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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H300/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur James Yaramis

Objet / Betreft: transformer l'immeuble avec maintien du rez-de-chaussée commercial, aménager 4 logements aux étages (2 app. 1 ch. et 2 studios) et remplacer la devanture commerciale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Maison traditionnelle au 4 rue Haute) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble avec maintien du rez-de-chaussée commercial, aménager 4 logements aux étages (2 app. 1 ch. et 2 studios) et remplacer la devanture commerciale (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS et dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du R.R.U.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS (ZICHEE) ;
- application de l'art.207§3 du CoBAT (bien à l'inventaire),
- application de l'art.237 du CoBAT(zone de protection) ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/08/2026, portant les références PU/1982.1497/21/T ; qu'il ne nécessite pas de modifier les plans ;

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 22/07/2026 ;
Considérant que la C.R.M.S. nous a signalé qu'elle n'enverra pas l'avis sollicité au Collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/11/1987 (réf. P.U. 26H1987) ayant pour objet « transformer l'immeuble à usage commercial au rez-de-chaussée (restaurant) et résidentiel aux étages, avec couverture quasi complète de la parcelle au niveau da rez-de-chaussée » ;
Considérant que suivant la situation de droit, l'immeuble comprend un commerce (restaurant) aux rez-de-chaussée et sous-sol, un appartement deux chambres au 1er étage et un appartement deux chambres (en duplex) aux 2ème et 3ème étages (combles) ;
Considérant qu'en 2019, le propriétaire a acheté l'immeuble qui était composé de fait de la manière suivante : un commerce (restaurant) aux rez-de-chaussée et sous-sol, deux studios au 1er étage, un appartement deux chambres au 2ème étage et deux studios au 3ème étage (combles) ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le commerce (unité 1) au rez-de-chaussée avec ses locaux accessoires au sous-sol ; que l'entrée séparée pour les étages est maintenue ;

Considérant que deux studios sont aménagés au 1er étage, un studio (unité 2) à l'avant et un studio (unité 3) à l'arrière ; que ces logements sont peu qualitatifs ;
Considérant que la gestion spatiale du 1er étage n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un appartement une chambre ;
Considérant que le 2ème étage est aménagé en un appartement une chambre traversant (unité 4) ;
Considérant que le combles sont aménagés en un appartement une chambre traversant (unité 5) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie nette éclairante du séjour du studio (unité 3) au 1er étage et du séjour de l'appartement (unité 4) au 2ème étage est inférieure à la norme (4,60m² au lieu de 6,40m² et 6m² au lieu de 7,10m²) ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les baies ne sont pas modifiées ; que la dérogation est limitée pour le 2ème étage et ne nuit pas à l'habitabilité du séjour ; qu'elle est acceptable pour ce logement ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de locaux de service communs (local pour ordures ménagères, local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant, local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
Considérant que le sous-sol est accessible uniquement par le commerce et que le projet n'intervient pas dans le commerce ; que c'est déjà le cas en situation de droit ;

Considérant en termes de gabarit, que l'immeuble existant est composé d'un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture à versants ;
Considérant que dans la situation de droit une petite cour de 1,54m² existait à l'arrière de la parcelle ;
Considérant que dans la situation de fait la parcelle a été entièrement construite ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), en ce que la parcelle est entièrement construite ;
Considérant que cette cour était de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
Considérant que la construction totale de la parcelle est acceptable pour des raisons de salubrité en rapport avec l'activité ;
Considérant cependant, qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée avec un minimum de 10cm de substrat sur le toit de l'annexe ; que, moyennant la modification demandée, cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'entre 2019 et aujourd'hui, la toiture à versants a été restaurée, en ce compris la pose d'une isolation et le placement de nouvelles fenêtres (de type velux) ;

Considérant que dans la situation de droit la façade à rue était enduite et peinte en ocre-jaune, avait des châssis en bois peints en émail blanc satiné et la vitrine était implantée en recul et composée de châssis en bois peints en polychromie de tons clairs et pastels ;
Considérant que, entre 2019 et aujourd'hui, la vitrine du restaurant a été modifiée ;
Considérant qu'une nouvelle vitrine a été placée dans l'alignement de la façade, composée de châssis en aluminium de teinte noire et que le crépi a été peint en gris anthracite ;
Considérant que la devanture commerciale possède un volet roulant ;
Considérant que la composition de la devanture ne présente pas les qualités architecturales requises et ne s'intègre pas à ce bien inscrit à l'inventaire, ainsi qu'au cadre bâti ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la devanture en s'inspirant des plans antérieurs, notamment en ce qui concerne les allèges, et en veillant à maintenir un accès séparé pour les logements clairement identifiable comme tel ;
Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;
Considérant qu'aux étages le crépi a été peint en gris clair ; que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche et la corniche en bois a été peinte en gris anthracite ; que ces modifications sont acceptables ;

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 appartement une chambre au 1er étage ;
- revoir l'esthétique de la devanture en s'inspirant des plans antérieurs, notamment en ce qui concerne les allèges, et en veillant à maintenir un accès séparé pour les logements clairement identifiable comme tel ;
- prévoir une toiture végétalisée avec un minimum de 10cm de substrat sur le toit de l'annexe couvrant la cour ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et Titre II art. 10 (éclairement naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels**).**

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S573/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Senne 80 - 88 1000 Bruxelles
Rue de la Senne 94 - 98 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Mettre en conformité le projet tel que réalisé, par rapport au PU octroyé en 2019 (REF: 04/PFD/701538) concernant la construction d'une école maternelle et primair et de 15 appartements;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité le projet tel que réalisé, par rapport au PU octroyé en 2019 (réf. :04/PFD/701538) concernant la construction d'une école maternelle et primaire et de 15 appartements ;
Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Application de la prescription générale 0.7.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone
- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
- Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne

Qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Vu le permis d'urbanisme (réf.04/PFD/701538) délivré le 05/08/2019 ayant pour objet la démolition des bâtiments situés le long de la rue de la Senne et en intérieur d'îlot, ainsi que la construction d'une école maternelle et primaire et de 15 appartements ; que la construction du projet est achevée et que la nouvelle demande a pour objectif la mise en conformité des changements par rapport au permis initial ;
Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable le 26/09/2024, sous la référence TT.1983.0428/12, après contrôle des travaux finalisés à la date du 13/08/2024 ; que l'avis du SIAMU d.d.10/10/2018 relatif au permis initialement obtenu porte la référence C.1983.0428/8/APM ;

Programme :

Considérant que les modifications apportées au projet depuis la délivrance du permis d'urbanisme de 2019 sont les suivantes :

1. Acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée L2512s4 : Acquisition d'une partie de la parcelle voisine (bâtiment triangulaire sur la parcelle cadastrée L2512s4), permettant l'agrandissement de la cour de l'école maternelle. L'aménagement d'un patio a amélioré l'éclairement naturel du rez-de-chaussée inférieur et entraîné une réorganisation des espaces adjacents ;

2. Rampe d'accès depuis le n° 94 de la rue de la Senne :
   La rampe d'accès initialement prévue sous le bâtiment avant a été déplacée à l'intérieur du projet pour des raisons techniques et administratives ;

3. Stabilité du n° 90 Rue de la Senne : La découverte de l'absence de fondations du mur mitoyen du n° 90 a nécessité la réalisation d'un massif de fondation afin d'assurer la stabilité du bâtiment voisin. Cette intervention a entraîné des adaptations du sous-sol et du rez-de-chaussée, notamment le déplacement du local poubelles au rez-de-chaussée et la réduction du nombre d'emplacements vélos, une partie de ceux-ci ayant dû être supprimée à la suite de l'aménagement du local poubelles ;

4. Modification de la source d'énergie de l'école : La géothermie initialement prévue n'a pas pu être réalisée pour des raisons budgétaires. En compensation, le nombre de panneaux photovoltaïques a été maximisé pour l'école et les logements ;

5. Améliorations des espaces intérieurs : Des adaptations ponctuelles ont été apportées afin d'améliorer le confort des espaces intérieurs. Notamment par l'ajout d'ouvertures dans certaines classes et des ajustements mineurs dans certains logements, tels que le déplacement de la cuisine du logement 02 ;

6. Modifications liées à la sécurité : Le garde-corps de la cour supérieure de l'école, donnant sur la cour inférieure, a été remplacé par des bacs à plantes afin de prévenir les risques de jet d'objets entre les cours de récréation tout en contribuant à la végétalisation de l'espace ;

7. Modifications liées à la gestion des eaux de pluie : Ajout de citernes de récupération d'eau de pluie sous la cour inférieure afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales du site ;

Dérogation :

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne l'occupation quasi totale de la parcelle triangulaire nouvellement acquise, cadastrée L 2512 S4, située en intérieur d'îlot, afin de permettre l'extension des infrastructures scolaires, comprenant notamment une cour de récréation aménagée au niveau

supérieur ainsi que, au niveau inférieur, un local destiné au personnel, des vestiaires et des espaces de circulation ;
Considérant que cette extension répond à des besoins fonctionnels inhérents à l'activité de l'établissement scolaire et qu'elle permet une utilisation rationnelle de cette parcelle résiduelle de forme triangulaire ;
Considérant que cette parcelle était déjà bâtie dans son état existant ;
Considérant toutefois qu'une zone de pleine terre est maintenue au sein de cette parcelle triangulaire afin de permettre la plantation d'un poirier, lequel contribue à l'amélioration de la qualité paysagère du site et procurera un ombrage naturel à la cour de récréation située en étage ;
Considérant que cette dérogation n'est pas de nature à porter atteinte aux parcelles ni aux constructions voisines, dès lors que le projet s'inscrit dans un contexte déjà largement bâti et qu'il n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives en matière d'ensoleillement, de vues directes, d'atteinte à la vie privée ou de nuisances pour le voisinage ;
Considérant que l'école fondamentale est déjà intégrée de manière harmonieuse au tissu urbain existant et qu'elle se développe actuellement sur deux niveaux distincts, le rez-de-chaussée bas accueillant la cour de récréation de l'enseignement primaire ainsi que des locaux annexes, tandis que le rez-de-chaussée haut est principalement affecté aux activités de l'enseignement maternel ;
Considérant que l'extension projetée s'inscrit dans la continuité de cette organisation spatiale et fonctionnelle, en vue de répondre aux besoins croissants de l'établissement tout en préservant la cohérence de son implantation au sein de l'îlot ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Conclusion :

Considérant que l'école fondamentale accueille environ 216 élèves ; que le projet ne vise pas à augmenter la capacité de l'école ; que le projet ne générera aucun usager supplémentaire, le nombre d'enseignants et d'élèves restant identique ;
Considérant que les modifications apportées au projet ne mettent pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, et du paysage urbain et ne nuisent pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins ; que le projet préserve les qualités environnementales du site ;
Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer le confort des élèves et des enseignants de l'établissement ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au Règlement Régionale d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur), est accordée pour les raisons énoncées ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A200/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Archimède 87 - 89 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires

