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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R410/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Richard Neybergh 156 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jeremy Bray

Objet / Betreft: d'une part, supprimer des garde-corps en toiture et un escalier extérieur en façade arrière et remplacer les garde-corps en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une extension sur la toiture plate au 3e étage en façade arrière et remplacer les châssis en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 06/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à supprimer des garde-corps en toiture et un escalier extérieur en façade arrière et remplacer les garde-corps en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, à construire une rehausse sur la toiture plate au 3e étage en façade arrière et remplacer les châssis en façade à rue ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant les articles 21/3 et 22 de l'arrêté d'exécution de minime importance ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de style éclectique d'inspiration pittoresque de 1909, formant un ensemble avec le bien mitoyen de gauche n°154, construit en miroir ;
Considérant qu'il s'agit d'un bien de 2 travées inégales : une principale de 4 niveaux, avec oriel sur les 2 niveaux inférieurs et se terminant en pignon à croupette et celle d'entrée de 2 niveaux sous brisis et toit-terrasse ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la demande vise à réaliser une rehausse en façade arrière sur le toit-terrasse afin d'y aménager une salle de douche et un wc séparé ;
Considérant que le projet utilise l'accès existant depuis la cage d'escalier au 3e étage vers le toit-terrasse pour accéder à cette nouvelle salle de douche dont les parois sont entièrement vitrées hormis le mur mitoyen ;
Considérant que la construction implique une rehausse du mur mitoyen, qui intègre les conduits existants ;
Considérant que cette construction est conforme au titre I du RRU et que sa position en retrait de 3,75 m par rapport à la façade à rue limite l'impact visuel de cette rehausse depuis l'espace public ;
Considérant que la toiture du nouveau volume est en pente de 5% vu que l'extension hérite de 2 niveaux différents de plancher et qu'elle est alignée sur le niveau de la corniche ;
Considérant cependant que la hauteur sous plafond du couloir et des WC est inférieure à 2,20 m et déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;
Considérant que la hauteur est ponctuellement réduite pour les WC et le couloir mais que la salle de douche bénéficie d'une hauteur de minimum 2,50 m et de 2,20 m dans l'escalier ;
Considérant que cette hauteur a été déterminée par le niveau de corniche afin que le nouveau volume contemporain s'intègre esthétiquement à l'architecture de la maison ;
Considérant que cette rehausse n'est pas de nature à porter atteinte au bien mitoyen de gauche ; et n'impacte pas l'intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU est ainsi acceptable ;

Considérant que la partie avant restante du toit-terrasse est végétalisée de manière extensive afin de réduire les rejets d'eau pluviale à l'égout ;

Considérant que concernant l'aménagement intérieur, la seule modification par rapport à la situation de droit porte sur l'espace arrière au 3e étage, qui comportait une petite chambre et un grenier ;
Considérant qu'en situation existante, la chambre a été étendue à tout l'espace, supprimant le grenier ;
Considérant cependant que le projet déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante (1,06 m²) est inférieure à 1/5e de la superficie plancher de la pièce (2,86 m²) ;
Considérant qu'il s'agit d'une chambre supplémentaire ; que la maison en compte déjà 3 autres ; que le projet améliore la situation de droit en offrant une superficie plus importante à cette chambre et en la faisant bénéficier d'une ouverture supplémentaire ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal et qu'il est important de conserver les ouvertures d'origine même en façade arrière, qui participe à la typologie architecturale du bien ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis des étages ont été remplacés sans autorisation par du PVC de ton blanc ;
Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante en remplaçant les châssis en PVC par des menuiseries en bois peintes en blanc ;
Considérant que le dessin des nouveaux châssis s'inspire des plans de la construction de la maison ;
Considérant cependant que les allèges ont dû être adaptées et réduites à 2 croisillons au lieu de 3 pour permettre des hauteurs plus confortables pour les portes-fenêtres (2,20 m pour le 1er étage et 1,90 m pour le 2e étage) ;
Considérant très certainement que les hauteurs reprises sur les plans n'ont pas été réalisées comme telles à la construction ;
Considérant que les châssis projetés s'intègrent mieux à la façade et respectent la typologie architecturale de ce bien inscrit à l'inventaire légal ;
Considérant que ces nouvelles divisions seront également suivies pour le remplacement des châssis du bien gémellaire de gauche n°154 ;
Considérant qu'en séance, il est précisé par l'architecte que la teinte des châssis sera blanche (RAL 9016 ou 9010) en concertation avec les voisins afin de maintenir l'homogénéité de l'ensemble ;

Considérant également que le bardage en PVC fixé sur le bow-window est retiré afin de retrouver le revêtement en pierre d'origine ;
Considérant ainsi que les travaux projetés sont acceptables, vu qu'ils permettent de rénover le bien tout en respectant son aspect esthétique d'origine ;

Considérant aussi que par rapport à la situation de droit, les garde-corps du toit-terrasse ont été supprimés ; que de même, les garde-corps des balcons en bois ont été remplacés par des ferronneries en acier tubulaire de ton foncé et que des grilles ont également été ajoutées devant les baies du rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications mineures intervenues au cours du temps ;
Considérant que ces modifications concernent aussi le bien gémellaire de gauche, avec qui il forme un ensemble ;
Considérant que le projet prévoit la suppression des petits bois pour les baies du rez-de-chaussée, afin d'améliorer l'éclairement intérieur vu que les grilles sont conservées pour des questions de sécurité ;
Considérant également que la porte d'entrée ne correspond pas au plan délivré en 1909, mais qu'il semble probable qu'elle date tout de même de l'origine de la construction et n'a pas été réalisée conformément au plan ;
Considérant qu'elle est en bon état et doit être conservée et qu'elle doit servir de modèle pour le remplacement de celle du bien mitoyen de gauche ;
Considérant ainsi que l'ensemble de ces mises en conformité sont acceptables, d'autant que bien reste harmonieux dans son ensemble et en bon état ;

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant qu'en situation existante, la zone de recul est en grande partie imperméabilisée, seul 10,6 m² de la zone sont en pleine terre perméable ;
Considérant que le projet vise à retrouver sa destination de jardinet d'agrément conformément à la situation de droit correspondant au permis délivré en 1961 avec une nouvelle zone en pleine de terre plantée de 5,3 m² et 2 bandes semi-perméables au niveau de l'accès ;

Considérant que la zone de recul est toujours délimitée par ses grilles de clôture et portillons qui ont été conservés ;
Considérant que la situation projetée revient au pristin état ;

En ce qui concerne la façade arrière :

Considérant qu'en situation existante, l'escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis le bel étage a été supprimé ; que le jardin reste accessible depuis le rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet prévoit de recréer la partie de garde-corps en bois manquant dans la continuité du reste ;
Considérant que l'auvent au rez-de-chaussée en mauvais état est reconstruit en structure bois avec un revêtement polycarbonate ;

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 aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M152/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Marché aux Herbes 52 1000 Bruxelles
Petite rue des Bouchers 1 – 3A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VF BELGIUM

Objet / Betreft: rénover la devanture commerciale

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;
Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour des ensembles classés de maisons traditionnelles sises n°22-30, 34-36 et 42-50 rue du Marché aux Herbes ; n°1-7 rue Chair et Pain ; et n°64-66 rue du Marché aux Herbes, ainsi que l'impasse Sainte-Pétronille ;

