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: 27/10/2026

1

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G795/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue du Midi 8 - 18 1000 Bruxelles
Rue de la Tête d'Or 3 1000 Bruxelles
Grand-Place 5 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immo Grand Place 5-7 - S.A.

Objet / Betreft: Rénover un ensemble de bureaux (avec parkings en sous-sol), réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la répartition des locaux, changer partiellement l'affectation de bureau en commerce au rez-de-chaussée, réaliser des modifications volumétriques en intérieur d'îlot et en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/09/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O387/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue d'Ophem 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alexander Prostak

Objet / Betreft: aménager 2 logements (un duplex 3 chambres et un appartement 1 chambre) et un hébergement touristique impliquant des changements de destination des rez-de-chaussée et 1er étage, démolir l'annexe aux rez-de-chaussée et 1er étage en vue de reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et de retrouver une cour, réaliser 3 lucarnes dans le pan avant de la toiture et une dans le pan arrière, remplacer la porte de garage par une fenêtre et un soupirail et remplacer les châssis des étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

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 d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du monument classé « ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à aménager 2 logements (un duplex 3 chambres et un appartement 1 chambre) et un hébergement touristique impliquant des changements de destination des rez-de-chaussée et 1er étage, démolir l'annexe aux rez-de-chaussée et 1er étage en vue de reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et de retrouver une cour, réaliser 3

lucarnes dans le pan avant de la toiture et une dans le pan arrière, remplacer la porte de garage par une fenêtre et un soupirail et remplacer les châssis des étages ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 ;

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 23/09/2026 ;
Vu l'avis de la CRMS du 18/10/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/10/2026, portant les références PU/2026.0677/1/T ;
Considérant que cet avis n'appelle pas à adapter les plans ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande porte sur un immeuble R+3 avec toiture à double versant et sous-sol ;
Considérant que l'ancien passage cocher existant sur la gauche au rez-de-chaussée sert d'accès à la parcelle en intérieur d'îlot et est exclu de la présente demande ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1945, reprend un dépôt au rez-de-chaussée, qui s'étend sur la totalité de la parcelle ; que pour les étages, les renseignements urbanistiques indiquent du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée a été transformé en garage à l'avant et en logement à l'arrière et que le bien été divisé sans autorisation en 4 logements : un duplex 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage et un appartement une chambre par niveau aux étages supérieurs ;
Considérant que la demande vise à rénover le bien pour y aménager 2 logements et un hébergement touristique, répartis comme suit :

- un hébergement touristique 3 chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- un appartement une chambre au 2e étage ;
- un duplex 3 chambres aux 3e et 4e étages ;

Considérant que cette division implique 2 changements de destination : du rez-de-chaussée de dépôt en hébergement touristique et du 1er étage de logement en hébergement touristique ;
Considérant cependant que la modification du 1er étage entraine une suppression de logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, sans aucune compensation ;
Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à la prescription 0.12 du CoBAT et que le changement de destination en hébergement touristique n'est pas acceptable ;
Considérant qu'il y a lieu de conserver du logement au 1er étage ;

En ce qui concerne l'aménagement :

Considérant que les 2 logements projetés aux étages supérieurs sont conformes aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU, hormis à l'article 10 (éclairement naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes des espaces de vie aux 2e (5,3 m²) et 3e étages (6,1 m²) sont

inférieures à 1/5e de leur surface plancher (respectivement 6 m² et 9,6 m²) et qu'il en est de même pour les chambres sous combles (chambre de 14 m² : 0,9 m² < 2,8 m² ; chambre de 12,5 m² : 1,8 m² < 2,5 m² ; chambre de 12,4 m² : 0,9 m² < 2,48 m²) ;
Considérant que le bien est repris en zone de protection ; que la plupart des pièces concernées donnent en façade à rue et que la disposition et les dimensions des baies existantes ne peuvent être modifiées sans dénaturer cette façade ;
Considérant que l'aménagement proposé permet d'obtenir des logements de qualité ;
Considérant ainsi que les dérogations à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU sont acceptables ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée à partir du 3e étage pour la création du duplex aux derniers niveaux ;
Considérant que pour réaliser l'hébergement touristique en duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage, un escalier tournant est construit entre ces 2 niveaux dans la pièce avant ; que les circulations empiètent beaucoup sur les locaux habitables au 1er étage ;

