suivant la situation de droit, le rez-de-chaussée est un équipement d'intérêt collectif ou de service public (laboratoire) et le 1er étage est un logement (appartement 1 chambre) (R.U. réf. 1235/2025 du 19/06/2025);
Considérant que dans la situation de fait le rez-de-chaussée a été aménagé en logement (appartement 2 chambres) et les combles ont été aménagés en logement (appartement 2 chambres);
Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 10/03/2026 (réf. P.U. B229/2026) ayant pour objet "aménager les combles en logement (2 studios) (mise en conformité)" et que cette demande est en cours de traitement;
Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée, l'entresol et le sous-sol;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination du rez-de-chaussée d'équipement en logement;
Considérant que le projet prévoit d'aménager un appartement avec 3 chambres en triplex aux rez-de-chaussée, entresol et sous-sol;
Considérant que le projet vise à réorganiser le rez-de-chaussée afin de recréer un logement traversant, améliorant la continuité spatiale entre la façade à rue et la façade jardin ainsi que l'apport de lumière naturelle; qu'il est précisé en séance que l'ouverture sera conservée au maximum par l'installation d'une porte vitrée et rabattable ;
Considérant que l'espace central accueille le salon, largement ouvert sur le cuisine, qui est prolongée par une véranda donnant sur le jardin, renforçant la relation visuelle avec l'extérieur;
Considérant qu'une 1ère chambre d'enfant est aménagée en façade arrière;
Considérant que la chambre parentale est aménagée en façade avant et qu'un escalier privatif permet l'accès direct à la pièce située au sous-sol;
Considérant qu'une 2ème chambre d'enfant est aménagée à l'entresol;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre à l'entresol est inférieure à la norme (2,35m au lieu de 2,50m);
Considérant que cette chambre est aménagée dans le volume existant;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) en ce que les plans ne mentionnent pas de locaux de service communs pour l'ensemble des logements dans l'immeuble;
Considérant toutefois que la cave, tant accessible depuis le logement que depuis les communs, permet le stationnement sécurisé de vélos et l'entreposage des poubelles;
Considérant que le projet améliore la conformité de l'immeuble existant;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables;

Considérant que le projet prévoit de transformer la construction annexe;
Considérant que l'annexe latérale actuelle, de forme arrondie, est rectifiée pour adopter une géométrie droite, permettant de gagner de la surface dans la chambre d'enfant;
Considérant que la véranda existante est remplacée par une nouvelle véranda alignée sur l'extension;
Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et les fenêtres des chambres d'enfants sont agrandies;
Considérant que la profondeur de la façade arrière est portée à 21,54m sur toute la largeur;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la profondeur de l'annexe/véranda au rez-de-chaussée dépasse de 2,15m la construction voisine la plus profonde (gauche) et dépasse de 4,20m la construction voisine la mois profonde (droite);
Considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'occupation déjà bâtie, que les murs mitoyens ne font l'objet d'aucune rehausse limitant ainsi l'impact volumétrique du projet sur les parcelles voisines;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant qu'une terrasse de 3,50m de profondeur est aménagée sur toute la largeur de la parcelle et le reste du jardin sera planté en pleine terre;
Considérant que la remise existante sera conservée et restaurée;

Considérant qu'en façade avant, la demande ne concerne que le rez et le sous-sol; que les châssis existants sont remplacés par des menuiseries en bois de ton noir, équipées d'un double vitrage, avec une composition de style plus traditionnel, avec un double ouvrant surmonté d'une imposte, alignée sur celle de la porte d'entrée;
Considérant qu'au sous-sol un châssis vitré sera installé en retrait, derrière la grille existante conservée en façade;
Considérant que les étages ne semblent pas conformes à la situation de droit mais sont exclus de la demande ;

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

Avis FAVORABLE

Les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et Titre II art. 4 (hauteur sous plafond), art. 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) 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: 23/06/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F94/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 133 - 135 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MOVA STUDIO

Objet / Betreft: d'une part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité); et d'autre part, placer 2 souches d'air (double flux) sur la toiture plate en intérieur d'îlot ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

Réactions / Reacties: 2

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 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé zone d'habitations au PRAS et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité); et d'autre part, placer 2 souches d'air (double flux) sur la toiture plate en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1975 (réf. T.P. 19F75) ayant pour objet "transformations en rez-de-chaussée commercial (n°133-135)" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- dérogation à l'article 11 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (locaux techniques) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (menuiseries) ;
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique ;

Considérant que les réactions sont résumées comme suit :