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: 08/09/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rénover la devanture commerciale ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant l'article 21/3 de l'arrêté d'exécution de minime importance ;
Considérant néanmoins, que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 09/07/2026 ; que la CRMS n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

Considérant que la demande consiste à rénover les menuiseries de la devanture commerciale au rez-de-chaussée tout en conservant les vitrages existants et la porte d'entrée ;
Considérant que l'organisation du rez-de-chaussée est restée conforme au plan délivré en 1913, avec une entrée centrale en retrait avec de part et d'autre une vitrine courbe ;
Considérant ainsi que le projet se base sur ce plan pour retrouver les menuiseries de la devanture qui ont disparu au cours du temps ;
Considérant que le panneautage existant en mauvais état est supprimé pour être remplacé par des éléments en bois mouluré peints en gris anthracite RAL 7021 ;
Considérant également que l'ensemble du soubassement en pierre bleue est restauré afin de le retrouver dans son intégralité ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
Considérant que le projet améliore la situation existante et permet de remettre en valeur la devanture d'origine de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine de la Région ;

Considérant que le retrait de l'entrée est fermé par un volet roulant ajouré, dont le caisson est placé à l'intérieur ;
Considérant cependant qu'il convient de prévoir des guides pour le volet, le plus fins et discrets possible et de la couleur des châssis ;
Considérant également que la porte d'entrée est entièrement vitrée et surmontée d'une imposte pleine en bois mouluré ; qu'en séance il est indiqué que le rideau d'air chaud est situé derrière cette imposte et que la porte est la porte existante qui est conservée ;
Considérant qu'il semble préférable de s'inspirer du plan de 1913 afin de retrouver une porte d'entrée vitrée avec une allège en bois mouluré et de conserver une imposte vitrée ; qu'il convient de prévoir cette imposte en verre laqué par l'arrière ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir des guides pour le volet, les plus fins et discrets possible et de la couleur des châssis ;
- conserver une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée, laquée par l'arrière pour dissimuler les techniques ;
- prévoir une porte d'entrée vitrée avec une allège en bois mouluré s'inspirant du plan de 1913.

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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R654/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Régence 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Régularisation des modifications apportées en phase chantier dans le cadre du projet de réaménagement des arrêts STIB de la rue de la Régence, par rapport aux plans de permis d'urbanisme.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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:

Contexte :

Considérant que la demande se situe en espaces structurants et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande se situe dans les zones de protections des biens classés suivants :
- Le Musée d'Art Ancien et aile annexe par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 2004-05-06 ;
- La Cour des Comptes par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 2001-09-06 ;
- L'église Notre-Dame du Sablon par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- l'Ancien Musée Instrumental par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Conservatoire Royal de Musique par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- La Synagogue principale de Bruxelles par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 1995-02-09 ;
- Le Monument aux soldats Britanniques par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Jardin de sculptures du Musée Royal des Beaux-Arts par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Square du Petit Sablon par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le palais de justice par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2001-05-03 ;

Considérant que la demande se situe en noyau d'identité locale sur la carte n°4 « espace public et rénovation urbaine », en réseau de transports en commun de haute capacité sur la carte n°8 « projet de ville » ainsi qu'en RER vélo à la carte n°7 « réseau cyclable » au plan régional de développement durable PRDD ;
Considérant que la demande se situe en zone de voirie au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPA n°35-10/11 « Ilots compris entre les rues de Namur, des Petits Carmes, place du Petit Sablon, rue de la Régence et la place Royale ») et en zone de voirie au PPA n°80-15 "Grand Sablon" approuvé par arrêté du gouvernement du 31/08/2000 ;

Objet :

Considérant que la demande a pour objet de régulariser les éléments divergeant entre les aménagements exécutés et les plans du permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1837409 visant à réaménager partiellement la rue de la Régence et les équipements de trams (voies et arrêts) ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : en application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;
Considérant que l'avis de la CRMS a été sollicité en date du 14/7/2026 et non réceptionné à ce jour ;

Objectif :

Considérant que le réaménagement de la rue de la Régence a pour objectif le :
- Changement de revêtement du trottoir et de la piste cyclable devant l'église du Sablon et le Conservatoire ainsi que sur l'oreille de trottoir de la Rue Bodenbroek ;
- Changement dans les marquages des pistes cyclables ;
- Nivellement de la chaussée et des voies de tram devant l'église du Sablon ;
- Déplacement d'une armoire de signalisation le long de l'église du Sablon ;

Situation de droit et projetée :

Considérant qu'il est apparu que le choix initial des revêtements engendrait un effet de «patchwork» au niveau de la rue de la Régence, en raison de l'alternance de matériaux et de finitions différents (pavés naturels, pierres bleues de dimensions et de finitions variées) ;
Considérant que, dès lors, le projet prévoit de remplacer cette partie du revêtement par du pavé naturel similaire à celui déjà présent aux abords de l'église du Sablon et du square du Petit Sablon, afin d'assurer une meilleure cohérence de l'aménagement ;
Considérant que, dans ce même objectif d'harmonisation, le projet remplace les dalles en pierre bleue de 20 x 20 cm prévues devant le Conservatoire par des dalles de 30 x 30 cm, à l'exception des entrées carrossables où des dalles de 15 x 15 cm sont maintenues, afin d'assurer la continuité du revêtement des trottoirs entre la zone d'arrêt et la partie supérieure de la rue de la Régence en direction de la place Poelaert ;
Considérant qu'afin de renforcer la visibilité de la piste cyclable devant le Conservatoire et d'améliorer la lisibilité de l'aménagement par rapport au trottoir en dalles de pierre bleue de 20 x 20 cm, le projet remplace les dalles de granit carrées de 20 x 20 cm par des dalles de granit rectangulaires de 60 x 15 cm ; que, dans un souci d'harmonisation des revêtements et d'unification du traitement des deux pistes cyclables situées devant le Conservatoire et devant l'église du Sablon, cette modification a également été appliquée à la piste cyclable située devant l'église ;