Considérant que les logements et l'hébergement touristique bénéficient chacun d'une cave privative au sous-sol et de locaux communs pour les poubelles, les compteurs, l'entretien et les vélos, ainsi que d'un local rangement à l'entresol ;
Considérant cependant que le local vélos déroge à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU en ce que son accès au sous-sol via un escalier n'est pas aisé ;
Considérant qu'il semble préférable de prévoir le local vélo au rez-de-chaussée en façade à rue et de le rendre accessible directement depuis l'espace public en remplaçant la porte de garage existante par une double porte en bois surmontée d'une imposte vitrée, comme on peut le voir au n°54 ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir en conséquence l'aménagement en logement du rez-de-chaussée et du 1er étage ;

Considérant également que seul l'hébergement touristique dispose d'un espace extérieur avec la cour et qu'il faudrait envisager que ce soit le cas pour chaque logement ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant qu'en situation existante, une extension a été réalisé sans autorisation au 1er étage en façade arrière au-dessus de celle du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'en situation projetée, ce volume ajouté au 1er étage est démoli ; que de même au rez-de-chaussée, une cour de 10,7 m² est ouverte contre le mur mitoyen de droite ;
Considérant qu'il s'agit d'une amélioration par rapport aux situations de droit et de fait mais que la cour déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU en ce que seuls 3,5 m² de la cour sont en pleine terre plantée ;
Considérant la faible surface perméable pour cette parcelle située en zone d'aléa d'inondation ;
Considérant qu'il y a lieu de dédensifier davantage la parcelle en agrandissant la cour à toute la largeur de la parcelle et de dédier 50 % de sa superficie à de la pleine terre plantée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales au sein de la parcelle et de limiter les rejets à l'égout ; que cela permet d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
Considérant ainsi que les dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant également que pour permettre d'aménager les combles en logement, le projet prévoit la construction de 4 lucarnes dans la toiture, à savoir 3 dans le pan avant et une dans le pan arrière ;
Considérant que ces lucarnes sont conformes au RRU et que leurs baies sont placées dans le prolongement de celles des étages inférieurs mais que leurs jambages en panneaux de fibro-ciment de ton noir sont assez épais ;

Considérant que le bien étant repris dans la zone de protection autour du monument classé de l'ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles, la CRMS demande de revoir le modèle et de proposer des lucarnes présentant une typologie traditionnelle et un aspect plus fin afin qu'elles s'intègrent mieux au style architectural de la maison ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que d'autres modifications esthétiques sont aussi projetées en façade avant, comme le remplacement de l'ensemble des châssis existants des étages en PVC de teinte blanche posés sans autorisation par de nouvelles menuiseries en bois de teinte blanche ;
Considérant cependant que les nouveaux châssis en bois ne respectent pas la forme légèrement cintrée des baies ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir le dessin des châssis afin de les adapter à la forme des baies mais également d'être respectueux des caractéristiques des modèles d'origine, concernant la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées et le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte ;

Considérant que la façade est en mauvais état ; que le projet prévoit de l'enduire en teinte blanche et de repeindre en blanc la corniche en bois mouluré, continue avec celle du bien de gauche ;
Considérant que les travaux projetés respectent le style architectural de la façade ;

Considérant in fine, qu'afin d'aménager le rez-de-chaussée en espace de vie, la porte de garage métallique est supprimée et remplacée par une large baie avec un châssis tripartite surmontée d'une imposte, ainsi que d'un soupirail pour éclairer le sous-sol ;
Considérant que ces nouvelles menuiseries en bois sont de ton noir, comme la porte d'entrée ;
Considérant cependant ce changement de coloris entre le rez-de-chaussée et les étages marquent une rupture ;
Considérant que la CRMS demande d'uniformiser la teinte de l'ensemble des menuiseries extérieures en prévoyant du blanc ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne pas prévoir d'hébergement touristique ;
- ouvrir la cour sur toute la largeur de la parcelle et dédier 50 % de sa surface à un jardin en pleine terre planté ;
- prévoir un local vélo au rez-de-chaussée en façade avant accessible par une double porte en bois surmontée d'une imposte vitrée et revoir en conséquence la répartition des logements ;
- envisager l'aménagement d'un espace extérieur pour chacun des logements ;
- réduire la volumétrie des lucarnes et revoir leur revêtement ;
- prévoir des châssis en bois cintrés peints en blanc en façade à rue.