Objet / Betreft: remplacer les garde-corps et les panneaux œillères sur les terrasses en façade et isoler la toiture plate et le mur pignon

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°06-01 "Archimede" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 15/06/2011 (P.P.A.S.);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à remplacer les garde-corps et les panneaux œillères sur les terrasses en façade et isoler la toiture plate ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/07/2026 portant les références PU/1982.0990/5/T ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble de logements est composé d'un rez-de-chaussée et 8 étages, surmonté d'une toiture plate ;
Considérant que le bâtiment se déploie sur environ 16m de large, dans la rue Archimède et s'aligne au bâti mitoyen, en façade avant comme en façade arrière ;
Considérant que la façade avant, répétitive d'un niveau à l'autre, est composée d'un parement en dalles de béton reconstitué de couleur gris-beige ; que les penthouses du 8ème étage sont en retrait en façade avant comme en façade arrière et possèdent chacun une toiture-terrasse qui surplombe en partie les appartements du 7ème étage ;
Considérant que les garde-corps existants des terrasses et balcons sont constitués de montants verticaux métalliques ancrés dans des plots en béton lestés et d'une lisse horizontale à une hauteur de +/-90cm et que ces garde-corps se sont peu à peu dégradés et corrodés, notamment au niveau des scellements en pieds ;
Considérant que, entre les terrasses, des panneaux œillères, composés d'un panneau translucide en verre armé avec un cadre périphérique aluminium, sont existants afin de protéger l'intimité des occupants, ces panneaux font également office de portes d'issue de secours ;

Considérant que le projet prévoit la réhausse de la toiture principale en retrait de 23cm et de la corniche en prolongation des toitures-terrasses de +-15cm en vue de leur isolation (PIR d'épaisseur moyenne de 12cm) ;
Considérant que les travaux intègreront également la réfection complète du complexe d'étanchéité et les réparations des bétons dégradés au niveau des casquettes de la toiture principale ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des garde-corps et panneaux œillères translucides sur cadres métalliques des toitures-terrasses des penthouses ;
Considérant que les nouveaux garde-corps sont composés de montants verticaux en aluminium de teinte grise et de vitrages transparents (modèle Hera A+ Alu ou similaire) ;
Considérant que les garde-corps sont rehaussés de 27cm par rapport à l'existant et mis en conformité avec les normes actuelles avec une hauteur de 1,20m ;
Considérant que les nouveaux panneaux œillères sont de même aspect mais avec un vitrage translucide entouré d'un cadre périphérique aluminium de teinte grise identique aux garde-corps ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que les garde-corps et panneaux œillères dépassent le gabarit de la toiture ;
Considérant que, étant donné leur teinte et aspect, les nouveaux garde-corps s'insèrent facilement au tissu urbain environnant et permettent de valoriser le bâtiment en lui donnant une image sobre et contemporaine ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F326/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Franklinstraat 76 - 80 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Giovanni Pieters

Objet / Betreft: samenvoegen van de woning op de 3de verdieping met de mansardekamer op de 4de verdieping (onder het dak) tot een duplex woning (aan de linkerkant) (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 06-02 "Véronèse" goedgekeurd op 16/07/2015 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een versterkt prioritair woongebied van het B.B.P.;

Overwegende dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/04/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het samenvoegen van de woning op de 3de verdieping met de mansardekamer op de 4de verdieping (onder het dak) tot een duplexwoning (aan de linkerkant) betreft (in overeenstemming brengen);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 20/08/2026 tot 03/09/2026 voor volgende motieven: afwijking van art. 13 (hoogte onder plafond) en art. 30 (inplanting / volume / esthetische aard / andere kenmerken) van de A.B.W.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 11/08/2026 met als referentie PU/2025.0809/2/T;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/01/2026 (ref. S.V. F665/2025) met als onderwerp “ajouter un escalier privatif entre le 3ème étage et les combles pour transformer le logement (côté droit) en duplex”;
Overwegende dat deze vergunning het samenvoegen van het appartement op de 3de verdieping en de mansardekamer op de 4de verdieping (onder het dak) tot een duplex appartement aan de rechterkant betreft;

Overwegende dat de huidige aanvraag enkel betrekking heeft op de 3de en 4de verdieping (linkerkant);

Overwegende dat het appartement in de bestaande toestand als volgt is ingedeeld:
- op de 3de verdieping: een inkomhal met een gang naar de eetkamer, de 1ste slaapkamer, en een zijkamer aan de straatzijde, en de badkamer en de keuken aan de achterzijde;
- op de 4de verdieping (onder het dak): twee aparte mansardes;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing voorziet van het appartement op de 3de verdieping (linkerkant) in een duplex met de 4de verdieping;
Overwegende dat de voorziene werken bestaan uit de toevoeging van een private spiltrap die de 3de en de 4de verdieping met elkaar verbindt, de inrichting van een 2de slaapkamer en een dressing onder het dak, en de vervanging van twee dakramen;
Overwegende dat de omvorming van het appartement tot een duplex het aantal wooneenheden in het gebouw niet wijzigt;

Overwegende dat het appartement in de voorziene toestand als volgt is ingedeeld:
- op de 3de verdieping: een inkomhal met een gang naar de eetkamer, de 1ste slaapkamer, de berging en een bureau aan de straatzijde, de badkamer en de keuken aan de achterzijde, en een trap naar de 4de verdieping;
- op de 4de verdieping (onder het dak): de 2de slaapkamer en een dressing;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de A.B.W. art. 13 (plafondhoogte) omdat de verdieping onder het dak een minimale hoogte heeft van 2,10m en een maximale hoogte heeft van 4,14m (in plaats van minimum 2,60m);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte in de eetkamer, de 1ste en de 2de slaapkamer onvoldoende is (minder dan 1/5de van de vloeroppervlakte);
Overwegende dat dit een bestaande toestand betreft;
Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de A.B.W. art. 13 (plafondhoogte) en van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P793/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Pagodes 71 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMERAOUI INVEST

Objet / Betreft: d'une part modifier la zone de recul et la façade avant (mise en conformité); d'autre part modifier les aménagements intérieurs et rehausser de 1 niveau l'immeuble afin de créer un appartement duplex de 4 chambres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

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

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

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

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la zone de recul et la façade avant (mise en conformité); d'autre part à modifier les aménagements intérieurs et à rehausser de 1 niveau l'immeuble afin de créer un appartement duplex de 4 chambres ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/09/1961 (réf. T.P. 75254) ayant pour objet "bouwen van een woning met een keldering, een benedenverdieping en twee verdiepingen" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture de la construction) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 17/07/2026 ;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/07/2026 et portant les références PU/2026.0501/1/MC ;
Considérant que le SIAMU émet, notamment la remarque suivante : « La situation projetée ne prévoit pas de baie ventilation (exutoire de fumée) au sommet de la cage d'escalier commune. Celle-ci est privatisée au niveau du 3e étage par l'ajout du nouvel étage et d'une volée d'escalier privative. La situation de fait comprend une fenêtre de toit au sommet de la cage d'escalier. Il s'agit donc d'une diminution du niveau de sécurité. »
Considérant qu'à la suite de cette remarque, les plans doivent être adaptés ;

Considérant que l'immeuble est composé, en situation de droit, d'un rez-de-chaussée semi-enterré comprenant un garage, 3 caves, hall d'entrée et un local chauffage ; que les premier, deuxième et troisième étages sont chacun affectés à un logement 2 chambres ;
Considérant que l'immeuble comporte au total 3 logements ;
Considérant que sa toiture est plate ;

En ce qui concerne la rehausse d'un niveau supplémentaire afin de créer un appartement duplex de 4 chambres :

Considérant que la demande porte principalement sur la rehausse de l'immeuble par l'ajout d'un niveau supplémentaire relié au troisième étage, formant ainsi un logement duplex de 4 chambres ;
Considérant que ce niveau supplémentaire comprend, outre 2 chambres en plus, un espace bureau afin de répondre aux nouveaux besoins liés au télétravail ;
Considérant que cette réhausse déroge au R.R.U, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le projet dépasse en profondeur de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, à savoir le n°69 et en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute, à savoir le n°73 ;
Considérant que la nouvelle toiture présente une configuration particulière, combinant des versants inclinés et une toiture plate ;
Considérant que le demandeur précise, dans la note explicative, que les parties en toiture inclinée ont été choisies afin de s'intégrer au profil de la construction mitoyenne sise au n° 73 ;
Considérant que la dérogation en ce qui concerne la profondeur est acceptable en ce que l'orientation du projet n'engendrera pas d'ombrage significatif sur le voisin de droite, dont la construction est moins profonde et moins haute ;
Considérant que la rehausse devra être réalisée sous la forme d'un volume à toiture plate implanté en recul par rapport à la façade avant ; qu'au vu de la présence de plusieurs immeubles à toiture plate dans la rue, cette intervention s'intègrera harmonieusement au cadre bâti environnant ; que le recul permettra en outre de réduire sa visibilité depuis la voie publique et de préserver la lecture du bâti existant ;
Considérant qu'afin de lutter contre les ilots de chaleur et améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle, il convient de végétaliser la toiture plate ;

Considérant dès lors que la dérogation en ce qui concerne le dépassement du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute n'est pas acceptable en l'état ; que moyennant les modifications demandées, elle pourra être acceptée ;

Considérant que les matériaux utilisés sont des châssis en PVC blanc avec un seuil en pierre naturelle, un revêtement en cedral blanc ainsi que des tuiles en terre-cuite de ton rouge ;

En ce qui concerne le réaménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet vise également le réaménagement du rez-de-chaussée ;
Considérant que ce niveau, tel qu'en situation de droit et existante, sera consacré aux espaces communs ; qu'il disposera d'un garage de moindre profondeur, d'un hall d'entrée avec un grand meuble de rangement regroupant les différents compteurs de l'immeuble, de 3 caves, d'un local entretien, d'un local vélos et poussettes, un local poubelles et d'un local entretien ;
Considérant que le garage, permettait en situation de droit et existante, un stationnement à priori de 3 véhicules, en enfilades ;
Considérant de ce fait, que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, article 6 en ce que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement ;
Considérant que la place de parking (ainsi que le jardin) sera associée au logement du 1er étage ;
Considérant que cette dérogation est acceptable, en ce qu'un tel aménagement est peu fonctionnel et source de contraintes d'usage pour les occupants de l'immeuble ; qu'il ne garantit pas une utilisation indépendante et permanente des emplacements de stationnement par les différents ménages ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la façade avant a été modifiée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la porte d'entrée, de la porte de garage ainsi que des châssis, lesquels diffèrent de ceux figurant sur le plan de droit de 1961 ;
Considérant que les menuiseries étaient en bois et sont désormais en PVC de teinte blanche ;
Considérant que les divisions des châssis sont différentes ;
Considérant que ces modifications ne déparent pas l'immeuble et sont acceptables ;