Considérant qu'une analyse approfondie des enjeux liés à la sécurité routière a été menée en concertation avec la zone de police ainsi qu'avec les services compétents de la Ville de Bruxelles ; qu'elle a conduit à la mise en œuvre d'adaptations mineures du marquage au sol, principalement au niveau des pistes cyclables ;
Considérant que le projet supprime les dents de requin et les remplace par des lignes d'arrêt dont le positionnement est davantage aligné sur celui des feux de signalisation ; que les marquages blancs des passages pour piétons ont également été doublés afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension de l'aménagement pour l'ensemble des usagers ;
Considérant qu'à la suite du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, des études de nivellement détaillées ont été réalisées en vue de la pose des modules de voies ;
Considérant que chaque module constitue un élément rigide et que les différences de hauteur entre modules ont dû être strictement limitées afin de garantir la continuité et la stabilité de l'aménagement ainsi que la planéité des rails ;
Considérant qu'afin de respecter cette contrainte technique et d'assurer une pente longitudinale continue sur l'ensemble du tracé, les modules ont dû être implantés à un niveau inférieur de 3 cm par rapport au niveau des voies existantes devant l'église du Sablon tel que prévu dans la demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'en conséquence, le raccordement initialement prévu avec la chaussée devant l'église du Sablon n'a pu être réalisé conformément au projet autorisé ; qu'il a dès lors été décidé de reprendre intégralement cette zone au moyen d'un léger reprofilage de la chaussée afin de compenser cette différence de niveau ;
Considérant que, dans le cadre de cette intervention, le revêtement existant en pavés, qui présentait des signes d'usure ainsi que plusieurs réparations ponctuelles en asphalte, a été entièrement renouvelé, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité esthétique de l'espace public ainsi qu'aux objectifs de durabilité et de sécurité de la chaussée ;
Considérant que le léger abaissement des voies a permis de réduire le dévers du trottoir devant l'église, initialement de 3,3 %, à une valeur comprise entre 2 % et 2,7 % selon les endroits ; qu'il en résulte une amélioration du confort des piétons tout en garantissant une évacuation adéquate des eaux de ruissellement ;
Considérant qu'avant le démarrage du chantier, la STIB disposait d'une armoire de signalisation implantée le long de l'église du Sablon, à l'angle de la rue des Sablons, en arrière-plan de l'armoire des feux de signalisation appartenant à la Ville de Bruxelles ;
Considérant que les équipements contenus dans cette armoire sont devenus obsolètes et que leur remplacement s'avère nécessaire ;
Considérant qu'une nouvelle armoire, de dimensions légèrement supérieures (120 x 120 x 40 cm contre 78 x 85 x 32 cm), est requise afin d'accueillir les équipements de signalisation tram modernisés pour ce tronçon de la rue de la Régence ;
Considérant que la localisation existante ne permet pas un remplacement à l'identique, notamment en raison de la proximité immédiate de la façade de l'église ;
Considérant qu'en conséquence, la STIB propose l'implantation de la nouvelle armoire parallèlement à la façade de l'église, au sein du jardinet attenant ;
Considérant que, afin de répondre aux contraintes de phasage du chantier, les gaines techniques relatives aux feux de signalisation, à la signalisation tram ainsi que le socle de l'armoire ont été mis en place concomitamment aux travaux d'aménagement de l'espace public, dans le but d'éviter toute réouverture ultérieure du trottoir ;
Considérant que cette implantation a été privilégiée afin de limiter l'encombrement du trottoir ;
Considérant que, que pour des raisons d'intégration paysagère et patrimoniale de cet équipement, la STIB prévoit d'habiller l'armoire au moyen d'un pelliculage dont le motif s'inspire de l'aspect de la pierre de la façade de l'église, en remplacement des teintes standards habituellement utilisées ;
Considérant toutefois que l'emplacement envisagé pour l'armoire se situe au sein de plusieurs zones présentant un intérêt patrimonial reconnu et faisant l'objet de mesures de protection particulières ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Motivations :

Considérant que les modifications proposées portent principalement sur des adaptations de détail intervenues à la suite des études d'exécution, de concertations avec les administrations compétentes ainsi que de contraintes techniques apparues au cours de la mise en œuvre du projet ;
Considérant que les adaptations apportées aux pistes cyclables et aux marquages au sol améliorent la lisibilité des différents espaces de circulation et renforcent la sécurité des usagers, en particulier des cyclistes et des piétons ;
Considérant toutefois, que le renforcement de la lisibilité de la piste cyclable par l'ajout de pictogrammes vélo complémentaires contribue à une meilleure compréhension de l'aménagement par les piétons, les cyclistes et les usagers du tram ;
Considérant qu'afin de permettre l'amélioration de la sécurité et le confort des déplacements cyclables il y a lieu de déplacer ou supprimer le poteau support de caméra situé sur la piste cyclable au niveau de l'église (passage piéton à proximité de l'abri de tram) afin de le placer hors de la piste et privilégier une mutualisation ;
Considérant qu'au niveau de l'arrêt de tram « Petit Sablon », en provenance de la place Poelaert, les feux de signalisation existants assurent la gestion des flux de circulation et qu'aucun conflit significatif avec les cyclistes ne semble être observé ; qu'il y a toutefois lieu d'évaluer l'opportunité de compléter le dispositif par l'installation d'un panneau B23 afin d'améliorer la compréhension de l'aménagement par les usagers ;
Considérant que les modifications du nivellement des voies et de la chaussée résultent de contraintes techniques inhérentes à la pose des modules de voies de tram et apparaissent nécessaires afin de garantir la stabilité de l'infrastructure et la qualité de son exploitation ;
Considérant que le reprofilage localisé de la chaussée et le renouvellement du revêtement devant l'église du Sablon permettent d'améliorer tant la qualité de l'espace public que la durabilité de l'aménagement ;
Considérant que l'abaissement limité des voies a également permis de réduire le dévers du trottoir devant l'église, améliorant ainsi le confort des piétons sans compromettre l'évacuation des eaux de ruissellement ;
Considérant que le remplacement de l'armoire de signalisation de la STIB est justifié par l'obsolescence des équipements existants et par les besoins liés à la modernisation de la signalisation tram ; que sa nouvelle implantation permet de limiter son incidence sur les cheminements piétons et que des mesures d'intégration paysagère ont été prévues afin de réduire son impact visuel dans le contexte patrimonial existant ;
Considérant qu'il convient de privilégier un revêtement sobre plutôt qu'un effet fausse pierre ; que cette armoire doit être prévue dans une teinte vert foncé, identique au mobilier urbain ;

Considérant dès lors que les modifications sollicitées répondent à des objectifs d'amélioration de la qualité urbaine, de la sécurité, de l'accessibilité et de la fonctionnalité de l'aménagement, sans remettre en cause l'économie générale du projet autorisé ; que moyennant les modifications requises, elles peuvent dès lors être accueillies favorablement ;

Avis FAVORABLE sous conditions de/d' :
- renforcer la lisibilité de la piste cyclable par l'ajout de pictogrammes vélo complémentaires ;
- déplacer ou supprimer le poteau support de caméra situé sur la piste cyclable au niveau de l'église (passage piéton à proximité de l'abri de tram) et privilégier une mutualisation ;
- évaluer l'opportunité de compléter le dispositif par l'installation d'un panneau B23 afin d'améliorer la compréhension de l'aménagement par les usagers ;
- prévoir une teinte vert foncé, identique au mobilier urbain, pour l'armoire électrique.