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 à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B248/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Buissonnets 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Vasile-Dorel Bura

Objet / Betreft: modifier le pan arrière de la toiture afin d'étendre le 4e étage, ajouter une lucarne dans le pan avant de la toiture, aménager un bureau en sous-sol et un studio au 4e étage, et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le pan arrière de la toiture afin d'étendre le 4ème étage, ajouter une lucarne dans le pan avant de la toiture, aménager un bureau en sous-sol et un studio au 4ème étage, et isoler la façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52),
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification partielle d'un logement en ZH) ;

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

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été reçu à ce jour ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit au début des années 60, comportant un rez de chaussée avec 2 garages, des caves et des locaux techniques, 3 étages francs comportant chaque fois un appartement 2 chambres, et des combles sous une toiture à versant ;

Considérant qu'en 2023, un permis (ref. B669/2023) a été accordé pour remplacer les châssis des appartements par des châssis en pvc blanc, et les portes de garages par des portes sectionnelles en pvc blanc ;
Que la porte d'entrée est restée inchangée ; qu'il s'agit d'une porte vitrée en bois peinte en blanc équipée de barreaudages ;
Que la corniche est en béton peint en blanc ;

Considérant qu'en situation projetée, au rez, les espaces communs sont réaménagés ; que le local technique et les caves à charbons sont supprimés afin de créer un bureau indépendant avec salle d'attente en façade arrière ;
Considérant que les parties communes restantes comportent 4 caves et un local poubelles ; qu'un espace vélos est créé, mais à l'extérieur, contre la façade arrière ; que le jardin est accessible comme espace commun pour l'immeuble ; qu'il n'existe plus, en situation projetée, d'espace pour ranger du matériel d'entretien pour les communs et surtout, pour le jardin ;
Considérant que la suppression de surfaces communes en vue de créer un bureau indépendant, d'un total de +/-27m² est une suppression de logement en application de la prescription 0.12 du PRAS que ces m² devraient être compensés par l'augmentation des surfaces des logements ;
Qu'ici la surface n'est pas compensée, que l'extension au dernier niveau ne fait que +/-16m² ; que sur cet aspect la demande est non conforme au PRAS ;
Considérant que l'aménagement d'un espace parking vélo en zone de cours et jardin déroge à l'article 12 du Titre I du R.R.U. ; que la zone de terrasse minéralisée est un peu agrandie afin de permettre un stationnement de 6 vélos ; que cette solution ne permet pas de stocker des poussettes ; que la manœuvre de retournement avec les vélos n'est pas aisée ;
Considérant qu'il y a lieu de renoncer à créer un bureau et de conserver un espace commun permettant le stockage de vélos et poussettes, et un espace pour le matériel d'entretien, y compris du jardin ;

Considérant qu'aux 3 étages supérieurs, les logements sont légèrement réaménagés, les salles de bains agrandies et l'espace de rangement déplacé ;
Que la façade à rue est isolée par l'intérieur ; que la façade arrière est isolée par l'extérieur, sans induire de dérogation ;

Considérant qu'au 4e étage, l'étage sous toiture à versant, le projet prévoit d'aménager un studio ;
Que le projet prévoit de placer une lucarne dans le versant avant, conforme au PPAS et au R.R.U. ;
Que le projet prévoit de retirer le versant arrière de toiture pour y créer un volume en extension avec toiture plate ;
Que s'il existait déjà un volume en façade arrière au 4e étage, celui-ci ne comportait que la cage d'escalier ; qu'ici en situation projetée, il s'agit d'un étage avec des pièces habitables ; que le gabarit de l'immeuble est donc rehaussé d'un niveau ;
Considérant que le projet déroge ainsi au PPAS article 2, qui prescrit des gabarits à 3 niveaux maximum ;
Que le projet déroge aussi à l'article 9 du PPAS qui prescrit que les immeubles à 3 niveaux sont couronnés d'une toiture à deux versants à 45° ; que les toitures mansardées y sont exclues ;
Considérant de plus que le volume ajouté est plus haut que le volume existant de l'escalier ; qu'il induit une dérogation au R.R.U. titre I article 6, étant plus haut que les 2 voisins adjacents ;
Considérant que même si le volume ne semble pas être de nature à gêner les voisins, il nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
Qu'il y a donc lieu de se conformer aux règlements, de conserver la toiture avec deux versants existants, et de proposer plutôt une lucarne en façade arrière ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