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant que le projet prévoit aussi la mise en conformité de la zone du recul ; celle-ci présente actuellement un caractère plus imperméable que ce qui figure sur les plans de droit de 1961 ;
Considérant que cette zone de recul déroge au R.R.U., titre I, article 11 en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
Considérant, par ailleurs, qu'il est inscrit dans la note explicative que la rampe de garage peut être utilisée comme zone de stationnement, comme c'est le cas pour la majorité des rampes situées dans les reculs des bâtiments de l'avenue ;
Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ;
Considérant qu'en outre la dérogation n'est pas acceptable en ce que la zone de recul participe à la qualité paysagère de la rue et assure une transition végétalisée entre l'espace public et le bâti ; que son imperméabilisation réduit les surfaces de pleine terre, limite l'infiltration naturelle des eaux pluviales et augmente le ruissellement vers le réseau d'égouttage ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone de recul conforme au R.R.U. titre I article 11 ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

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 :
- d'adapter les plans conformément à l'avis SIAMU ;
- de prévoir une rehausse avec une toiture plate en recul par rapport à la façade avant et de végétaliser cette toiture ;
- de prévoir une zone de recul conforme au R.R.U. titre I article 11, sans stationnement et aménagée en jardinet.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U, titre I, article 4 et 6 en ce que le projet dépasse en profondeur de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde soit le n°69 et R.R.U., titre VIII, article 6 en ce que le nombre d'emplacements de parcage dans le garage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F817/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Faînes 51 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame David et Maria Gunel - Gokinan

Objet / Betreft: construire une véranda, agrandir la cuisine, ajouter des balcons en façade arrière, aménager les combles en un logement 2 chambres, réhausser la façade arrière, modifier la façade avant et construire 2 bâtiments en fond de parcelle (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 26 délivré le 27/02/1964 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une véranda, agrandir la cuisine, ajouter des balcons en façade arrière, aménager les combles en un logement 2 chambres, réhausser la façade arrière, modifier la façade avant et construire 2 bâtiments en fond de parcelle (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/12/1985 (réf. T.P. 81046) ayant pour objet "construire une habitation à deux étages" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à un Permis de lotir (PL) ;
- dérogation au Règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et à l'avis de la CRMS en application de l'article 237 du CoBAT (bien en zone de protection) ;

Considérant que, faute de pouvoir réunir le quorum de présence nécessaire conformément à l'article 11, § 2 du CoBAT, la CRMS ne rendra pas d'avis sur la demande sous objet ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.3 du RRU en ce que les superficies des chambres projetées au 3ème étage sont insuffisantes ;
Considérant que la chambre n°1 présente une superficie d'environ 11,23 m², tandis que la chambre n°2 ne présente qu'une superficie de 7,73 m², laquelle est insuffisante pour permettre l'aménagement d'une chambre dans des conditions satisfaisantes d'habitabilité ;
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer la 2ème chambre afin de ne maintenir qu'une seule chambre présentant une superficie conforme aux exigences d'habitabilité du RRU ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 8 du RRU en ce que la superficie du WC prévu au 3ème étage est inférieure à 1 m² ;
Considérant que cette dérogation est de faible ampleur et que la superficie du local demeure suffisante pour permettre l'aménagement et l'utilisation d'un WC ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 10 du RRU, en ce que la superficie éclairante des chambres situées au troisième étage est insuffisante ;
Considérant que ces chambres sont aménagées sous combles ; que la configuration initiale du bâtiment ne permet pas de prévoir une superficie éclairante plus importante et que celle-ci demeure néanmoins suffisante pour assurer un éclairement naturel acceptable pour des espaces sous combles ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également au Titre II art. 10 du RRU en ce que le séjour présente une superficie éclairante de ± 3,45 m² au lieu des 6,50 m² requis ;
Considérant que cette situation découle de la situation de droit existante et que la superficie éclairante demeure néanmoins acceptable au regard de la configuration des lieux ; que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 52 du Règlement des bâtisses, en ce que les murs mitoyens de la véranda présentent une épaisseur inférieure à 28 cm ;
Considérant qu'il est possible de respecter les dispositions de cet article en adaptant l'épaisseur des murs mitoyens de la véranda ;
Considérant dès lors qu'il convient de modifier ces murs afin de les rendre conformes au Règlement des bâtisses et que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir n°26 en ce que les clôtures prévues en façade arrière de la parcelle ne sont pas constituées de haies vives d'une hauteur d'1,80 m, soutenues par des treillis posés sur piquets, mais sont réalisées au moyen de clôtures grillagées doublées d'une végétation d'une hauteur d'environ 1 m ;
Considérant que des clôtures grillagées doublées d'une végétation peuvent être autorisées, pour autant qu'elles présentent une hauteur de 1,80 m, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant, dès lors, que cette dérogation est acceptable, moyennant le respect d'une hauteur de clôture d'1,80 m ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir n°26 en ce que deux abris de jardin sont implantés en fond de parcelle, alors que le permis de lotir prévoit que l'ensemble de l'espace situé entre les bâtiments et les limites de fond des lots doit être réservé à des cours et jardins ;
Considérant que ces abris présentent une superficie de +/-3,35m^2 et de +/-5,45 m^2 et que la superficie du jardin demeure suffisante pour accueillir ces constructions sans porter atteinte à la superficie perméable de la parcelle ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant ;
Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux avec une toiture à versant en façade avant et une toiture plate en façade arrière ;
Considérant que les modifications volumétriques concernent la façade arrière et comprennent la réalisation d'une extension au troisième étage, la création de balcons aux étages ainsi que l'aménagement d'une véranda au rez-de-chaussée ;
Considérant que la véranda projetée s'inscrit dans les profondeurs bâties des parcelles mitoyennes et s'intègre de manière satisfaisante au contexte urbanistique environnant ;
Considérant que les balcons existants, attenants aux cuisines, sont fermés afin d'intégrer leur superficie aux espaces intérieurs, permettant ainsi l'agrandissement des cuisines et l'amélioration de leur fonctionnalité ;
Considérant que le projet prévoit, en compensation de la suppression de ces balcons, la création de nouveaux balcons attenants aux cuisines agrandies, garantissant le maintien d'espaces extérieurs privatifs et contribuant à améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
Considérant que l'extension projetée au troisième étage s'inscrit dans le prolongement des niveaux inférieurs, assurant une continuité volumétrique cohérente de la façade arrière, et qu'elle est accompagnée de la création d'un balcon dans le prolongement de ceux aménagés aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la façade avant est conservée dans son état d'origine, à l'exception des deux portes de garage, qui sont remplacées par une porte unique en raison de la réorganisation du rez-de-chaussée résultant de la fusion des deux garages existants ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que les logements projetés répondent globalement aux exigences de confort actuelles ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne prévoir qu'une seule chambre au 3ème étage ;
- prévoir, pour la véranda, des murs mitoyens conforme au Règlement des bâtisses.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre II art. 8 (wc) et 10 (éclairement) et du PL n°26 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C138/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Michel Angelolaan 84 - 86 1000 Brussel
Kortenberglaan 60 - 64 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: CRYSTAL - CORTENBERG

Objet / Betreft: renoveren van de gevels van het gebouw, het vervangen van het geheel van de beglazing, het gedeeltelijk afbreken van de 8ste verdieping om een vergaderruimte op dubbele hoogte met de 7de verdieping te creëren, het herzien van de technische installaties en het plaatsen van een afzuigschacht tegen de achtergevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.), nr. 06-01 "Archimedes" goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 16/06/2011;
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in administratiegebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in administratiegebied van het B.B.P.;

Overwegende dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "de Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis gelegen Jubelpark 1A, 2, 13, 9,10, 10A, 12 en Art-nouveauhuis gelegen Michel Angelolaan 80";

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/02/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van de gevels van het gebouw, het vervangen van het geheel van de beglazing, het gedeeltelijk afbreken van de 8ste verdieping om een vergaderruimte op dubbele hoogte met de 7de verdieping te creëren, het herzien van de technische installaties en het plaatsen van een afzuigschacht tegen de achtergevel betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 2/03/2026 (ref. S.V. C701/2025) met als onderwerp “changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de bureau en commerce avec - possibilité de consommer sur place”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 20/08/2026 tot 03/09/2026 voor volgende motieven:
Afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen ter advies van de overlegcommissie wordt voorgelegd:
- Toepassing van artikel 207§3 (inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest);
- Toepassing van artikel 237 (vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst);

Overwegende dat dit openbaar onderzoek aanleiding gaf tot 2 bezwaarschriften van omwonenden, die betrekking hebben op de volgende elementen:
- bezwaar tegen de inrichting van een werf in de Michelangelolaan wegens de aanzienlijke hinder die werd vastgesteld tijdens een vorige werf (2024-2025);
- kritiek op de opheffing van parkeerplaatsen, de belemmering van het fietsverkeer en de risico’s voor voetgangers;
- kritiek op het ontbreken van een beoordeling van de geluidshinder in de effectenanalyse inzake mobiliteit;
- bezorgdheid over de geluidshinder veroorzaakt door het bestaande ventilatiesysteem;
- verzoek om het nieuwe ventilatiesysteem zodanig te ontwerpen dat de geluidsemissies aanzienlijk worden verminderd en strikte geluidsniveaus ter hoogte van de aanpalende eigendommen worden gewaarborgd;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 7/07/2026;
Overwegende dat de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) het gevraagde advies niet binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag verzonden heeft aan het college van burgemeester en schepenen en dat bijgevolg de procedure voortgezet wordt, zonder dat nog rekening moet worden gehouden met een advies dat buiten die termijn wordt overgezonden;

Overwegende dat de geplande commerciële bestemming (café) op het gelijkvloers bijdraagt aan de activering van het gelijkvloers;
Overwegende dat deze handelszaak een positieve bijdrage levert aan de levendigheid van de stad;
Overwegende dat het project bepaalde wijzigingen aan het gebouw voorziet, met name:
- renovatie van de gevels door het verwijderen van de horizontale loopbruggen en de glaspartijen, en hun vervanging door nieuwe horizontale panelen met zonwering en nieuwe aluminium raamkaders met transparante beglazing;