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: 08/09/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P720/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Place du Petit Sablon 2 – 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSELS MAJOR EVENTS

Objet / Betreft: Mise en conformité : Mettre en place pérenne d'une œuvre d'art destinée à l'espace public, sur un site identifié.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M336/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Molenbeek 82 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MATKOPEN - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination d'un atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements en locaux accessoires aux logements et aménager un parking couvert de 9 emplacements (commerce de service) en intérieur d'îlot dans le volume du hangar existant, aménager un logement supplémentaire dans les combles, ajouter une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture et remplacer la porte sectionnelle par une porte en bois à double vantaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/07/2025

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/04/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu la demande initiale, introduite le 04/04/2024 et visant à changer la destination d'un atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements en locaux accessoires aux logements, aménager un logement dans les combles, démolir un hangar, aménager un parking non couvert en intérieur d'îlot, ajouter une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture, modifier une fenêtre en porte d'entrée et modifier les menuiseries extérieures en façade avant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) **;**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/06/2025 à l'égard de la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.1990.0839/3 ;
Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;

Vu l'avis de la commission de concertation du15/07/2025 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer l'aménagement d'un parking dans la zone de cour et jardin et prévoir un jardin collectif, au profit des logements, avec un aménagement paysager en pleine terre permettant le développement de la faune et de la flore conformément au RRU, Titre I, art.13 ;
- maintenir l'entrée principale de l'immeuble par l'entrée cochère et ne pas modifier les ouvertures des baies en façade avant ;
- supprimer la porte sectionnelle et rétablir une porte en bois à double vantaux au niveau de l'entrée cochère ;
- supprimer les feux de signalisation sur les façades ;
- prévoir en façade avant des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré dont :
- un permis d'urbanisme délivré le 04/02/1869 (réf. T.P.2536) ayant pour objet "construire deux maisons le long de la propriété située rue de Molenbeek" ;
- un permis d'urbanisme a été délivré le 24/08/1883 (réf. T.P.3559) ayant pour objet "construire un atelier dans la cour" ;
et le magasin" ;
- un permis d'urbanisme délivré le 06/12/1932 (réf. T.P.40944) ayant pour objet "élargir la porte cochère vers rue ainsi que le couloir d'entrée" ;
- un permis d'urbanisme délivré le 24/11/1958 (réf. T.P.67087) ayant pour objet "transformer les combles et de revêtir la façade de l'immeuble sis rue de Molenbeek 82 de plaquettes ton ivoire" ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager dans l'immeuble à front de rue 3 logements qui se répartissent comme suit :
- au rez-de-chaussée : locaux communs et accessoires pour les logements ;
- au 1er étage : un logement 2 chambres ;
- au 2ème étage : un logement 2 chambres ;
- sous les combles : un logement 2 chambres ;

Considérant que le registre de population indique la présence de 3 logements en 1993 et que l'historique des compteurs Sibelga indique :

- 00 : 2 compteurs électriques depuis au moins 1965 et 1974 et 2 compteurs de gaz depuis au moins 1974 et 1999 ;
- 02 : 1 compteur électrique depuis 1961 et 1 compteur de gaz depuis au moins 1992 ;

Considérant ce qui précède, qu'il peut être établi, sans certitude formelle, l'existence de 3 logements distincts depuis 1992 ;

PROJET INITIAL

En ce qui concerne le changement de destination du rez-de-chaussée :

Considérant que la demande vise à supprimer les ateliers présents au rez-de-chaussée et à aménager des locaux accessoires pour les logements ;
Considérant que ces locaux accessoires comprennent, dans la partie avant : un accès privatif avec hall pour les logements, un local vélos et poussettes ; dans la partie arrière un local technique, un local poubelles et un hall d'accès à la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'entrée latérale à l'immeuble se trouvant dans l'entrée cochère ;
Considérant en effet que le projet prévoit d'agrandir une baie en façade avant pour y installer une porte d'entrée distincte pour les logements ;
Considérant que cette modification dénature la façade et qu'elle ne respecte pas la composition originelle de cet immeuble ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver l'entrée à l'immeuble et aux logements par l'entrée cochère et de ne pas modifier les ouvertures des baies en façade avant ;

En ce qui concerne les logements existants :

Considérant que le projet revoit l'aménagement des logements situés aux 1er et 2ème étages ;
Considérant que le nouvel aménagement proposé permet d'améliorer l'habitabilité et de répondre aux normes actuelles de confort ;

En ce qui concerne l'aménagement d'un logement dans les combles :

Considérant que le projet prévoit d'aménager un logement 2 chambres sous les combles ;
Considérant que l'aménagement des combles est accompagné d'une proposition de construire une lucarne dans le versant avant et une dans le versant arrière de la toiture ;
Considérant que les lucarnes projetées sont conformes aux prescriptions de l'art.6§2 du titre I, du RRU, en ce que leur largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que leur hauteur est comprise dans les 2.00m mesurés perpendiculairement au profil de la toiture ;
Considérant que le traitement des lucarnes est proposé avec un enduit sur isolant de teinte gris clair ;
Considérant que ces lucarnes permettent d'apporter plus d'espace et de lumière dans la pièce et permettent de revoir le plan d'aménagement du niveau sous-combles et d'aménager ce niveau de manière optimale ;
Considérant ce qui précède que l'aménagement d'un logement dans les combles est acceptable ;

En ce qui concerne l'amégament d'un parking non couvert en intérieur d'îlot :

Considérant que le projet prévoit de démolir un hangar en intérieur d'ilot et de supprimer l'annexe « wc » accolé à l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager dans la zone de cour et jardin un parking non couvert comprenant 17 emplacements pour voitures, dont 2 emplacements pour PMR et 2 emplacements pour voitures électriques
Considérant que le parking comprend également 4 emplacements pour véhicules deux-roues motorisés et 6 emplacements pour vélos ;
Considérant que 3 emplacements de parking sont destinés aux logements de l'immeuble à front de rue et que le reste est destinés aux « *visiteurs de la rue en liseré de noyaux commercial (…) afin de soulager la surcharge au niveau du stationnement dans cette zone et de permettre aux parents ou visiteurs des écoles à proximité d'y stationner ainsi que tous les commerçants aux alentours. » ;*
Considérant dès lors que le parking est un commerce de service et qu'il porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
Considérant que le parking n'est accessible qu'en journée ;
Considérant que le projet prévoit de placer un feu de signalisation en façade avant et en façade arrière afin de gérer la circulation entre piétons et véhicules ;

Considérant que d'après l'art. 2.5. du PRAS *« seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; »* et que *« la nature des activités est compatible avec l'habitation » ;*
Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du R.R.U. en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
Considérant que le projet prévoit comme revêtement en zone de cour et jardin, une zone asphaltée, les emplacements en dalles drainantes et un aménagement paysagé bordant les emplacements ;
Considérant que les dalles ne drainent pas l'eau à 100% ;
Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge au Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) du R.R.U. en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que, bien que la démolition du hangar rencontre les objectifs Communaux et Régionaux qui visent à dédensifier les intérieurs d'îlot, le projet n'atteint pas les objectifs qui visent à retrouver de la pleine terre et à travailler sur la récupération et la pénétration des eaux de pluies afin de réduire les effets des îlots de chaleur ;
Considérant que l'activité proposée en intérieur d'îlot, si elle n'est pas maîtrisée, peut altérer la qualité de l'ambiance sonore, porter atteinte à la vie privée des habitants, et nuire à la valeur d'usage des logements orientés vers cet espace ;
Considérant que l'intérieur d'îlot doit être pensé comme un espace de respiration, de calme pour les habitants, et non comme un lieu d'intensité fonctionnelle susceptible de perturber la quiétude ;
Considérant de plus que les logements proposés dans le bâtiment à front de rue ne disposent pas d'espace extérieur de qualité et que le projet peut être une opportunité afin de répondre à ce manque tout en contribuant à l'adaptation de la ville au changement climatique par la désimperméabilisation des sols et la régulation thermique ;
Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre I, art.12 et art.13 du R.R.U. ne sont pas acceptable ;