Considérant que le nouveau logement sous forme d'un studio de 55m² ne dispose pas d'une surface nette éclairante suffisante, que celle-ci n'est que de 4,8m² au lieu de 11m² ; que cela génère une dérogation à l'article 10 du Titre II du R.R.U. ; que cela nuit fortement à son habitabilité ;
Que pour une nouvelle unité ce n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ajout d'un logement et d'un bureau dans l'immeuble ne s'accompagne pas de l'amélioration des espaces communs ; qu'à part un local poubelles, le projet ne propose pas de local vélo permettant de protéger ceux-ci des intempéries, et ne propose pas de local commun d'entretien alors que le projet demande 5 unités indépendantes ;
Que s'il s'agit d'un immeuble existant, les travaux envisagés doivent tendre à se conformer au R.R.U. ;
Considérant que le programme existant ne présente qu'un type d'appartements : 3 appartements 2 chambres ; que l'ajout d'un bureau au rez de jardin et d'un studio au 4e niveau sans ascenseur augmente de façon trop importante la densité du bien ;
Qu'il est préférable de lier le volume sous-toiture avec le dernier logement au 3e étage et d'offrir ainsi un plus grand logement de 3 ou 4 chambres ; que cela permet de varier les typologies tout en limitant le nombre d'unités ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse en toiture au 4e étage ;
Que cette terrasse est bordée d'un garde-corps, avec un recul de 1m90 vers les propriétés voisines ; qu'elle est conforme au code-civil ;
Considérant que si la création d'un espace extérieur pour un logement est bienvenue, cela déroge ici au PPAS article 8 qui « interdit formellement » les terrasses sur les toits ; que la terrasse déroge aussi à l'article 6 du Titre I du R.R.U. en ce que le garde-corps dépasse le gabarit de la toiture ;
Considérant que ce type de terrasse génère des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ; que le jardin est un espace extérieur accessible à tous les habitants et ne génère pas ces dérogations ni ces problèmes ;
Considérant de plus que dans le cas où le volume sous-toiture serait lié au logement du 3e niveau sous forme de duplex, cette terrasse n'est alors pas nécessaire ; que le logement inférieur dispose déjà d'un espace extérieur de 6,3m² ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'esthétique, le projet prévoit de remplacer la porte vitrée en bois peinte en blanc par une porte vitrée en pvc blanc ;
Que la lucarne à rue est prévue en habillage de bois peint en blanc ;
Considérant que ces modifications s'accordent à l'architecture du bien ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de ne pas prévoir de bureau indépendant au rez et revoir l'aménagement de ce niveau afin d'avoir un local de rangement commun pour le matériel d'entretien et du matériel de jardin, et d'avoir un local vélo intérieur d'une capacité de 1 vélo par chambre ;
- de ne pas créer d'extension et de logement indépendant au 4e étage, de conserver la toiture à 2 versants existante, de lier le volume sous-toiture avec le dernier logement afin d'agrandir ce dernier pour en faire un appartement 3 ou 4 chambres ;
- de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate.

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.

Les dérogations au PPAS et au R.R.U., en ce qui concerne le gabarit, la hauteur de la toiture, la terrasse en toiture, les aménagements en zone de cours et jardin, l'éclairement naturel et les locaux communs sont refusées.

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: 27/10/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P516/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Patriotes 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Carlos Martinez Rico

Objet / Betreft: réaménager le volume sous combles pour créer une chambre supplémentaire dans la maison unifamiliale et aménager une terrasse en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse en toiture, réaménager le volume sous combles pour créer une chambre supplémentaire dans la maison unifamiliale ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'en situation de droit, le deuxième étage comporte déjà des pièces habitables, à savoir une suite parentale et un bureau ; que dans le permis précédent, la terrasse en toiture n'avait pas été accordée ;
Considérant qu'en situation de fait les travaux d'aménagement intérieur ne sont pas terminés mais que la lucarne en façade arrière est bien présente ;
Considérant qu'en situation projetée, il est demandé de réaliser deux chambres et une salle-de-douche ; que l'escalier escamotable vers le grenier est remplacé par un escalier droit ;
Que la demande vise aussi à aménager une terrasse en toiture ;