- toevoeging van een ventilatiekanaal aan de achtergevel (1,25m x 18,5m) in geanodiseerde aluminium bekleding;
- plaatsing van een warmtepomp op een deel van de 8e verdieping;
- verwijdering van de onderhoudsloopbrug op het gebogen dak, vanaf de voorgevel en doorlopend tot aan de achtergevel;
- vervanging van de twee bestaande liften door nieuwe liften op dezelfde locatie;
- vermindering van het aantal parkeerplaatsen van 45 naar 31. De schrapping van 14 parkeerplaatsen maakt de inrichting van technische lokalen en bergruimtes mogelijk;
- verwijdering van de gasketels en installatie van een warmtepomp;
- optimalisatie van de technische verdieping op niveau +8 en het verwijderen van een deel van de vloerplaat teneinde deze gedeeltelijk op te heffen en een dubbele hoogte te creëren ter hoogte van niveau +7;

Overwegende dat de ingrepen aan de straatgevels het architecturale karakter van het gebouw en het algemene gevelbeeld respecteren;
Overwegende dat deze maatregelen bijdragen tot de conformiteit van het gebouw met de huidige normen op het vlak van energie-efficiëntie en comfort;
Overwegende dat de binnenshuis gecreëerde dubbele hoogte voor de conferentiezaal en de uitwerking van het dak een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteit van het project;
Overwegende dat het renovatieproject van dit kantoorgebouw tot doel heeft de werking ervan te verbeteren;

Overwegende dat de ventilatiekoker afwijkt van de GewSV, Titel I, artikel 6 (dakhoogte), doordat deze het profiel van de rechter aanpalende eigendom met 0,38m overschrijdt;
Overwegende dat de schacht die aan de achtergevel wordt toegevoegd, wordt uitgevoerd als een architecturaal lamellensysteem;
Overwegende dat de hierin opgenomen ventilatiekoker is voorzien van de nodige brandbeveiligingsmaatregelen, in de vorm van een brandwerende omkasting (onzichtbaar achter het lamellensysteem) en de vereiste brandkleppen;
Overwegende dat het ventilatiekanaal een breedte van 1,85m heeft en meer dan 10m hoog is, en zich bovendien over een deel van het gebogen dak uitstrekt;
Overwegende dat dit technische element door zijn inplanting en aanzienlijke omvang afbreuk doet aan de volumetrie en de sobere architectuur van het gebouw, dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
Overwegende dat de visuele impact van dit kanaal ook aan de binnenzijde van het bouwblok aanzienlijk blijft en derhalve niet bijdraagt tot het behoud van de kwaliteit van deze ruimte;
Overwegende dat bijgevolg een alternatieve oplossing dient te worden voorzien voor de afvoer van de ventilatielucht ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, teneinde de bijzondere vorm en de sobere architectuur van het gebouw, alsook de kwaliteit van de binnenzijde van het bouwblok, te vrijwaren;
Overwegende dat, mits de gevraagde wijziging, de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, 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:
- een alternatieve oplossing wordt voorzien voor de afvoer van de ventilatielucht ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, teneinde de bijzondere en sobere vormgeving van het gebouw, alsook de kwaliteit van de binnenzijde van het bouwblok, te vrijwaren.

De afwijking van de GewSV, Titel I, artikel 6 wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N237/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Namur 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Atelier DWA

Objet / Betreft: aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe existante au 3ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelles-Capitale ;
Considérant de plus, que le bien se situe en zone de protection autour d'un bien classé, la Cour des Comptes situé 2, rue de la Régence ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/03/2026 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

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

Considérant que la demande vise à permis modificatif au permis N1278/2024 : aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe existante au 3ème étage ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/02/2024 (réf. P.U. N1278/2024) ayant pour objet " modifier le permis N744/2023 : changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en commerce avec possibilité de consommer boissons et/ou nourriture, supprimer le logement du rez-de-chaussée au profil de l'extension du nouveau restaurant, isoler la façade arrière et la toiture à versants, modifier l'aménagement de 2 logements et réaliser des travaux structurels intérieurs" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 3/09/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application des articles 207 (bien à l'inventaire) et 237 (zone de protection) du Cobat ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe déroge au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que cette terrasse est destinée à l'usage du logement en duplex aménagé aux derniers étages ;
Considérant que son aménagement n'implique pas la rehausse du mur mitoyen ;
Considérant qu'elle est implantée à une distance appropriée des propriétés voisines, avec un retrait latéral d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen droit afin de respecter les dispositions du code civil relatives aux vues ;
Considérant que la zone rendue inaccessible par le retrait est agrémentée d'une végétation extensive, permettant de créer un espace tampon par rapport au voisin droit ;
Considérant dès lors, que la terrasse n'est pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux et que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement intérieur du 3ème étage du duplex, notamment par le déplacement de la salle de bain afin d'y aménager un dressing permettant un accès plus aisé à la terrasse ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 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: 16/09/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M787/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Moorslede 117 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Salvatore Fragapane

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en deux unités de logement, soit 1 studio et 1 duplex 3 chambres (régularisation PV BR/032/16)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux unités de logement, soit 1 studio et 1 duplex 3 chambres (régularisation PV BR/032/16) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 07/03/2016 (P.V. B.R./032/16) fait état des infractions suivantes : « modification du nombre de logements, modification de la destination d'un bureau ou d'un atelier en logement, apporter des transformations à une construction existante» ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le :
- 05/07/1904 (réf. T.P. Laeken 3983 ayant pour objet : « Construire deux maisons et un bâtiment de derrière pour servir d'atelier » ;
- 20/12/1948 (réf. T.P. 62041) ayant pour objet : « Modifier et surélever les annexes existantes ; réparer un arrière-bâtiment sans étage ; construire un arrière-bâtiment sans étage » ;
- 23/01/2004 (réf. T.P. 111882 (P.U. 87M/2003)) ayant pour objet : « Transformer une imprimerie en atelier de confection » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ; dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
Vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 22/07/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 08/08/2026 portant les références PU/1984.2263/4/CP ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste en situation de droit en un bâtiment principal à rue de type R+1+combles ;
Considérant que la porte d'entrée à rue à 2 battants conserve en partie gauche l'entrée aux logements et en partie droite l'accès au couloir menant à un atelier de couture situé en intérieur d'ilot ;
Considérant que selon le procès-verbal de constatation établi le 07/03/2016 (P.V. B.R./032/16), l'étage de l'atelier a été transformé en logement sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il a été constaté dans ce même procès-verbal l'existence de 4 logements dans le bâtiment principal en plus du logement à l'étage de l'atelier, soit 5 logements infractionnels ;
Considérant que la consultation des plans d'archives ne permet pas de déterminer le nombre de logements dans le bâtiment à rue ;
Considérant que selon l'historique des domiciliations à l'adresse, le nombre de ménage inscrit à l'adresse entre 1958 et 2005 varie entre 1 et 3, un seul ménage étant inscrit entre 1990 et 2005 ;
Considérant que le demandeur a acquis le bien en mars 2005 et que ceci correspond à l'augmentation significative du nombre d'inscriptions à l'adresse ;
Considérant que le demandeur spécifie que le bâtiment affecté à l'atelier adossé au mur mitoyen de droite ne fait pas partie de la demande et que celui-ci est désaffecté ;

Considérant cependant que le PV d'infraction indique que sa destination a été modifiée en logement et qu'un appartement de +/-60 m² est aménagé à l'étage ;
Considérant dès lors qu'il convient de compléter la demande en y intégrant l'atelier ;
Considérant que la demande porte sur la création de 2 unités de logement dans le bâtiment à rue, soit 1 studio au rez-de-chaussée (bel étage) bénéficiant d'un accès au jardin et 1 appartement duplex 3 chambres aux 1er étage et combles ;

Considérant que chaque logement dispose de caves et que celles-ci sont localisées au 1er étage ;
Considérant que des locaux communs sont créés au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) existant, soit un local poubelle, un local vélo et un local compteur ;

Considérant que les locaux communs ont des dimensions confortables et qu'il convient de les réorganiser en vue d'implanter une cave pour chacun des logements à ce niveau et redistribuer les superficies des caves du 1er étage au profit des logements ;

Considérant que le studio situé au niveau du rez-de-chaussée (bel étage) est composé de 3 pièces en enfilades constituant les pièces de vie, dont un espace cuisine et un volume salle de bain localisé dans une annexe côté jardin dont le niveau fini est plus bas de +/-1m par rapport au niveau fini intérieur du studio ;
Considérant que la porte de la salle de bain s'ouvre sur l'escalier d'accès au jardin et que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il n'y a pas de palier permettant un accès confortable à la salle de bain ;
Considérant qu'un lanterneau apporte un complément en éclairement naturel à la zone cuisine ainsi qu'un double châssis implanté en partie haute du mur de l'annexe de la cuisine ;
Considérant que les annexes arrière (cuisine et salle de bain) ne permettent pas d'ouvrir des vues depuis le studio vers l'intérieur d'îlot compromettant également un apport qualitatif et suffisant en termes d'éclairement naturel et rendant l'espace de vie du studio mono orienté vers la rue ;
Considérant que la cave destinée au studio est comprise dans le volume de l'atelier désaffecté au 1er étage et est accessible depuis la cage d'escalier commune ;

Considérant que le duplex se répartit comme suit ; un séjour constitué de 2 pièces en enfilades avec coin cuisine en façade avant et un volume salle de douche inclus dans la pièce avant du 1er étage ;
Considérant qu'un petit balcon est accessible depuis le séjour, que celui-ci présente une superficie de 0,8m² pour une profondeur de 68cm ce qui est sous dimensionné pour offrir un espace extérieur qualitatif à un logement 3 chambres ;
Considérant que l'étage sous toiture comporte 3 chambres de respectivement 11,18m², 18,22m² et 12,32m², un wc indépendant et une salle de douche ;

Considérant que les logements dérogent au RRU, Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes minimales ne sont pas atteintes pour le studio (23,4m² au lieu des 42,27m² requis) et pour les chambres avant du duplex (respectivement 1,1m² et 2,26m² au lieu des 2,2m² et 3,6m² requis) ;
Considérant également que le projet déroge au RRU Titre II article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la cuisine du studio est de 2m40 au lieu des 2m50 requis ;
Considérant de ce qui précède, qu'en l'état la création de 2 unités de logement ne répond pas aux normes d'habitabilités du Titre II du RRU et ne proposent pas d'aménagement qualitatif et qu'il convient de conserver un logement unifamilial ou revoir la gestion spatiale des 2 logements en vue d'en améliorer leur qualité et d'assurer un espace extérieur qualitatif pour chacun des logements ;
Considérant dès lors que les dérogations au RRU, Titre II, articles 4 et 10 ne sont pas acceptables ;