En ce qui concerne les autres modifications en façade avant :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC de couleur blanche, avec modification de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la pose d'une porte sectionnelle en aluminium au niveau de l'entrée cochère en façade avant et en façade arrière ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer la porte sectionnelle en façade avant et de rétablir une porte en bois à double vantaux qui s'intègre au mieux à la façade ;

Considérant qu'il y a également lieu de s'assurer de supprimer la structure de l'ancienne enseigne parallèle à la façade et de supprimer l'enseigne perpendiculaire à la façade

PROJET MODIFIÉ :

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 25/07/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 23/01/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que le projet modifié vise à changer la destination d'un atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements en locaux accessoires aux logements et aménager un parking couvert de 9 emplacements (commerce de service) en intérieur d'îlot dans le volume du hangar existant, aménager un logement supplémentaire dans les combles, ajouter une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture et remplacer la porte sectionnelle par une porte en bois à double vantaux ;

Considérant que les plans modificatifs modifient sensiblement l'objet du projet, visent à répondre partiellement aux objections soulevées par 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 26/07/2026 à l'égard de la demande modifiée, repris en annexe et portant les références PU/1990.0839/4/AFFECT ;
Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;

Considérant que la demande modifiée répond aux conditions émises par la première commission de concertation en ce qui concerne :

- le maintien de l'entrée principale de l'immeuble via l'entrée cochère ainsi que le maintien des ouvertures au niveau du rez-de-chaussée ;
- la suppression de la porte sectionnelle et son remplacement par une porte cochère en bois à double vantail ;
- le remplacement des châssis existants par des menuiseries en bois respectant les divisions et les profils des châssis d'origine ;

Considérant que la demande modifiée ne répond toutefois pas aux conditions de la première commission de concertation en ce que :

- le volume existant en fond de parcelle est maintenu ;
- l'atelier est supprimé au profit d'un parking couvert de neuf emplacements ;

Considérant que ces modifications affectent substantiellement l'appréciation du projet et concernent des éléments sur lesquels la commission de concertation s'était expressément prononcée ;
Considérant dès lors, que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel examen de la commission de concertation pour les aspects précités ;

Considérant que les arguments avancés lors de la première commission de concertation demeurent pertinents, dès lors que le projet maintient l'aménagement d'un parking en intérieur d'îlot, le volume du hangar existant ainsi qu'un niveau d'imperméabilisation très important de la zone de cour et jardin ;

Considérant que, conformément aux prescriptions du PRAS relatives aux intérieurs d'îlot, les interventions qui y sont autorisées doivent rester compatibles avec la fonction résidentielle et préserver les qualités environnementales de ces espaces ;
Considérant que l'aménagement d'un parking de neuf emplacements en intérieur d'îlot est susceptible d'accroître les mouvements de véhicules, les nuisances qui en découlent et les perturbations du cadre de vie, au détriment du caractère calme et résidentiel de cet espace ;

Considérant que le projet maintient les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable), en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable représentant au moins 50 % de sa superficie et ne permet pas un développement suffisant de la flore ;
Considérant que cette imperméabilisation excessive compromet l'infiltration naturelle des eaux pluviales, favorise le ruissellement vers le réseau d'égouttage et est contraire aux objectifs de gestion durable des eaux ;
Considérant également que les surfaces en pleine terre contribuent au développement de la biodiversité, à l'amélioration du microclimat urbain et à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur ;

Considérant, s'agissant du hangar, que son volume bénéficie d'une situation de droit ; qu'il y a dès lors lieu soit de maintenir en son sein une activité productive compatible avec le voisinage, soit d'étudier sa reconversion vers du logement, pour autant que celle-ci s'inscrive dans un projet global de requalification qualitative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements situés à front de rue ne disposent pas d'espaces extérieurs privatifs de qualité et que la désimperméabilisation de cette zone constituerait une opportunité d'améliorer le cadre de vie des occupants tout en renforçant les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une autre possibilité serait de démolir le hangar afin d'y revoir l'aménagement de l'intérieur d'îlot afin d'y prévoir un jardin collectif au bénéfice des logements, comprenant des aménagements paysagers en pleine terre favorisant le développement de la faune et de la flore, conformément à l'article 13 du Titre I du RRU, ainsi que la plantation d'un arbre à haute tige ;

Considérant dès lors, que le maintien du parking et de l'imperméabilisation de la quasi-totalité de la zone de cour et jardin ne peut être considéré comme compatible avec le bon aménagement des lieux et ne répond pas aux objectifs de valorisation qualitative des intérieurs d'îlot ;

Considérant que les photographies de la façade permettent de constater qu'une structure métallique correspondant à une ancienne enseigne parallèle est toujours fixée en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, ainsi qu'une enseigne perpendiculaire ;

Considérant que ces éléments sont dépourvus d'autorisation et ne sont plus compatibles avec l'activité actuellement exercée dans l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de les supprimer ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- pour le bâtiment en intérieur d'ilot :
- soit maintenir en son sein une activité productive compatible avec le voisinage ;
- soit le reconvertir en logement, pour autant que cela s'inscrive dans un projet global de requalification qualitative de l'intérieur d'îlot ;
- soit le démolir et revoir l'aménagement de l'intérieur d'îlot afin d'y prévoir un jardin collectif au bénéfice des logements, comprenant un aménagement paysager en pleine terre favorisant le développement de la faune et de la flore, conformément à l'article 12 et 13 du Titre I du RRU, ainsi que la plantation d'arbres à haute tige ;
- supprimer l'enseigne perpendiculaire et la structure de l'enseigne parallèle existantes en façade avant.

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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B355/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Braie 30 1000 Bruxelles
Place du Nouveau Marché aux Grains 28 1000 Bruxelles
Place du Nouveau Marché aux Grains 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GET PROPERTIES - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier la destination et la répartition des espaces de commerce situés au rez-de-chaussée et au sous-sol en bureau, étendre le studio afin de créer un appartement une chambre, aménager un local vélos (côté rue de la Braie) et remplacer la porte d'entrée (côté place du Nouveau Marché aux Grains)

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 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble d'immeuble du Vieux Marché aux Grains ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'article 237 du Cobat (modification visible depuis les espaces publics en zone de protection) ;
Considérant que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis les biens classés ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination et la répartition des espaces de commerce situés au rez-de-chaussée et au sous-sol en bureau, étendre le studio afin de créer un appartement une chambre, aménager un local vélos (côté rue de la Braie) et remplacer la porte d'entrée (côté place du Nouveau Marché aux Grains) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant que pour ce même bien, d'autres permis ont été octroyés, le :

- 02/03/2021 ayant pour objet « changer les châssis en rez-de-chaussée (porte d'entrée logement, restaurant et châssis studio), placer des grilles de sécurité devant les châssis du studio, changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée d'un snack vers un restaurant, créer une seconde entrée au restaurant et installer des modules d'air conditionné » (réf : B1304/2021) ;
- 26/07/2023 ayant pour objet « isoler les façades à partir du 1er étage en façade avant et toutes les façades arrière, remplacer les châssis aux étages en pvc et ou bois blanc par des châssis en pvc noir, réaménager les logements » (réf : B1451/2022) ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est aménagé en commerce (restaurant) et en logement (studio) ; que le sous-sol est affecté à des locaux techniques, de stockage et à des espaces accessoires au commerce (restaurant) du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation projetée, ces deux niveaux sont réaménagés comme suit :