- le problème d'humidité que pourrait engendrer l'ajout de 7 douches ;
- le constat de l'installation de 3 unités de climatisation ont été installées sur la toiture du bâtiment, or ces unités n'apparaissent nulle part sur les plans annexés à la demande de permis ;
- Une inquiétude quant au bruit que pourrait engendrés les VMC et la fréquentation de cette salle de sport ;
- la clarification ou l'imposition de conditions pour cette demande de permis sur la ventilation : certaines incohérences sont relevées ; fournir une note technique détaillée du système de ventilation ; préciser l'emplacement des rejets d'air vicié et évaluer leurs impacts ; garantir l'isolation acoustique des conduits traversant les structures ; transmettre des preuves du respect des normes acoustiques entre planchers ; clarification le nombre exact d'unités de climatisation installées ; fournir des fiches techniques ; installer des supports anti-vibratoires ; l'installation d'un caisson acoustique et esthétique autour des unités et la Réalisation d'une mesure de bruit après installation avant la mise en service ;
- la précision concernant les horaires d'exploitation ;
- une demande d'une étude acoustique concernant les nuisances sonores (musique, chocs, vibrations) en référence à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif au bruit de voisinage. ;
- le nombre maximal d'utilisateurs simultanés ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 19/05/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 10/06/2025, repris en annexe et portant les références T.2025.0650/2 ;
Considérant qu'à la suite d'une des conditions de cet avis, les plans doivent être adaptés : « Les escaliers desservant les sous-sols sont séparés par des parois EI 60 et l'accès se fait par une porte coupe-feu. La séparation se trouvera de préférence au rez-de-chaussée » ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet vise l'aménagement d'un commerce de service – salle de Pilate ;
Considérant que conformément à l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, art.5, que le changement d'utilisation de commerce de détail en commerce de service en zone d'habitation et en dehors d'un liseré de noyau commercial est dispensé de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il est précisé en séance que le commerce est ouvert en semaine de 6h à 20h et le we de 9h à 19h00 ;

Considérant que le commerce comprend un bar et un espace de consommation sur place ; qu'au vu des horaires du commerce, il est considéré comme accessoire au commerce et dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise donc exclusivement la mise en conformité de la modification de la devanture commerciale et la pose d'éléments techniques en toiture (souches d'air liées au double flux) ;

En ce qui concerne la mise en conformité de la modification de la devanture commerciale :

Considérant que pour la situation existante, il est notamment constaté ces différences par rapport à la situation de droit pour le n°135 : l'ajout d'une allège en panneaux aluminium pour la vitrine commerciale et l'ajout d'une ferronnerie noire en face de la porte d'entrée ainsi que le remplacement du panneaux glasal entre le rez et le 1er par des briquettes collées de ton blanc cassé ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet vise la modification de la vitrine par l'adjonction d'une porte d'entrée destinée à l'accès à la salle de sport ; cet ensemble est en aluminium gris clair ;
Considérant que ceci permet de garantir l'autonomie du commerce et de privatiser l'accès aux appartements ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q, article 21 en ce que les menuiseries en aluminium de ton naturel sont interdites. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine et de préférence en bois ;
Considérant que la façade du 135 possède en existant au rez et au 1er des châssis en alu gris clair, et que ceux du second et troisième étages sont en PVC de ton blanc ;
Considérant que certains de ces châssis ont été modifiés sans demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne le changement de matériau, supposément de coloris et de divisions ;
Considérant que la dérogation au R.G.B.Q. article 21 pour l'ajout d'une porte d'entrée est acceptable pour le motif évoqué ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la vitrine ne possède ni un volet ajouré ni une grille rétractile ;
Considérant qu'il est indiqué dans l'engagement transmis signé que : « Aucun volet ni grille rétractable ne sera installé, la configuration actuelle ne prévoyant aucun caisson permettant la mise en place de ce type de dispositif, comme c'était déjà le cas pour l'ancien commerce. De plus, l'absence permet en outre de préserver la visibilité pour le commerce » ;
Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade du n°133 n'est pas modifiée ;

Considérant par ailleurs, que selon la note explicative, une enseigne lumineuse permettra d'identifier le nouveau commerce ;
Considérant que ce dispositif pourra être dispensé de permis d'urbanisme vu que le bien ne se situe pas en zone de protection ou à moins de 20.00m d'un bien classé à condition d'être conforme aux prescriptions du RRU, Titre VI relatifs aux enseignes ;

En ce qui concerne la pose d'éléments techniques en toiture :

Considérant qu'il est mis en place une ventilation double flux, permettant un renouvellement de l'air suffisant, avec deux bouches d'extraction et prise d'air situé sur la toiture plate du n°135 en intérieur d'ilot ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative qu'il n'y a pas de nuisances sonores car le maximum de bruit est limité à 32 décibels lorsque la machine est à plein régime ce qui n'est jamais le cas car elle tourne à régime moyen ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant que ces 2 bouches d'extraction dérogent à diverses réglementations à savoir au :