Considérant enfin qu'afin de favoriser une meilleure compréhension du programme, il convient de corriger les erreurs de représentation observées sur les plans de situation graphique, soit représenter le jardin sur le niveau du rez-de-jardin (indiqué sous-sol), y indiquer la destination des locaux arrière situés sous la cuisine et la salle de bain et corriger la représentation en plan du niveau +2 ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que la parcelle se compose initialement (T.P. Laeken 3983 du 05/07/1904~~)~~ d'un volume principal (rez-de-jardin + 2 niveaux sous toiture à versants), d'une cour et d'un volume atelier (rez-de-jardin + 1 niveau sous toiture plate) et d'un abri de jardin en fond de parcelle d'une profondeur de +/-295 cm ;

Considérant que l'atelier est accessible depuis la porte cochère à rue et qu'au 1er étage celui-ci couvre partiellement la cour et permet un accès au 1er niveau de l'atelier depuis le palier de la cage d'escalier du volume principal ;

Considérant que le volume de liaison au 1er étage entre le bâtiment avant et l'atelier est modifié par le permis du 20/12/1948 (réf. T.P. 62041) en ce que la cour au rez-de-chaussée est entièrement couverte sur toute la largeur de la parcelle ;
Considérant que ce nouveau volume annexe au rez-de-chaussée en partie gauche correspond à l'actuelle cuisine au niveau du bel étage et à un local dont la destination n'est pas renseignée au niveau du rez-de-jardin ;
Considérant qu'un volume annexe complémentaire correspondant à la salle de bain du studio ainsi qu'un escalier donnant accès au jardin ont été mis en œuvre sans que ceux-ci n'aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'un muret est érigé sur la plateforme de l'annexe cuisine et qu'un petit balcon y est aménagé ;
Considérant enfin que l'abri de jardin en fond de parcelle a été augmenté de +/- 3m40 de profondeur sans que celui-ci a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'annexe et la souche d'escalier dépassent en profondeur le voisin de gauche le plus profond (n°119), que la profondeur de la construction hors sol au rez-de-jardin dépasse une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain et que la toiture de l'annexe dépasse également le profil voisin mitoyen du voisin de gauche ;

Considérant que le permis du 20/12/1948 (réf. T.P. 62041) renseigne un volume complémentaire (magasin) d'un niveau implanté dans la zone de jardin, l'espace résiduel consistant en une cour pavée imperméable ;
Considérant que dans le permis du 23/01/2004 (réf. P.U. 87M/2003) le magasin est supprimé au profit d'un jardin, une cour subsistant au droit de la superficie longeant l'atelier ;
Considérant que les photos accompagnant la demande montrent que ce jardin n'a pas été mis en œuvre, que les murs du magasin sont conservés sur une hauteur de +/-60 cm, que l'emprise du magasin est comblée de terre et que la superficie pavée de 1948 est maintenue ;
Considérant que la demande supprime les murets de l'ancien magasin et une partie de la cour pavée en vue d'y aménager un jardin en pleine terre de +/- 34m² ;
Considérant qu'un cheminement pavé imperméable de +/-1m30 de large longe le mitoyen de gauche et relie le bâtiment avant à l'abri de jardin ;
Considérant de ce qui précède que le projet déroge au RRU Titre I article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardin ne présente pas une superficie perméable au moins égale à 50% de sa surface, que l'aménagement de la zone de jardin n'est pas précisé et qu'il convient de prévoir un aménagement qualitatif et quantitatif visant au développement de la flore ;
Considérant de plus qu'il convient de corriger les données renseignées dans l'annexe 1 en ce que la superficie de l'atelier n'a pas été comptabilisée dans les superficies imperméables de la parcelle ;

Considérant de plus, qu'afin de répondre aux seuils d'imperméabilisation et à la dédensification des intérieurs d'îlot, il convient de supprimer l'abri de jardin et de soit supprimer l'atelier désaffecté, soit d'aménager sa toiture plate en toiture végétalisée de type extensive avec un minimum de 20cm de substrat ;

Considérant qu'il conviendra également d'aménager un jardin qualitatif en pleine terre garantissant une hauteur de terre arable suffisante permettant la plantation d'une végétation diversifiée et qualitative et assurant la continuité avec le jardin commun du bloc d'immeuble voisin rue Schildknecht, désenclavant par ailleurs la petite cour de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant enfin qu'une citerne de récolte des eaux de pluie était visible dans le permis initial et qu'afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement sur la parcelle il convient de la remettre en fonction ou d'en créer une nouvelle ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 ne sont pas acceptables en ce que les volumes annexes ne contribuent pas à la mise en œuvre de logements qualitatifs et qu'ils densifient la parcelle ;
Considérant également que les dérogations au RRU, Titre I articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) ne sont pas acceptables en ce que la perméabilité, l'aménagement et la densité de l'intérieur d'îlot doit être significativement améliorée ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la façade avant est maintenue et les éléments patrimoniaux encore existants conservés (corniche moulurée, porte cochère, balcon, linteaux en acier et châssis en bois) ;
Considérant que les oculi situés dans le brisis en situation de droit ont été remplacés par 2 lanterneaux en bois aux proportions identiques s'intégrant dans la composition de la façade ;
Considérant également que la façade avant bien que maintenue est dégradée et qu'il convient de la remettre en état en conservant ses éléments patrimoniaux et en maintenant les parements de façade décoratifs existants ;

En Conclusion :

Considérant qu'il convient de proposer une refonte totale du projet en :
- intégrant le volume atelier à la demande,
- supprimant le volume annexe arrière infractionnel au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée du volume principal comprenant l'actuelle salle de bain,
- conservant une maison unifamiliale disposant d'un accès au jardin, ou de proposer 2 unités de logement sur la parcelle conformes au RRU, Titre II et disposant chacune d'un espace extérieur qualitatif ;
- désimperméabilisant la parcelle au maximum en supprimant l'abri de jardin localisé en fond de parcelle et les éléments constructifs maintenus imperméabilisant le jardin ;
- créant un jardin en pleine terre visant à la dédensification de l'intérieur d'ilot dans la continuité du jardin commun du bloc d'immeuble voisin rue Schildknecht ;
- supprimant, dans la poursuite de ce même objectif, le volume atelier au centre de la parcelle ou en mettant en œuvre une toiture végétalisée sur sa toiture plate de type extensive avec minimum 20cm de substrat ;
- créant une citerne de récolte des eaux pluviales ou en remettant en service la citerne visible sur les plans d'archives ;
- remettant en état la façade avant en conservant ses éléments patrimoniaux et en maintenant les parements de façade décoratifs existants ;
- corrigeant les documents graphiques et l'annexe 1.

Avis DÉFAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B134/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Bourse 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMOBILIERE C.H.L. (CONSTRUCT HOME LIMITED) - S.A. (Löwy)

Objet / Betreft: aménager 3 logements aux étages soit, 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres et placer 2 vélux dans les pans avant et arrière de la toiture (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 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 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, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/02/2026 ;
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: 16/09/2026

Considérant que la demande vise à aménager 3 logements aux étages, à savoir : 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en février 1883 (réf. TP 823) ayant pour objet placer un auvent à la maison ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité uniquement le nombre de logements présents aux étages, à savoir 1 appartement 1 chambre au 1er étage, 1 appartement 1 chambre au 2ème étage et 1 appartement 2 chambres en duplex aux 3ème et 4ème étages ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant, qu'aucune modification en façade avant n'est prévue ;
Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
Considérant néanmoins, que les logements proposés aux 1er et 2ème étages dérogent à l'article 3 du titre II du R.R.U. en ce que la superficie plancher des chambres est de moins de 14 m² ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les pièces projetées permettent tout de même d'aménager des chambres d'environ 10m² et d'assurer une pièce indépendante du séjour ce qui permet de tendre vers les normes actuelles de confort ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant de plus, que les logements du 1er étage et le duplex du 3/4ème étages dérogent à l'article 3 du titre II du R.R.U. en ce qu'ils ne prévoient pas d'espace de stockage ;
Considérant qu'un bureau est projeté au niveau de l'entresol (entre le rez et le 1er étage), qu'il est relié au logement du 1er étage ; que cet espace permettrait d'accueillir les locaux de rangement pour ce logement;
Considérant que la buanderie pourrait servir de local de rangement pour le logement du 2ème étage ;
Considérant que le duplex est suffisamment grand pour intégrer du rangement ;

Considérant que les WC des 1er, 2ème et 3ème étages dérogent à l'article 8 du titre II du R.R.U. en ce qu'ils n'ont pas de sas prévus avec les locaux habitables, que ce n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors, lieu d'en placer au droit des WC ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant adaptation, 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 sas au droit des WC.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G608/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue des Grands Carmes 16 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GESTI CONSEILS - S.R.L.

Objet / Betreft: régulariser les évacuations de hotte de cuisine en toiture, mettre en conformité l'affectation du premier étage en 2 logements, mettre en conformité l'utilisation de locaux de service en cave et la cuisine du restaurant (04/INFS/1917946 + INFR-1907749) et transformer la circulation de service en chambres supplémentaires pour les logements à tous les étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;
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 et d'environnement ;
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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
Vu le Règlement Communal d'Urbanisme de la Ville de Bruxelles ;
Vu le Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 janvier 1991, modifié par l'arrêté du 25 juin 1992, relatif au classement comme monument de l'ancien Hôtel de Roest d'Alkemade sis rue des Grands Carmes 16-18 à Bruxelles ;
Vu que le classement porte notamment sur la façade à rue, la toiture et les caves de l'ancien Hôtel de Roest d'Alkemade ;
Vu que le bien est compris dans les zones de protection de plusieurs biens classés, à savoir :

- l'ensemble sis rue des Grands Carmes 20, classé par arrêté du 11 septembre 2003 ;
- la maison traditionnelle sise rue des Grands Carmes 31, classée par arrêté du 11 septembre 2003 ;

- la maison traditionnelle sise rue de l'Étuve 57, classée par arrêté du 26 juin 2003 ;