Considérant que l'aménagement intérieur déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du R.R.U., en ce que la chambre côté rue a une surface nette éclairante de 1,4m² au lieu de 3,3m² ;
Qu'il s'agit néanmoins de fenêtres existantes dans la façade principale, reprise à l'Inventaire et qu'il est important de préserver ; que cela ne neuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
Considérant dès lors que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse, avec son garde-corps en forme de bac déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (éléments techniques) ;
Que cette terrasse possède naturellement des murs œillères vu que les voisins sont plus hauts et plus profond ; que si la terrasse est accessible depuis une chambre, l'accès se fait naturellement via la lucarne avec portes fenêtres déjà établie ;
Que la terrasse prévoit un retrait de 1m90 vis-à-vis de la façade arrière ; que le projet ne crée pas des vues plongeantes vers l'intérieur d'ilot ; que cette terrasse n'est pas de nature à gêner les voisins ;
Considérant ainsi que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux articles 6 (éléments techniques) du Titre I et 10 (éclairement naturel) du Titre II et au R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C332/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Heembeek 156 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Muharrem - Suna Erdogan

Objet / Betreft: démolir une extension (régularisation PV BR/071/13) et construire un immeuble de deux logements en duplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

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 les Permis de lotir (P.L.) non périmés 182 délivré le 14/11/1972 et 211 délivré le 29/06/1973;
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 15/04/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir une extension (régularisation PV BR/071/13) et construire un immeuble de deux logements en duplex;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 20/11/2013 (P.V. B.R./071/13) fait état des infractions suivantes: « une annexe (véranda) d'environ 10m² a été construite à niveau du rez-de-chaussée à l'arrière du bien »;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;

- 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 d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
- Art. 126§11 : dérogation à un permis de lotir ;

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

Considérant qu'en situation de droit il s'agit de deux terrains à bâtir, cadastrés « 104V » et « 104W» ; que le terrain « 104W » a été créé via 2 permis de lotir : le PL182 complété par le PL211 ;
Considérant que le permis de lotir PL182 – PL211 a bien été exécuté ; que le terrain 104V a été construit et constitue le n°2 rue du Château Beyaerd ;

Considérant qu'en situation de fait le terrain est clôturé et qu'il existe un PV d'infraction (PV BR/071/13) pour une véranda de 10m² attenante au n°2 rue du Château Beyaerd ; que cette véranda se situe sur la parcelle 104W ;

Considérant qu'en situation projetée, il s'agit de construire un immeuble rez+3 ; que l'immeuble n'a pas de sous-sol et qu'on retrouve côté rue un garage pour une voiture, un hall d'entrée avec un placard pour 6 vélos, et le séjour du premier duplex ; qu'au premier étage se situe les 3 chambres, une SdB et une SdD pour le premier duplex ; que le second duplex est inversé avec les 3 chambres au 2e étage et le séjour au 3e étage ;
Que le projet comprend aussi un carport latéral ;

Considérant que le projet fait 14,9m de profondeur, qu'il occupe 3 parcelles cadastrales :
- la 104K sur laquelle le projet occupe plus de 3/4 de la profondeur,
- en partie la 104W sur laquelle il occupe sur toute la profondeur, alors que le PL limite la profondeur bâtissable à 10m,
- et la 104M, le projet occupant une partie du jardin de cette propriété ;

Considérant que le projet ne respecte aucune limite cadastrale, et va à l'encontre des principes de base pour l'élaboration d'un projet à cet endroit, principes définis par le R.R.U. et par les PL ayant autorisé la création de ces parcelles ;

Considérant que le volume proposé déroge ainsi aux articles 3, 4 et 12 du Titre I du R.R.U. pour l'implantation du carport en retrait de l'alignement, la profondeur à plus de 3/4 du terrain de la construction en mitoyenneté, l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral pour le carport ;

Que la profondeur et l'implantation déroge au PL 211 ;

Considérant que les fondations ne descendent pas à 2m50 de profondeur et déroge ainsi à l'article 40 du RB ;

En outre, que les garde-corps des terrasses en toiture dérogent à l'article 6 du Titre I du R.R.U. sur les éléments techniques autorisés en toiture ;

Que le nouvel immeuble ne respecte pas non plus les articles 16, 17 et 18 du Titre II du R.R.U., alors qu'il s'agit d'un immeuble neuf ; que ces articles concernent respectivement : l'absence d'un local dédié aux ordures ménagères, l'absence d'un local adéquat pour véhicules deux roues et voitures d'enfant, et l'absence d'un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L602/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Lac 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Christiane Revelard

Objet / Betreft: transformer le 4ème étage d'un immeuble de logements en un appartement 3 chambres, fermer la terrasse en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant de ce même étage, et remplacer la toiture mansardée existante par une toiture plate (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 4