- au niveau du rez-de-chaussée :
- l'espace dédié au logement est étendu et un appartement d'une chambre est aménagé ;
- l'espace dédié au commerce est réduit et affecté à un bureau ;
- un local deux-roues pour l'immeuble est aménagé du côté de la rue de la Braie ;
- au niveau du sous-sol :
- l'ancien local social est transformé en cave pour les logements de l'immeuble ;
- l'ancienne cave n° 8 est transformée en local commun destiné au rangement et à l'entretien ;
- les autres locaux précédemment affectés au commerce sont transformés en espaces accessoires au bureau du rez-de-chaussée (archives, cuisine et sanitaires) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune modification volumétrique ;
Considérant que le logement projeté répond aux prescriptions du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales de superficie ;
Considérant cependant que le projet induit une dérogation à l'article 10 de ce même règlement relatif à l'éclairement naturel, en ce que le séjour avec cuisine ouverte ne bénéficie pas d'une superficie nette éclairante suffisante pour atteindre le cinquième de la superficie de la pièce ;
Considérant néanmoins, que cette dérogation est limitée, la superficie nette éclairante étant de 6,05 m² au lieu des 6,32 m² requis ; que l'aménagement proposé présente de bonnes qualités d'habitabilité ; que, dès lors, cette dérogation peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée du côté de la place du Nouveau Marché aux Grains est alterée afin d'y intégrer les boites aux lettres, que le projet vise à mettre cela en conformité ;
Considérant que le dessin et les matériaux proposés s'intégrent correctement à la façade ;

Considérant qu'afin de garantir la conformité du projet au PRAS, et en particulier à sa prescription 0.14, la superficie affectée au bureau est de moins de 15 % de la superficie totale de l'immeuble ; que la majorité de la superficie est implantée au rez ; que seule une petite proportion du bureau est placée en sous-sol ; que cette modification est dès lors conforme au PRAS ;

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 RRU en ce qui concerne le titre II, à l'article 10 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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M405/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Square de Meeûs 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maison de L'assurance - S.A.

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme délivré le 25/06/2024 (permis modificatif : 04/AFD/1925867) en vue de changer, au niveau du rez-de-chaussée, la destination commerciale en bureau et d'apporter des modifications à la façade

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de protection d'un hotel de maitre au 28 Square de Meeus ;
Considérant que les modifications n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis ce bien classé ; que la CRMS n'a pas été consultée ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/08/2026, portant les références PU/1980.1702/18/T ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 25/06/2024 (permis modificatif : 04/AFD/1925867) en vue de changer, au niveau du rez-de-chaussée, la destination commerciale en bureau et d'apporter des modifications à la façade ;

Vu que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien d'autre permis d'urbanisme ont été délivrés le : 25/06/2024 (réf : M1115/2023) ayant pour objet « changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en commerce ; dédensifier l'intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée ; apporter des modifications structurelles intérieures et extérieurs ; démolir et reconstruire le 8ème étage ainsi que les façades arrière ; construire une extension du premier au 8ème étage en façade arrière et modifier les châssis en façade avant » ;
Considérant que ce dernier permis est en cours d'exécution ;

Considérant le permis d'environnement de classe 1B (réf. D1154/2021 et MIC/1B/2025/1987841), délivré le 30/09/2022 et modifié le 18/06/2025, autorisant :
« 1) parking couvert (30 emplacements), 2) Groupe de secours (60 kW), 3) Pompes à chaleur (2 x 45kW), 4) Transformateur statique (800 kVA) » ;

Considérant que ces permis autorisent un immeuble aménagé comme suit :
- Au niveau du sous-sol -4 : des locaux techniques, un local de stockage et un local commun ;
- Au niveau du sous-sol -3 : des emplacements de stationnement et des locaux de stockage ;
- Au niveau du sous-sol -2 : des emplacements de stationnement, des locaux techniques et un local de stockage ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : du commerce et 1 accès carrossable vers les emplacements de stationnements situés aux sous-sols ;
- Du rez-de-chaussée au 8ème étage : du bureau et des locaux divers accessoires au bureau dont 1 cafétaria située au rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme octroyé en 2024 (réf : M1115/2023) et projette de changer la destination commerciale du rez-de-chaussée pour du bureau ;
Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS pour la zone administrative ;

Considérant que le projet entraîne une adaptation des accès à l'immeuble, impliquant une modification de la façade avant côté de Meeûs ;
Considérant que la modification projetée s'intègre à l'ensemble de la façade ;
Considérant que le projet est acceptable en ce que le bureau est une agence bancaire liée à l'activité future des étages ; qu'il s'agit d'une activité participant à l'animation du rez de chaussée et drainant du public ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant cependant, qu'il convient de veiller au maintien de la perméabilité visuelle du socle ainsi qu'à l'activation et à l'attractivité du rez en excluant toute forme d'occultation des vitrines ;

Considérant que la demande prévoit d'effectuer des travaux dans un immeuble de bureau de + 500m² ; que le projet induit des charges d'urbanisme ;
Considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de bureau supplémentaire ajoutée dans le cadre de la rénovation lourde, soit une augmentation de 148m² ; que cela représente un montant de 18.500€ ;

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

Avis FAVORABLE à condition de veiller au maintien de la perméabilité visuelle du socle ainsi qu'à l'activation et à l'attractivité du rez en excluant toute forme d'occultation des vitrines.

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: 08/09/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E271/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Emile Bockstaellaan 100 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Aura Christiaens

Objet / Betreft: renoveren van een eengezinswoning, het afbreken van de achterbouw, het wijzigen van het volume aan de achtergevel en het renoveren van het dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengde gebieden, in structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingeschreven is op de lijst van inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/03/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een eengezinswoning, het afbreken van de achterbouw, het wijzigen van het volume aan de achtergevel en het renoveren van het dak betreft;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Overwegende dat de aanvraag wordt voorgelegd aan het advies van de Overlegcommissie krachtens voorschrift 21 van het GBP (wijziging van een gevel in GCHEWS) en artikel 207 van het BWRO (pan opgenomen in de inventaris);

Overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van de woning te verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag een ééngezinswoning betreft; dat de achtergevel wordt gewijzigd;

Overwegende dat een aanbouw binnen het bouwblok op de gelijkvloerse verdieping en een deel van het terras worden gesloopt;
Overwegende dat door de sloop van de aanbouw en de verwijdering van een deel van de verharding wordt de oppervlakte van de koer en tuinzone wordt vergroot;

Overwegende dat op de eerste verdieping de kleine aanbouw, ter hoogte van de keuken, wordt gesloopt en heropgebouwd met een gewijzigd driehoekig volume;

Overwegende dat op de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamer, wordt een dakraam vervangen door een nieuwe raamopening over de volledige breedte en voorzien van een luifel die dienstdoet als zonwering;
Overwegende dat ter hoogte van de badkamer eveneens een dakraam wordt verwijderd en vervangen door een schuine uitsnede die een driehoekig terras vormt;

Overwegende dat het dak wordt vervangen en voorzien van nieuwe isolatie; dat dit leidt tot een verhoging van 17cm;

Overwegend dat de voorgestelde aanpassingen aanvaardbaar zijn, te meer omdat het project geen afwijkingen met zich meebrengt;