Vu la valeur patrimoniale particulière de l'ancien Hôtel de Roest d'Alkemade, issu de la reconstruction du centre de Bruxelles après le bombardement de 1695 et présentant une architecture de style baroque classicisant ;
Vu la présence de caves anciennes constituées de voûtes d'arêtes reposant sur des piliers cruciformes, probablement datées du début du XVIIIe siècle ;
Vu le permis d'urbanisme du 11 octobre 1996, portant la référence PU/505168, autorisant la transformation de l'immeuble d'habitation et la création d'un espace culturel au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, tout en prévoyant l'affectation du premier étage en logement dans l'hypothèse où la Fondation Someville ne s'y établirait pas ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien sis rue des Grands Carmes 16-18, ancien Hôtel de Roest d'Alkemade, est classé comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 janvier 1991, modifié par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 juin 1992 ;
Considérant que le classement porte notamment sur la façade à rue, la toiture et les caves de l'ancien Hôtel de Roest d'Alkemade ;
Considérant que le bien est également compris dans les zones de protection de plusieurs biens classés, à savoir l'ensemble sis rue des Grands Carmes 20, la maison traditionnelle sise rue des Grands Carmes 31 et la maison traditionnelle sise rue de l'Étuve 57 ;
Considérant que l'ancien Hôtel de Roest d'Alkemade résulte de la reconstruction qui a suivi le bombardement français du centre de Bruxelles en 1695 ;
Considérant que la façade est conçue selon les canons de l'habitat regroupé et présente un style baroque classicisant ;
Considérant que l'hôtel est en réalité constitué de deux maisons individuelles réunies derrière une élévation commune ;
Considérant que l'édifice est subdivisé par des pilastres doriques et couronné par un fronton brisé et un pignon à consoles renversées ;
Considérant que, dans les années 1920, une maison d'articles de lingerie s'est installée dans l'immeuble et que des aménagements intérieurs ainsi que les grilles des fenêtres du rez-de-chaussée ont été dessinés à cette occasion ;
Considérant que la façade a été restaurée dans les années 1950 afin de retrouver sa structure originale ;
Considérant que les caves sont constituées de voûtes d'arêtes reposant sur des piliers cruciformes datant probablement du début du XVIIIe siècle et qu'elles ont conservé leur forme originale malgré les modifications apportées au fil du temps ;
Considérant que la demande de permis unique a été introduite en date du 20/10/2025 ;
Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire délégué au patrimoine en date du 02/12/2025; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du 01/06/2026 ;
Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la fonctionnaire déléguée et le fonctionnaire délégué au patrimoine porte la date du 24/06/2026 ;
Considérant que la demande vise à régulariser les évacuations de hotte de cuisine en toiture, mettre en conformité l'affectation du premier étage en 2 logements, mettre en conformité l'utilisation de locaux de service en cave et la cuisine du restaurant (04/INFS/1917946 + INFR-1907749) et transformer la circulation de service en chambres supplémentaires pour les logements à tous les étages ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme du 11 octobre 1996, portant la référence PU/505168, autorisait la transformation de l'immeuble d'habitation et la création d'un espace culturel au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage destiné à la Fondation Someville ;

Considérant que ce permis précisait que, dans l'hypothèse où la Fondation ne s'établirait pas dans les lieux, le premier étage serait réalisé comme le deuxième étage et affecté au logement ;
Considérant que la Fondation ne s'est finalement pas installée dans l'immeuble et que le bien accueille actuellement le café-restaurant « Le Cercle des Voyageurs » au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que des logements au premier étage ;
Considérant que l'Inspection régionale a constaté plusieurs infractions urbanistiques au bien sis rue des Grands Carmes 16-18, à savoir :

- la modification de la façade avant par le placement d'un auvent, d'une enseigne, de spots, d'une caméra de surveillance et de panneaux didactiques ;
- le placement d'un conduit de hotte pour la cuisine du café, en façade arrière ;
- l'aménagement d'un bar au sous-sol et d'un restaurant au rez-de-chaussée ;
- changement d'affectation des locaux situés en cave et au rez-de-chaussée, d'équipement d'intérêt collectif vers une activité horeca (bar), ainsi que le changement d'affectation du premier étage, d'équipement d'intérêt collectif vers du logement ;

Considérant que ces actes et travaux, ainsi que leur maintien, auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;
Considérant qu'un procès-verbal de constat a été dressé en date du **23/10/2023** et transmis au Parquet du Procureur du Roi ainsi qu'au Fonctionnaire sanctionnateur de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la présente demande vise à mettre fin à une partie de la situation infractionnelle précitée, notamment en régularisant le conduit implanté en façade arrière, l'utilisation horeca du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que les deux logements aménagés au premier étage ;
Considérant que les modifications apportées à la façade avant par le placement d'un auvent, d'une enseigne, de spots, d'une caméra de surveillance et de panneaux didactiques ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;
Considérant que la demande prévoit également l'adaptation du conduit d'extraction de la hotte de la cuisine du restaurant implanté en façade arrière ;
Considérant que la demande prévoit en outre la transformation de l'ancienne cage d'escalier de service située à l'arrière du bâtiment ;
Considérant que l'ancien escalier en bois est supprimé et que de nouveaux planchers viennent refermer la trémie existante aux premier, deuxième et troisième étages ;
Considérant que les surfaces ainsi créées sont intégrées aux logements des étages afin de permettre l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
Considérant que les nouvelles chambres projetées aux premier, deuxième et troisième étages présentent chacune une superficie d'environ de 9,40 m² ;
Considérant que, afin d'assurer un apport suffisant en lumière naturelle, les baies existantes sont agrandies et munies de châssis en bois équipés d'invisivents et de garde-corps en ferronnerie ;
Considérant que la suppression de l'ancienne cage d'escalier implique la réalisation de nouveaux planchers structurels refermant les trémies existantes ;
Considérant que le complexe de plancher proposé est conçu afin d'assurer une résistance au feu EI 60 et des performances acoustiques compatibles avec l'usage d'habitation ;

Dérogations sollicitées aux plans et règlements :

Considérant que la demande déroge au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 6, relatif aux toitures et aux éléments techniques ;

Avis d'administrations ou d'instances :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

- le Collège des Bourgmestre et Échevins de Bruxelles ;
- le consultant en accessibilité AccessAndGo ;
- le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), émis en sa séance du 08/07/2026, portant la référence BXL20767_762_PUN, réceptionné en date du 14/07/2026 ;
Considérant que la CRMS souscrit à l'affectation horeca du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi qu'à l'affectation du premier étage en logement, à l'instar du deuxième étage et conformément au permis délivré en 1996 ;
Considérant que la CRMS estime que cette affectation de logement est en adéquation avec la typologie de l'immeuble et contribue au maintien de la fonction résidentielle dans le centre-ville ;
Considérant que la CRMS demande une intégration soignée du conduit d'extraction, de manière à limiter autant que possible son incidence sur le bâti existant et son impact visuel dans les perspectives protégées ;
Considérant que, depuis la zone de protection de l'ensemble classé sis au n° 20 de la rue des Grands Carmes, ce conduit ne devrait pas être visible, hormis éventuellement au travers de la tabatière aménagée dans les combles, ce qui mérite d'être évalué ;
Considérant que, concernant l'ancien escalier de service en bois, la CRMS estime que sa démolition serait regrettable et plaide pour son maintien ;
Considérant que cet élément présente une typologie susceptible de remonter au XVIIIe siècle et se trouve dans un bon état de conservation ;
Considérant que la CRMS demande que cet escalier fasse l'objet d'une documentation et d'un examen ;
Considérant que la Commission demande également, de manière générale, la conservation des éléments de décor intérieur présentant un intérêt patrimonial, tels que la rosace ornant le plafond du dernier étage ;
Considérant enfin que la CRMS relève que les différentes enseignes implantées en façade avant, mentionnées dans le procès-verbal d'infraction, présentent un caractère irrégulier ;
Considérant que leur conception et leur implantation ne sont pas intégrées à l'architecture de l'immeuble et portent atteinte à ses qualités patrimoniales ;
Considérant que la CRMS estime que ces dispositifs ne peuvent être régularisés en l'état et qu'une réflexion globale visant une meilleure intégration au bâti devrait être menée ;
Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins de Bruxelles n'a pas encore émis son avis à la date de la Commission de concertation ;
Considérant que le consultant en accessibilité AccessAndGo n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), daté du 07/09/2026, portant la référence PU/1984.1848/16/T ;

Mesures particulières de publicité :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 15 jours pour les motifs suivants :

- application de l'article 126, § 11, du CoBAT, pour dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif aux toitures et aux éléments techniques ;
- application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), la demande portant sur des actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2026 au 03/09/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 237, § 1er, du CoBAT : dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Description et analyse de la demande

En ce qui concerne le contexte et l'affectation :

Considérant qu'un permis d'urbanisme du 11 octobre 1996, portant la référence PU/505168, autorisait la transformation de l'immeuble d'habitation et la création d'un espace culturel au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage destiné à la Fondation Someville ;
Considérant que ce permis prévoyait expressément que, dans l'hypothèse où la Fondation Someville ne s'établirait pas dans les lieux, le premier étage serait réalisé comme le deuxième étage et affecté au logement ;
Considérant que la Fondation Someville ne s'est finalement pas installée dans l'immeuble ;
Considérant que le bien accueille actuellement le café-restaurant « Le Cercle des Voyageurs » au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que des logements aux étages ;
Considérant que la présente demande vise notamment à mettre en conformité l'utilisation des locaux situés au sous-sol et au rez-de-chaussée par l'activité horeca ainsi que l'affectation du premier étage en deux logements ;
Considérant que l'affectation du premier étage en logement était déjà expressément envisagée dans le permis délivré en 1996 ;
Considérant que cette affectation est cohérente avec l'organisation résidentielle des étages supérieurs et avec la typologie de l'immeuble ;
Considérant que le maintien de logements aux étages contribue au maintien de la fonction résidentielle dans le centre-ville ;
Considérant que l'affectation horeca du sous-sol et du rez-de-chaussée correspond à une activité existante et s'inscrit dans le contexte urbain du quartier ;
Considérant que les affectations faisant l'objet de la présente demande apparaissent dès lors compatibles avec les caractéristiques du bien et de son environnement et peuvent être admises ;

En ce qui concerne l'implantation et la volumétrie :

Considérant que la demande porte principalement sur des transformations intérieures et sur la mise en conformité de situations existantes, sans modification substantielle de l'implantation générale du bâtiment ;
Considérant que le volume principal de l'immeuble est maintenu et qu'aucune extension significative du gabarit bâti n'est projetée ;
Considérant que les interventions projetées en façade arrière portent notamment sur l'adaptation du conduit d'extraction de la hotte ainsi que sur l'agrandissement de certaines baies afin d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle aux chambres projetées ;
Considérant qu'à l'occasion de la présente demande de permis, le parcours du conduit de hotte a été simplifié afin d'en améliorer l'intégration ;
Considérant que la sortie projetée débouche vers la naissance des versants du toit, à environ un mètre de la corniche et à distance suffisante des fenêtres de toit existantes ;
Considérant que cette intervention modifie ponctuellement la volumétrie de la toiture et déroge à l'article 6 du Titre I du RRU relatif aux toitures et aux éléments techniques ;
Considérant toutefois que le conduit est implanté en façade arrière et que son impact depuis l'espace public est limité ;
Considérant que, compte tenu du caractère classé du bien et de sa situation dans les zones de protection de plusieurs biens classés, une attention particulière doit être portée à l'intégration de cet élément technique dans la volumétrie existante ;