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 le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/06/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer le 4ème étage d'un immeuble de logements en un appartement 3 chambres, à fermer la terrasse en façade arrière et à remplacer les châssis en façade avant de ce même étage, ainsi qu'à remplacer la toiture mansardée existante par une toiture plate (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 20/10/1937 (réf. T.P. 48209) ayant pour objet « Transformer la façade au rez-de-chaussée ; surélever l'immeuble d'un étage avec toiture mansardée ; transformer l'intérieur de l'immeuble ; construire une annexe à 4 étages ; établir des installations sanitaires ; pratiquer une entrée pour provisions de chauffage dans le trottoir ; établir deux gargouillettes dans le trottoir » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour le motif suivant :
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS, les modifications projetées étant visibles depuis les espaces publics ;

Vu les quatre réactions formulées dans le cadre de l'enquête publique ;
Considérant que les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique portent essentiellement sur des questions relevant du droit privé et plus particulièrement du régime de la copropriété ;
Considérant que les réclamants s'interrogent sur la nature de la demande, qui vise notamment la mise en conformité de la couverture d'une terrasse située au 4ème étage, ainsi que sur la réalisation des travaux sans information ni accord préalables des autres copropriétaires ;

Considérant que les questions relatives au statut des parties privatives ou communes, à la modification éventuelle de l'acte de base, aux quotités de copropriété ainsi qu'aux accords à obtenir auprès de l'assemblée générale des copropriétaires ne relèvent pas de l'appréciation urbanistique de la présente demande mais du droit civil ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/09/2026, repris en annexe et portant les références PU/2026.0675/1/T ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge à l'article 52 du Règlement communal sur les bâtisses en ce que l'épaisseur de la partie supérieure du mur mitoyen de la terrasse couverte est inférieure à 28 cm ;

Considérant que la terrasse située en façade arrière a été fermée au moyen d'une structure vitrée composée d'un grand châssis double coulissant, d'un châssis fixe latéral et d'une verrière en toiture, l'ensemble étant réalisé en aluminium gris et équipé de double vitrage ;

Considérant que cette fermeture n'est pas acceptable sur le plan volumétrique, dès lors que le bâtiment présente déjà une hauteur supérieure à celle des constructions mitoyennes et que la fermeture de la terrasse accentue cette différence de gabarit ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

Considérant qu'il convient de prévoir la réouverture de la terrasse par la suppression de la structure vitrée et de la verrière en toiture ; que la paroi vitrée doit être supprimée du mitoyen ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande concerne la transformation du 4ème étage en un appartement 3 chambres ; que cet étage comportait initialement un appartement une chambre et quatre chambres de bonne ; que cette modification a été réalisée sur la base de l'aménagement des appartements des étages inférieurs et que ces travaux ont nécessité très peu d'interventions structurelles ;
Considérant que cette transformation s'inscrit dans la logique d'aménagement de l'immeuble et ne modifie pas la densité de celui-ci ;
Considérant qu'elle n'a pas d'impact sur le reste de l'immeuble ni sur ses occupants ;

Considérant que les travaux projetés impliquent une modification du volume bâti existant ;
Considérant, en effet, que contrairement à la situation autorisée par le dernier permis délivré, l'immeuble présente désormais un gabarit de cinq niveaux sous toiture plate, alors qu'en situation de droit celui-ci était caractérisé par une toiture à versants ;
Considérant que ce nouveau gabarit présente une hauteur moindre que celle prévue initialement et permet, de ce fait, une meilleure intégration de l'immeuble dans son contexte urbanistique immédiat ; que la situation semble dater de la construction ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de prévoir la réouverture de la terrasse en façade arrière par la suppression de la structure vitrée et de la verrière en toiture.