- R.G.B.Q., article 11 en ce que les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, groupes de ventilation ou de chauffe, souches de cheminées...) doivent dans le cas de toit plat avec étage en retrait, ils doivent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit ;
- R.B., article 108 en ce que les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;

Considérant de plus, que l'architecte indique dans sa note explicative que le passage par les conduits de cheminée pour une sortie en toiture à versant n'est pas envisageable en raison du diamètre trop important des conduits de ventilation. Et que par ailleurs, cette configuration est nécessaire afin de respecter les exigences des normes PEB en matière de renouvellement de l'air ;

Considérant qu'en séance il est indiqué que les installations de ventilation sont à présent placées totalement en toiture ; que le cas échéant, il convient d'introduire une demande de permis modifiée (art 126 du CoBAT) et d'adapter les dérogations sollicitées ; que ces modifications seront soumises aux mesures particulières de publicité, vu leur position en intérieur d'îlot ;
Considérant que les éventuels tuyaux de raccordement devront être détaillés et que des caissons acoustiques et esthétiques sont à prévoir pour les installations ;

Considérant que la toiture plate du n°133 devait être en partie aménagée en toiture végétale sur une surface de 29,7m² selon le permis d'urbanisme octroyé le 12/09/2024 ayant pour référence communale : F649/2023 ;
Considérant qu'afin de poursuivre l'amélioration de l'esthétique de l'intérieur d'îlot, il serait opportun de prévoir une toiture de type extensive sur la toiture plate du n°135 ou au minimum une toiture ;

Considérant que des douches sont placées en façade avant derrière la vitrine ; que l'espace lounge est par ailleurs situé dans une zone non éclairée ; qu'il conviendrait d'inverser ces deux fonctions afin d'éviter d'avoir un rez aveugle ;
Considérant qu'en outre le commerce est peu lumineux ; qu'il conviendrait de prévoir des lanterneaux en toiture ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de préciser les heures d'ouverture du commerce ;
- d'inverser les douches et l'espace lounge afin de ne pas avoir de rez aveugle ;
- de prévoir des lanterneaux en toiture.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au : R.G.B.Q, article 21 en ce qui concerne l'ajout d'une porte d'entrée au n°135 ; R.G.B.Q, article 21 en ce qui concerne les menuiseries en aluminium de ton naturel pour le rez-de-chaussée en façade avant du n°135 ; R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que les devantures commerciales ne possèderont ni volets ni grilles rétractiles ; R.G.B.Q., article 11 en ce qui concerne les 2 bouches d'extraction de la VMC ; R.B., article 108 en ce qui concerne les 2 bouches d'extraction de la VMC sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S57/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Place Saint-Nicolas 25 - 25B 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pamela Izisel

Objet / Betreft: d'une part, placer un escalier pour accéder au 2ème étage, rehausser une partie de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, réaliser des modifications en façade avant (mise en conformité) et, d'autre part, détruire la toiture de l'annexe, rehausser cette annexe et placer une toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/05/2026 - 11/06/2026

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:

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 du patrimoine architectural ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 21/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à, d'une part, placer un escalier pour accéder au 2ème étage, rehausser une partie de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, réaliser des modifications en façade avant (mise en conformité) et, d'autre part, détruire la toiture de l'annexe, rehausser cette annexe et placer une toiture plate ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/01/2006 (réf. P.U. 36S/2005) ayant pour objet de construire une annexe au rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2026 au 11/06/2026 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.10 du titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant que les travaux envisagés comportent plusieurs modifications du volume bâti existant ;

Considérant que la demande prévoit de détruire le toit en pente majoritairement vitré de l'annexe du bâtiment principal, de réhausser les murs existants dont un mitoyen jusqu'à une hauteur variant légèrement de 2.98 m à 2.89 m pour l'écoulement gravitaire des eaux pluviales, et y placer une toiture plate ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée sur l'annexe du bâtiment côté rue afin d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l' intérieur d'îlot;

Considérant les objectifs de l'Ordonnance du 20/10/2006 « cadre pour la politique d'eau » imposant une gestion intégrée des eaux pluviales à la source afin de limiter le ruissellement et la surcharge du réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande prévoit d'imperméabiliser une très grande partie de la zone de cour et jardin ; que de ce fait la demande déroge à l'article 12 et 13 du titre I du R.R.U. en ce qu'il n'y a pas au moins 50 % de pleine terre prévue dans cette zone et ne favorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que par conséquent ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de conserver au moins 50 % de pleine de terre dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité le volume à l'étage de l'atelier existant en intérieur d'îlot ; que ce volume a probablement été réalisé lors de la construction de l'atelier ; qu'il est distinctement visible sur les images bruciel depuis 1977 ;
Considérant que ces travaux ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité 2 volets roulant en façade avant dont les caissons ont une saillie de 17 cm sur la voie publique, que celui au rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 10 du titre I du R.R.U. en ce que la saillie est supérieure à 12 cm, que les travaux sont visibles depuis l'espace public, que la demande modifie l'aspect architectural de la façade, que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de retirer ces caissons de volets ;