Considérant qu'il convient d'avoir une intégration particulièrement soignée du conduit d'extraction afin de limiter son incidence sur le bâti existant et son impact visuel dans les perspectives protégées ;
Considérant que ce conduit ne devrait pas être visible depuis la zone de protection de l'ensemble classé sis rue des Grands Carmes 20, hormis éventuellement au travers de la tabatière aménagée dans les combles, ce qui doit être évalué ;
Considérant qu'il convient dès lors d'adapter, le cas échéant, l'implantation, la hauteur, la finition et la teinte du conduit afin d'assurer la meilleure intégration possible au bâti existant et dans son contexte patrimonial ;
Considérant que, moyennant ces adaptations, l'intervention reste ponctuelle et ne remet pas en cause la lecture générale du volume de l'immeuble ;
Considérant que l'implantation et la volumétrie du projet peuvent dès lors être admises sous réserve d'une intégration soignée du conduit d'extraction ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que les interventions extérieures projetées sont principalement localisées en façade arrière et concernent l'adaptation du conduit d'extraction ainsi que l'agrandissement de certaines baies existantes ;
Considérant que les nouvelles baies sont destinées à assurer un apport suffisant de lumière naturelle aux chambres projetées et sont équipées de châssis en bois et de garde-corps en ferronnerie ;
Considérant que le recours à des châssis en bois et à des éléments de ferronnerie apparaît compatible avec le caractère ancien et patrimonial de l'immeuble ;
Considérant néanmoins que, compte tenu des qualités patrimoniales du bien, une attention particulière doit être portée au dessin, aux proportions, aux profils, aux teintes et aux finitions des nouveaux éléments afin de garantir leur bonne intégration à la façade arrière ;
Considérant que le conduit d'extraction doit également présenter une finition et une teinte discrètes permettant de limiter son impact visuel sur le bâtiment et dans les perspectives protégées ;
Considérant que les différentes enseignes actuellement implantées en façade avant ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;
Considérant que ces enseignes sont toutefois en situation infractionnelle et que leur conception et leur implantation actuelles ne sont pas intégrées à l'architecture de l'immeuble et portent atteinte à ses qualités patrimoniales ;
Considérant qu'une demande de permis distincte a été introduite afin de régulariser ces enseignes ;
Considérant que leur conformité et leur intégration architecturale seront dès lors examinées dans le cadre de cette demande distincte ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et la qualité des logements :

Considérant que la demande prévoit la suppression de l'ancienne cage d'escalier de service et l'intégration des surfaces ainsi libérées aux logements des premier, deuxième et troisième étages afin d'y aménager des chambres supplémentaires ;
Considérant que les plans présentent ces nouvelles chambres comme ayant une superficie d'environ 9,4 m² ;
Considérant que les dimensions et la configuration des chambres projetées permettent d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;
Considérant que l'agrandissement des baies existantes permet d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle dans les nouvelles chambres ;
Considérant les réserves émises par la CRMS quant à la démolition de l'ancien escalier de service en bois, dont elle relève que la typologie est susceptible de remonter au XVIIIe siècle et qu'il se trouve dans un bon état de conservation ;

Considérant toutefois que ces réserves portent sur une partie du bien qui n'est pas visée par la mesure de protection ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de s'écarter de l'avis de la CRMS sur ce point ;
Considérant en outre que l'escalier principal d'origine, documenté dans les archives de Sint-Lukas, a été remplacé par une structure contemporaine qui dénature le décor existant et a fait perdre l'intérêt architectural initial du lieu ;
Considérant que le seul maintien de l'escalier de service ne saurait dès lors compenser la perte définitive de cet intérêt architectural ;
Considérant qu'en conséquence, la suppression de l'escalier de service et l'intégration des surfaces récupérées aux logements des étages peuvent être admises ;
Considérant que les aménagements intérieurs projetés permettent d'améliorer l'usage des logements existants et peuvent dès lors être admis ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Considérant que le projet ne prévoit pas d'adaptation spécifique permettant de rendre l'immeuble accessible aux personnes à mobilité réduite ;
Considérant toutefois que la demande porte sur la transformation et la régularisation d'un immeuble existant et non sur une construction neuve ;
Considérant que les logements concernés ne constituent pas des logements accessibles au public ;
Considérant par ailleurs que le bien présente un caractère patrimonial important et est partiellement classé, ce qui limite fortement les possibilités de modification des accès, des circulations et des éléments constructifs existants ;
Considérant que, dans ce contexte, l'absence d'adaptation complète du bâtiment aux personnes à mobilité réduite peut être admise ;
Considérant néanmoins que les interventions projetées ne peuvent avoir pour effet de dégrader les conditions d'accessibilité existantes du bien ;
Considérant que le consultant en accessibilité AccessAndGo a été sollicité dans le cadre de l'instruction de la demande ;
Considérant que le consultant en accessibilité AccessAndGo n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

En ce qui concerne les toitures et les techniques spéciales :

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité et l'adaptation du conduit d'extraction de la hotte de la cuisine du café-restaurant « Le Cercle des Voyageurs » ;
Considérant que le parcours du conduit existant est simplifié et que sa sortie est déplacée vers la naissance des versants de toiture, à environ un mètre de la corniche et à distance suffisante des fenêtres de toit ;
Considérant que cette intervention améliore sensiblement l'intégration du dispositif par rapport à la situation existante ;
Considérant que la toiture de l'immeuble est classée et que le bien se situe dans les zones de protection de plusieurs biens classés ;
Considérant qu'une attention particulière doit dès lors être portée à l'intégration du conduit et à sa visibilité depuis les perspectives protégées ;
Considérant qu'il y a lieu d'approuver le parcours proposé à condition que le conduit soit intégré de manière soignée et que son impact sur le bâti existant ainsi que sur la perception depuis les zones protégées soit limité autant que possible ;
Considérant notamment que celui-ci ne devra pas être visible depuis la zone de protection de l'ensemble classé sis rue des Grands Carmes 20, hormis éventuellement au travers de la tabatière aménagée dans les combles ;
Considérant que, moyennant le respect de ces conditions, l'installation projetée peut être admise ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Conclusion :

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 conditions :
- d'intégrer le conduit de hotte de façon soignée, en limitant autant que possible son impact sur le bâti existant ainsi que sur la perception depuis la zone protégée ;
- de respecter les conditions du SIAMU en veillant à préserver les caractéristiques patrimoniales du bien et à ne pas porter atteinte aux éléments protégés.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L378/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 477 - 485 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Arif Ipekli

Objet / Betreft: diviser un appartement existant en deux unités de logement au 2e étage d'un immeuble à affectation mixte (logements et bureaux)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional dénommée ZIR n°12, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que l'immeuble est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural (ID Urban : 16043) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à diviser un appartement existant en deux logements au 2ème étage d'un immeuble mixte ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 et jusqu'au 03/09/2026 organisée en application de la prescription particulière 18, alinéa 3 du PRAS, relative aux actes et travaux situés en Zone d'Intérêt Régional (ZIR) en l'absence de PPAS ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique visant essentiellement des questions patrimoniales ;

Vu l'avis du SIAMU, daté du 15/07/2026, sous la référence PU/1985.2658/15/CP, visant un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans ledit rapport, qui ne nécessite pas l'adaptation de plans ;

Caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 30/08/1962 (réf. PU T74985) pour la construction d'un immeuble de 12 étages à toit plat, avec RDC commercial, des bureaux et des appartements de haut standing ;
Considérant que divers permis ont été délivrés ultérieurement, notamment le 15/03/2016 (réf. L1163/2015) et le 30/11/2018 (réf. L468/2016), portant sur des transformations de bureaux en logements ;
Considérant que le bâtiment présente la répartition fonctionnelle suivante : en sous-sol : caves, locaux techniques et emplacements de stationnement, au RDC : commerces et bureaux ; du 1er au 3e étage : bureaux et logements, du 4e au 12e étage : logements uniquement ;
Considérant que l'immeuble est implanté entre mitoyens, avec une façade orientée vers l'avenue Louise et une autre vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la demande concerne exclusivement le 2e étage côté avenue Louise, actuellement occupé par un appartement de ± 341 m², desservi par un hall commun avec ascenseur et escalier ;

Incidence sur la qualité patrimoniale de l'immeuble :

Considérant que la réclamation porte sur l'évolution fonctionnelle de l'immeuble, ses qualités patrimoniales ainsi que sur les incidences du projet sur les parties communes ;
Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés depuis au moins 2002 en vue de convertir progressivement des surfaces de bureaux en logements, notamment les permis délivrés en 2016 et 2018 ;
Considérant que la fonction résidentielle est devenue prépondérante au sein de l'immeuble, les bureaux étant limités au rez-de-chaussée et à une partie des niveaux inférieurs ;
Considérant que l'immeuble est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural pour ses qualités architecturales modernistes, notamment la composition de ses façades, ses matériaux, ses halls, ses circulations et les œuvres d'art y intégrées ;
Considérant que les actes et travaux projetés sont limités à des aménagements intérieurs au sein d'une unité privative existante ; qu'ils ne modifient ni le volume bâti, ni les façades, ni les parties communes, ni les éléments présentant un intérêt patrimonial ;
Considérant que la division projetée n'affecte pas les noyaux de circulation, les ascenseurs, les accès, les locaux techniques ou les équipements collectifs de l'immeuble ;
Considérant que les éventuelles adaptations de boîtes aux lettres, de parlophones ou d'autres équipements accessoires relèvent de la gestion de la copropriété et sont sans incidence sur l'appréciation urbanistique de la demande ;
Considérant dès lors que la réclamation ne met pas en évidence d'atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ni au bon aménagement des lieux ; que le projet participe à la réaffectation progressive du bâtiment vers une dominante résidentielle tout en préservant ses caractéristiques architecturales et patrimoniales ;

Division de l'appartement en deux logements :

Considérant que les travaux projetés portent exclusivement sur des aménagements intérieurs, sans modification du volume bâti, ni atteinte aux façades ou à l'architecture de l'immeuble existant ;
Considérant que le projet prévoit la création de deux logements traversants de deux chambres, respectivement de ± 173 m² et ± 168 m² ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Considérant que les interventions se limitent à la mise en place de nouvelles cloisons, à l'adaptation des équipements techniques, ainsi qu'à l'installation de nouvelles cuisines, salles de bain, systèmes de ventilation et de chauffage ;

Considérant que l'un des logements (unité 2) comprend une chambre dont la surface éclairante n'atteint pas le ratio réglementaire de 1/5, avec un taux d'environ 17 % ;
Considérant que cette situation est existante de droit, que la chambre concernée n'est ni créée ni modifiée par le projet et qu'aucune aggravation de la situation n'est constatée ; que le local conserve de bonnes qualités d'habitabilité ce qui rend la dérogation acceptable ;
Considérant que le projet entraîne une insuffisance en matière de stationnement, en ce que l'unique emplacement existant en sous-sol, actuellement lié au logement initial, restera rattaché à l'un des deux logements projetés ;
Considérant qu'après division, un seul des deux appartements disposera d'un emplacement de stationnement, l'autre n'en disposant pas ;
Considérant que la localisation du bien bénéficie d'une bonne desserte en matière de transport en communs ;