Overwegende dat de voorgestelde werken gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke inrichting en de woonkwaliteitsnormen van deze eengezinswoning;

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

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

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

GUNSTIG advies op voorwaarde dat op de plannen van de voorgevel het schrijnwerk conform het oorspronkelijke schrijnwerk wordt uitgetekend, met behoud van dezelfde profielen, indeling en detaillering.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K17/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ketels 24 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Muhammet Ulusoy

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée en 2 unités d'habitation avec l'utilisation du rez-de-chaussée en bureau et remplacer les châssis en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison bourgeoise de style éclectique et faisant partie d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de tendance éclectique, allant du n°2 au n°28 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/07/1984 (réf. T.P. 1K/84) ayant pour objet "transformer l'immeuble à usage de profession libérale au rez-de-chaussée et d'habitation aux étages" ;

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation comprenant en situation de droit une profession libérale au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 10/01/2025 ;

Considérant que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée en 3 unités d'habitation, changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement vers logement, démolir partiellement l'annexe arrière au rez-de-chaussée pour créer une cour et remplacer les châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC ;

Considérant que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;

Vu qu'en présence du représentant du Fonctionnaire délégué régional, la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 11/06/2025 pour les motifs reproduits en annexe ;
Considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 14/07/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ; que des plans modificatifs ont été introduits le 06/07/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ; qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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 ;

Considérant que la demande modifiée vise à diviser une maison unifamiliale avec profession libérale au rez-de-chaussée en 2 unités d'habitation avec l'utilisation du rez-de-chaussée en bureau et remplacer les châssis en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/08/2026, à l'égard du projet modifié et portant les références PU/1984.0573/6/T ; que les plans ne doivent pas être adaptés ;

PROJET INITIAL :

Considérant que le projet initial prévoyait de diviser la maison en 3 unités de logement réparties comme suit :
- *Sous-sol :* une cave par logement, un local vélos, un local poubelles et un local technique ;
- *Rez-de-chaussée :* un appartement une chambre ;
- *1er étage :* un appartement une chambre ;
- *2ème étage (demi-niveau) :* local commun pour vélos et poussettes ;
- *3ème et 4ème étages :* un appartement deux chambres ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.3 (superficie minimale) en ce que la pièce de séjour/cuisine/SAM au rez-de-chaussée présentait une superficie plancher de 24,04 m² (min 28 m²) ; que la chambre au 1er étage présentait une superficie plancher de 13,80 m² (min 14 m²) ;
Considérant que la demande initiale dérogeait également au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que la pièce de séjour/cuisine/SAM au rez-de-chaussée présentait une superficie

éclairante de 2,19 m² (min 4,8 m²) ; que le salon au 1er étage présentait une superficie de 3,76 m² (min 4 m²) ; que le salon au 3ème étage présentait une superficie éclairante de 3,94 m² (min 6,12 m²) ;
Considérant que la demande initiale prévoyait des locaux vélos situés au sous-sol et au niveau du 2ème étage ; que le projet dérogeait au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélos) en ce que ces locaux n'étaient pas facilement accessibles depuis la voie publique et depuis les logements ;
Considérant que la demande initiale prévoyait la démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que cette démolition permettait de créer une petite cour pour le logement au rez-de-chaussée ;
Considérant néanmoins que cette cour était relativement étroite et faiblement éclairée en raison de sa position enclavée entre le haut mitoyen gauche et l'annexe qui étaient conservée au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
Considérant que le programme était dense pour cette petite maison, initialement prévue comme maison unifamiliale ;
Considérant que la densification aurait pour conséquence de multiplier les techniques et d'endommager au passage les plafonds et planchers ;
Considérant que les nombreuses dérogations ne permettaient pas de garantir une qualité suffisante pour les logements ;
Considérant que la transformation du rez-de-chaussée en logement devrait s'accompagner d'une réduction de la densité bâtie à l'arrière de la parcelle ;
Considérant que de ce qui précède que les dérogations sollicitées n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;

Considérant que les châssis en bois en façade avant étaient remplacés par des châssis en PVC avec une finition effet bois ; que le placement de châssis en PVC altère la typologie d'origine et nuit à la cohérence architecturale de la rue Ketels ; que dans un objectif de préservation du patrimoine, les châssis devraient être remplacés par de nouveaux châssis en bois reproduisant les divisions et profils des châssis d'origine ;

PROJET MODIFIE:

Considérant que le projet modifié prévoit de diviser la maison en 2 unités de logement réparties comme suit :
- *Sous-sol :* un local rangement par logement, un local poubelles et des locaux techniques ;
- *Rez-de-chaussée :* deux espaces de bureaux et un local vélos ;
- *1er étage :* un appartement une chambre ;
- *2ème étage (demi-niveau) :* local accessoire au logement duplex ;
- *3ème et 4ème étages :* un duplex deux chambres ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que les superficies éclairantes des salons aux 1er et 2ème étages sont inférieures au 1/5 de leur superficie plancher ; qu'elles sont respectivement de 3,76 m² et de 3,26 m² au lieu des 4 m² minimum requis ; que ces dérogations sont relativement limitées et résultent du maintien des baies existantes en façade avant ;
Considérant que la baie de l'annexe au 1er étage est agrandie afin d'améliorer l'éclairement naturel de la chambre ;
Considérant que la grande chambre de 16,83 m² située au 4ème étage déroge également au R.R.U., Titre I, art.10 (éclairement naturel) en ce qu'elle présente une superficie éclairante de 1,69 m² au lieu des 3,37 m² minimum requis ; qu'il s'agit cependant d'une chambre et qu'une dérogation limitée ne nuit pas à son habitabilité ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant que le projet modifié prévoit un local vélos et poussettes de 9 m² au rez-de-chaussée facilement accessible depuis l'ensemble des logements et supprime la dérogation relevée dans le projet initial ;
Considérant que le projet modifié ne prévoit plus de logement au rez-de-chaussée mais maintient les annexes existantes ;
Considérant que le programme reste dense pour cette maison sans contrepartie pour améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ni offrir des espaces extérieurs aux logements ;

Considérant par ailleurs que les plans présentent de nombreuses incohérences, notamment entre les façades et les coupes, ainsi qu'une mauvaise gestion spatiale, en particulier concernant la pièce à l'entresol entre le 1er et le 2ème étage ; que cet espace devrait être aménagé en mezzanine et rattaché au logement du premier étage ;
Considérant que la gestion spatiale des logements projetés n'est pas qualitative et qu'entre autres, il y a lieu de revoir les aménagements afin que les séjours soient traversants et les logements qualitatifs ;

Considérant de plus, qu'il conviendrait d'étudier la possibilité d'aménager un espace extérieur pour chacun des deux logements ; que la coupole implantée sur l'annexe du 1er étage pourrait être déplacée afin de permettre l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et d'empêcher les vues plongeantes pour le logement des étages ;

Considérant qu'il serait également opportun d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe du 2ème étage ;

Considérant que, par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit le remplacement des châssis en façade avant par de nouveaux châssis en bois reprenant les divisions et les profils des châssis d'origine ;
Considérant qu'il n'apparait pas clairement dans les documents si le brisis est maintenu en façade avant ; que le dessin ne correspond pas à la situation existante ; qu'il convient cependant de la maintenir et de maintenir en particulier les dimensions de la baie ;
Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural et qu'il convient, dès lors, de veiller à la mise en œuvre de châssis en bois aux profils fins et moulurés ainsi qu'au maintien du caractère de la façade ;

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.