Considérant que la demande vise à laisser en ton naturel la corniche en façade avant, que les maisons voisines de part et d'autre du bien de la présente demande ont été construit avec la même typologie, qu'une corniche blanche est plus appropriée pour ce type de maison, qu'il y a lieu de peindre en blanc, en précisant un code RAL, la corniche en façade avant ;

Considérant qu'il y a également lieu d'enlever les briquettes en façade avant, de rétablir un soubassement identique aux deux voisins et, lors du prochain remplacement des châssis, de rétablir une porte et des châssis en bois présentant des profils, sections, divisions et cintrages conformes aux châssis d'origine ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles à l'exception de la salle à manger qui ne bénéficie pas d'éclairement naturel mais qui est ainsi prévue en situation de droit ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- prévoir une toiture végétalisée sur l'annexe du bâtiment côté rue ;
- maintenir au minimum 50 % de pleine terre dans la zone de cour et jardin, conformément à l'article 13 du Titre I du R.R.U. ;
- ne pas rejeter directement dans les égouts les eaux pluviales collectées, mais les récupérer, les réutiliser ou les infiltrer sur la parcelle concernée ;
- supprimer les caissons de volets en façade avant ;
- de peindre en blanc, en précisant un code RAL, la corniche en façade avant ;
- enlever les briquettes en façade avant et rétablir un soubassement identique aux deux voisins ;
- rétablir en façade avant une porte et des châssis en bois présentant des profils, sections, divisions et cintrages conformes aux châssis d'origine.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B903/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Belliard 201 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BCJ

Objet / Betreft: modifier la façade à rue aux trois derniers niveaux d'un immeuble résidentiel (R+9) : d'une part, modification de baies, remplacement de châssis et installation de caissons de volets au 7e étage (mise en conformité) ; et d'autre part, pose de nouveaux garde-corps

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade à rue aux trois derniers niveaux d'un immeuble résidentiel (R+9) : d'une part, modification de baies, remplacement de châssis et installation de caissons de volets au 7e étage (mise en conformité) ; d'autre part, pose de nouveaux garde-corps ;

Considérant que la parcelle est située sur le territoire de deux communes, la façade à rue relevant de la Ville de Bruxelles, tandis que la partie arrière de l'immeuble relève de la commune d'Etterbeek ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/06/2026

Considérant que la présente demande concerne exclusivement la façade à rue et qu'elle n'entraîne aucune incidence urbanistique sur le territoire de la commune d'Etterbeek ;

En ce qui concerne la situation existante :

Considérant que la façade à rue présente des écarts limités par rapport à la situation de droit, notamment au niveau de certaines baies et du remplacement ponctuel de châssis ;
Considérant que des adaptations successives sont intervenues aux étages supérieurs, concernés par la présente demande, sans altérer la structure générale de la façade ;
Considérant que des caissons de volets extérieurs ont été installés au 7e étage en retrait, et que les nouveaux châssis en PVC blanc présentent une hétérogénéité de matériaux ;
Considérant que ces éléments concernent principalement les niveaux en retrait, moins visibles depuis l'espace public ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise principalement la mise en conformité et la sécurisation des terrasses situées aux 7e, 8e et 9e étages par l'adaptation des garde-corps ;
Considérant que ces interventions s'inscrivent au niveau du couronnement du bâtiment, caractérisé par un traitement en retrait et une expression architecturale plus légère ;
Considérant que le projet prévoit également la régularisation et l'intégration d'éléments existants (caissons de volets, châssis), en veillant à maintenir une cohérence d'ensemble ;
Considérant que, compte tenu de leur localisation en retrait et de leur traitement, ces interventions présentent un impact visuel limité et respectent la lecture horizontale et la hiérarchisation de la façade ;
Considérant qu'au 8e et 9e étages, les châssis d'origine en bois peint en blanc sont maintenus ;
Considérant que les divisions d'origine sont similaires à celles des châssis en PVC ;
Considérant que les châssis en bois existants, situés aux derniers étages peu visibles depuis l'espace public du fait de leur implantation en retrait, ne portent pas atteinte à la cohérence de la façade ; étant entendu qu'un remplacement ultérieur pourrait utilement s'aligner sur le modèle des nouveaux châssis ;
Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité architecturale et constructive de la façade existante, sans remise en cause de sa volumétrie ni de son caractère ;

Considérant, au vu 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.