Considérant que les deux logements projetés présentent une qualité spatiale, avec de généreux espaces de vie, et qu'ils améliorent sensiblement le confort thermique, acoustique et de ventilation par rapport à la situation existante, notamment par la mise en œuvre d'un système de ventilation double flux ;
Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de densification qualitative douce, fondée sur la réutilisation du bâti existant, sans impact négatif sur le cadre urbain ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C202/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix du Feu 151 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Alice Vrinat

Objet / Betreft: créer un logement au 3e étage sous toiture, incluant la réhausse partielle du versant arrière et une terrasse sur toiture arrière, dans un immeuble à appartements existant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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 particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Van Praet » 50-01bis approuvé le 18/04/1956 et modifié en date du 21/11/2013 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à créer un logement au 3e étage sous toiture, incluant la réhausse partielle du versant arrière et une terrasse sur toiture arrière, dans un immeuble à appartements existant (mise en conformité) ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 et jusqu'au 03/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), dérogation au PPAS ;
Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 14/07/2026, sous la référence PU/2026.0488/1/T, visant un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans ledit rapport ;

Caractéristiques urbanistiques :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 01/10/1954 pour la construction d'un immeuble à appartements ;
Considérant que l'immeuble entre mitoyen est bordé d'une zone de recul ;
Considérant que l'immeuble présente un gabarit de trois niveaux hors sol sous toiture à versants comprenant une lucarne à rue et une plateforme à l'arrière ;
Considérant que l'immeuble comporte un garage en demi sous-sol et 3 unités de logements (2ch) répartis à chaque niveaux entre le 1er et 3ème niveaux ;
Considérant que les combles étaient initialement affectés au stockage selon les renseignements urbanistiques ;
Considérant qu'en situation de fait, les combles ont été aménagés en logement, avec création d'une lucarne arrière, rehausse partielle de toiture et aménagement d'une terrasse ;
Considérant que des situations similaires ont été autorisées dans les immeubles voisins (n°149 et 153), moyennant encadrement des aménagements de toiture et limitation des terrasses ;

Logement sous combles :

Considérant que le logement sous combles est occupé depuis au moins 1993 ;
Considérant que cet usage est établi de longue date et antérieur à l'acquisition actuelle et que la demande vise la mise en conformité d'une situation existante ;
Considérant que le logement présente une superficie d'environ 48 m² avec une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
Considérant que ces caractéristiques répondent aux conditions minimales d'habitabilité ;
Considérant que la modification des prescriptions du .P.P.A.S. autorise un logement sous comble pour autant que son habitabilité soit qualitative ;
Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de densification douce du bâti existant sans augmentation significative du volume global ;

Modifications de toiture - dérogation à l'article 6 du titre i du rru :

Considérant que le projet prévoit notamment la réalisation d'une lucarne en façade arrière ainsi qu'une rehausse partielle du versant arrière de toiture ;
Considérant que la lucarne arrière présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur du versant de toiture concerné ;
Considérant que cette configuration présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (lucarne) ;
Considérant que cette intervention est exclusivement perceptible depuis l'intérieur d'îlot et qu'elle s'inscrit dans un contexte bâti caractérisé par la présence d'aménagements similaires au sein des parcelles voisines ;
Considérant que la dérogation est justifiée par la nécessité d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes pour le logement aménagé sous toiture, notamment en termes d'éclairement naturel, de volume habitable et de qualité des espaces de vie ;
Considérant que la rehausse du versant arrière demeure limitée et qu'elle n'est pas perceptible depuis l'espace
public et ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ni à la cohérence du front bâti ;

Considérant par ailleurs que la lucarne avant doit répondre aux conditions du SIAMU du 14/07/2026, notamment le point 6 en ce qui concerne les dimensions minimales et caractéristiques de la baie permettant l'évacuation de secours ;

Terrasse en toiture - Dérogation aux prescriptions du PPAS n°50-01bis :

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Considérant que la demande vise également la mise en conformité d'une terrasse aménagée en toiture arrière d'une superficie d'environ 37,5 m² ;
Considérant que cet aménagement déroge à l'article 8 du PPAS relative aux toitures et à la préservation des intérieurs d'îlot, lesquelles privilégient le maintien des toitures à versants et limitent les aménagements susceptibles d'affecter la qualité des intérieurs d'îlot ;
Considérant que la terrasse est implantée exclusivement en intérieur d'îlot et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
Considérant que les documents produits au dossier établissent l'existence de cette terrasse depuis au moins 1998 ;
Considérant que cette situation est dès lors présente depuis de nombreuses années dans le paysage bâti de l'îlot et qu'elle apparaît aujourd'hui intégrée à son environnement ;
Considérant que le projet ne génère aucune augmentation du volume construit ;
Considérant que terrasse n'occasionne pas de vues sur le domaine royal ;
Considérant que cet espace extérieur contribue à améliorer les conditions d'habitabilité du logement sous combles ;
Considérant toutefois que la configuration actuelle de la terrasse permet des vues directes vers les propriétés voisines ;
Considérant notamment que le muret existant situé au-delà de la cheminée, en limite séparative droite, présente une hauteur insuffisante pour empêcher les vues plongeantes vers les parcelles adjacentes ;
Considérant que cette configuration est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle et à l'intimité des propriétés voisines ;
Considérant qu'afin de préserver les qualités résidentielles et de l'intérieur d'îlot, il convient de réduire la profondeur exploitable de la terrasse jusqu'à l'alignement de la cheminée ;
Considérant que cette adaptation permet de maintenir le bénéfice d'un espace extérieur tout en réduisant significativement les possibilités de vues directes vers les fonds voisins ;
Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des garde-corps avec une hauteur de minimum 1,2m afin de garantir la sécurité des usagers de la terrasse ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8 du PPAS est acceptable moyennant cette modification ;

Conclusion :

Considérant que le logement sous combles est établi depuis au moins 1993 ;
Considérant que les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'article 8 du PPAS apparaissent limitées dans leur portée, sont justifiées par l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement et restent compatibles avec les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant ;
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:
- réduire la profondeur exploitable de la terrasse arrière jusqu'à l'alignement de la cheminée ou fournir la preuve d'accord des voisins quant à l'établissement d'une servitude de vue à acter ultérieurement ;
- de prévoir des garde-corps avec une hauteur de minimum 1,2m.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au *R.R.U. titre I art. 6 et PPAS art. 8* sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

14

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H361/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Hoogeleest 9 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Antoine Dave

Objet / Betreft: rehausser d'un niveau une annexe arrière d'une maison unifamiliale et aménager une toiture en pente à l'emplacement de l'ancienne terrasse (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
Considérant que la demande a été introduite en date du 22/04/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rehausser d'un niveau une annexe arrière et aménager une toiture en pente à l'emplacement de l'ancienne terrasse de cette annexe dans une maison unifamiliale (mise en conformité) ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 et jusqu'au 03/09/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin portant sur un conflit de droit privé entre tiers
ne relevant pas de l'urbanisme;

Caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que, pour ce bien, un permis d'urbanisme (réf. TP 546/302) a été délivré le 13/04/1937 pour la construction d'un immeuble à un étage ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme ultérieur (réf. TP 177B), délivré le 04/05/1953, autorisait la construction d'une troisième pièce et d'un WC en annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le bien est une maison unifamiliale comprenant 3 niveaux hors sol un avec combles sous toiture à double versant, prolongée à l'arrière par une annexe limitée au rez-de-chaussée et couverte d'une toiture plate aménagée en terrasse ;
Considérant qu'en situation existante de fait, l'annexe arrière a été réhaussée d'un niveau et couverte d'une toiture à un versant, et que les menuiseries de la façade à rue et arrière ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte gris anthracite ;
Considérant que la situation projetée vise exclusivement à mettre en conformité cette situation existante de fait ;

Modification du volume et zone de cours et jardins :

Considérant que la réhausse de l'annexe arrière, implantée à l'emplacement de l'ancienne terrasse, se développe sur un niveau supplémentaire au niveau du premier étage, sous une toiture à un versant ;
Considérant que cette annexe dépasse les profils mitoyens voisins tant en hauteur qu'en profondeur et induisent une dérogation au Titre I du RRU, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur);
Considérant que le dépassement en hauteur est de 3,31 m par rapport au profil mitoyen le moins élevé et de 1,33 m par rapport au profil mitoyen le plus élevé ;
Considérant que le dépassement en profondeur par rapport au profil mitoyen le plus profond est de 2,97 m ;
Considérant que la réalisation de l'annexe a entraîné des adaptations des murs mitoyens existants ;
Considérant que les photographies aériennes disponibles tendent à indiquer que la réhausse de l'annexe remonterait approximativement à l'année 1953 ;
Considérant que la parcelle présente une orientation nord–sud, avec une annexe arrière et un jardin orientés majoritairement au sud ;
Considérant que, malgré les dépassements constatés, la volumétrie de l'annexe reste de gabarit limité, qu'elle s'inscrit dans un tissu urbain composé de constructions mitoyennes avec annexes arrières et qu'elle ne porte pas atteinte de manière excessive aux conditions d'ensoleillement, d'éclairement ou de vis-à-vis des parcelles voisines ;
Considérant que la demande prévoit une terrasse de 15 m² au niveau du jardin ;
Considérant que le jardin conserve une superficie de 141 m² maintenue en pleine terre ;
Considérant que la terrasse constitue un aménagement de dimension modérée, en lien direct avec les espaces intérieurs, sans artificialisation excessive de la zone de jardin ;
Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables vu les motifs exposés ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/09/2026

Façade à rue :

Considérant que la demande vise le remplacement des anciens châssis en bois de la façade avant par des châssis en PVC de teinte gris anthracite, avec maintien des divisions apparentes ;
Considérant que les dimensions et la position des baies sont conservées ;
Considérant que la façade arrière, adaptée à la réhausse, est également équipée de menuiseries en PVC de teinte analogue ;
Considérant que le bien ne bénéficie d'aucune forme de protection patrimoniale et que les nouveaux châssis s'inscrivent aux caractéristiques urbanistique du bien et du quartier,
Considérant que le remplacement des châssis contribue à l'amélioration des performances énergétiques du logement ;

Habitabilité et bon aménagement des lieux :

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement sans altérer l'équilibre urbanistique du bâti environnant ;
Considérant que la demande répond aux exigences de confort actuelles;

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 Titre I du *R.R.U.* en ce qui concerne les articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.