Moyennant une refonte totale du projet et un travail de correction des documents, un avis favorable pourrait être émis à condition de :
- revoir la répartition et la gestion spatiale des logements ;
- maintenir le brisis et la baie en façade avant ;
- prévoir des châssis en bois avec des profils fins et moulurés ;
- déplacer la coupole afin de pouvoir aménager une terrasse sur la toiture plate du 1er étage et d'empêcher les vues plongeantes ;
- prévoir une toiture végétale de type extensive avec minimum 20cm de substrat ;
- étudier la possibilité d'avoir un espace extérieur pour le duplex.

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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1045/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Rempart des Moines 88 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur René Richard

Objet / Betreft: transformer l'entrepôt au rez-de-chaussée en un appartement 2 chambres, couvrir partiellement la cour intérieure, modifier les châssis et la couleur des façades et procéder à des modifications structurelles (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 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.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer l'entrepôt au rez-de-chaussée en un appartement 2 chambres, couvrir partiellement la cour intérieure, modifier les châssis et la couleur des façades et procéder à des modifications structurelles (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/09/1962 (réf. T.P. 77153 – P.U. R28/1962) ayant pour objet « transformation de l'immeuble » ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant que l'avis est soumis à la demande de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le bien consiste en un immeuble de type R+3 avec toiture plate composé en situation de droit de 2 appartements 1 chambre aux étages, soit 6 unités de logement et 1 entrepôt avec garage et bureau au rez-de-chaussée articulés autour d'une cour pavée centrale de 29m² dans laquelle un petit volume sanitaire a été supprimé ;
Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée en vue de mettre en conformité la création d'un logement 2 chambres, chaque chambre disposant d'une salle de bain ;
Considérant que cette modification s'accompagne de modifications structurelles en ce que de nouvelles baies sont créées dans les murs porteurs entourant la cour ;
Considérant que les étages sont inchangés et que le bien en situation projetée comporte donc 7 unités de logement ;
Considérant que la 2ème chambre de 16m² déroge au RRU, Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que la superficie nette éclairante est de 1,84 m² et n'atteint pas les 3,2 m² requis ;
Considérant que cette chambre est vaste ; que la dérogation est acceptable pour une chambre et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant qu'une véranda est mise en œuvre dans la cour intérieure afin de permettre la création d'un volume de liaison de 85 cm de large donnant accès à la seconde chambre et sa salle de bain depuis le hall d'entrée de l'appartement ; que cette extension est conforme aux règlements en vigueur ;
Considérant que la cour intérieure est réduite à 23 m² ; que celle-ci est accessible exclusivement par les occupants de l'appartement du rez-de-chaussée et qu'elle est recouverte d'un revêtement en bois ;
Considérant qu'afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, il convient de prévoir un espace planté en pleine terre d'environ 1/3 de la superficie de la cour ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol les locaux d'entreposage ont été reconfigurés en 7 caves et un local compteur ;
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre II articles 16 (local commun à ordures),17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et 18 (local commun pour rangement de matériel de nettoyage) en ce que ces locaux ne sont pas prévus ; qu'il semble que les sous-sols permettent d'aménager un local poubelle et un local nettoyage ; qu'il convient par ailleurs d'aménager une cave par logement ; qu'un garage est maintenu sur la gauche de l'immeuble ;
Considérant au vu de l'ajout d'un logement, qu'il convient de prévoir un local vélos proportionné au nombre de logements de l'immeuble ; que ce local peut être aménagé à la place du garage dont il convient alors de modifier la porte ou ailleurs au rez, en revoyant les dispositions du logement ;

Considérant que les façades de la rue du Rempart des Moines et de la rue du Boulet à l'origine en revêtement simili Pierre de France ont été modifiées et recouvertes par un enduit de teinte gris anthracite ; que ce revêtement s'accorde à la typologie du bien et du cadre bâti ;
Considérant également que 2 nouvelles baies sont créées au rez rue du Boulet dans le prolongement des baies des étages supérieurs et de dimensions identiques aux baies existantes au rez-de-chaussée afin d'offrir des baies avec allèges au salon de l'appartement ;
Considérant que l'ensemble des châssis des 2 façades ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche conservant les divisions d'origine en ce qui concerne les châssis les plus étroits et en modifiant la division des châssis les plus larges proposant une division en 3 parties au lieu de 4 ;
Considérant que le bien est situé en ZICHEE et est voisin de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant que le bien n'a pas de valeur patrimoniale particulière et que par conséquent le remplacement des châssis par du PVC est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir un local vélos proportionné au nombre de logements de l'immeuble, ce local pouvant être aménagé à la place du garage dont il convient alors de modifier la porte ou ailleurs au rez, en revoyant les dispositions du logement ;
- prévoir 1/3 de la surface de la cour en pleine terre plantée si techniquement possible ;
- revoir les aménagements du sous-sol en vue d'aménager une cave par logement et de prévoir un local poubelles et un local nettoyage.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU Titre II, article 10 (éclairement naturel) est 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: 08/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E10/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de l'Empereur 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EAST & WEST

Objet / Betreft: construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (zone de livraison)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté 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 30 avril 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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 le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (zone de livraison) ;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/09/2026

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une terrasse implantée en voirie sur une zone de livraison faisant face au restaurant « East West » situé Boulevard de l'Empereur, 26 ;
Considérant que celle-ci est composée d'un plancher en bois mis en œuvre au niveau du trottoir du terre-plein central du Boulevard et de cloisons et bacs de plantes en bois fermant la zone du côté de la circulation ;
Considérant que les cloisons de 85 cm de haut et les bacs de plantes de 135 cm de hauteur compromettent la visibilité des usagers de la voirie ;

Considérant que la zone de livraison de 28 m débute au niveau du passage piéton situé à +/- 20m du restaurant ;
Considérant que la terrasse est aménagée sur une emprise de +/- 2m x 10m ;
Considérant que la terrasse occupe une zone significative de la zone de livraison actuelle et constitue une perte d'emplacements pour le chargement et déchargement et pour le stationnement ;
Considérant que le passage piéton est situé à +/- 20m du restaurant et que dès lors l'accessibilité sécurisée à la terrasse n'est pas garantie étant donné qu'il semble peu réaliste de s'attendre à ce que le personnel de service et les clients empruntent systématiquement le passage piéton situé à environ 20 mètres ;
Considérant de plus, que la forte circulation tant automobile que cycliste empruntant la piste cyclable aménagée sur la voirie compromet la sécurité des usagers de la terrasse et du personnel ;

Considérant enfin qu'une zone de terrasse de 7,98 m² (1m40 x 5m70) est également prévue devant le restaurant et que celle-ci consiste uniquement en du mobilier amovible et ne fait pas partie de la demande ;
Considérant également que l'implantation de cette terrasse doit permettre de conserver un passage libre de 1m50 au niveau du trottoir et que son mobilier doit être rangé lors de la fermeture du commerce ;

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

Avis DEFAVORABLE.