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

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: 27/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F745/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Fossé aux Loups 44 – 46 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: réhausser un hôtel existant d'un niveau avec toiture plate en vue de créer 5 chambres supplémentaires portant le nombre de chambre à 56 unités ; réhausser les gaines d'ascenseur et d'escalier et créer un nouvel escalier d'évacuation de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/08/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réhausser d'un niveau avec toiture plate la partie arrière du bien en vue de créer 5 chambres d'hôtel complémentaires, réhausser les gaines d'ascenseur et d'escalier et créer un nouvel escalier d'évacuation ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 16/10/2012 (réf. P.U. A55/2012) ayant pour objet « rénover et reconstruire un ensemble d'immeubles de logements et bureaux avec des commerces au rez-de-chaussée et 199 emplacements de parking en sous-sol » ;
- le 07/09/2015 (réf. P.U. B267/2015) ayant pour objet « modifier le permis initial 55A/2012 tel que modifié par le permis 65A-2013 :
  - séparer les bâtiments Beyaert (B et G) en deux unités distinctes,
  - changer la destination du bâtiment G de bureaux en hôtel,
  - supprimer les extensions du bâtiment F et modifier les matériaux de façade,
  - mettre à jour la stabilité des parkings en fonction des fouilles exécutées » ;
- le 12/07/2024 (réf. P.U. F564/2023) ayant pour objet « transformer un immeuble de bureau en hôtel de 51 chambres (immeuble B), créer des baies en façade arrière, modifier et rehausser les gaines d'ascenseur et l'escalier d'accès, effectuer divers réaménagements intérieurs » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur la modification des vues depuis et vers le bâtiment et sa tour d'angle historique ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 22/09/2026 ; que l'avis du SIAMU a été sollicité mais n'a pas été transmis à ce jour ;

En ce qui concerne le programme et les aménagements intérieurs :

Considérant qu'en situation existante, le bien consiste en un hôtel de 51 chambres localisé dans l'immeuble « B » rue du Fossé aux Loups dans l'ensemble d'immeubles de logements et bureaux avec commerces situé dans l'îlot compris entre la rue du Fossé aux Loups, la rue d'Argent, la rue des Boiteux et la rue Montagne aux Herbes Potagères ;
Considérant que la demande porte sur l'extension de l'hôtel existant et consiste en une réhausse permettant d'augmenter la capacité de l'hôtel de 5 chambres, soit un total de 56 chambres ;
Considérant qu'une nouvelle pompe à chaleur permettant de climatiser les 5 chambres nouvellement créées est implantée sur la toiture plate recevant déjà les autres équipement techniques existants ;

Considérant qu'un couloir aveugle distribue les chambres ouvertes vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la réhausse implique les adaptations des gaines des ascenseurs et des escaliers ;
Considérant également que le permis délivré le 12/07/2024 (réf. P.U.F564/2023) était assorti de conditions dont le respect des conditions fixées par l'avis du SIAMU du 18/06/2025 (réf. SIAMU CP. 1980.4088/54) ;
Considérant que la demande vise à régulariser les adaptations nécessaires au respect de l'avis SIAMU émis et aux dérogations accordées par le SIAMU en vue de la sauvegarde des éléments patrimoniaux historiques du bien et de l'amélioration du confort des chambres en façade arrière ;
Considérant que ces adaptations concernent les cages d'escalier et d'ascenseur situées près de l'angle entre le bâtiment objet de la demande et le bâtiment « G » ;
Considérant que le doublage du couloir servant d'évacuation vers l'intérieur d'îlot est supprimé et le dégagement situé devant les ascenseurs est poursuivi vers la cage d'escalier d'évacuation ;

Considérant qu'un second escalier de secours est prévu près de l'angle avec le bâtiment « C » et que l'escalier de secours existant est prolongé et adapté pour desservir le volume réhaussé ;
Considérant que ces adaptations n'engendrent pas de dérogations aux règles d'urbanisme ;

En ce qui concerne le volume :

Considérant que la demande porte sur la réhausse d'un niveau avec toiture plate en partie arrière du bâtiment « B » ;
Considérant que la toiture plate est végétalisée sans qu'il ne soit précisé le type de mise en œuvre ;
Considérant qu'afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, la réduction des îlots de chaleur et l'amélioration de la biodiversité, il convient d'étudier la mise en œuvre d'une toiture végétalisée intensive sur la toiture plate ;
Considérant que le niveau de l'acrotère du volume réhaussé est identique au niveau de l'acrotère du bâtiment « G » voisin (niv. +22,90m) ;
Considérant que la réhausse s'accompagne du prolongement des cages d'ascenseur et d'escalier du côté du bâtiment « G » et que celles-ci sont comprises dans le volume bâti ;
Considérant également que la souche de cheminée est réhaussée et que son niveau fini est de +23,50m ;
Considérant qu'en longueur le volume réhaussé est compris entre le volume tourelle du bâtiment « C » et l'angle avec le bâtiment « G » préservant ainsi la lecture du volume avec coupole à l'angle des rues d'Argent et du Fossé aux Loups ; que néanmoins le couloir dépasse de cet alignement ;
Considérant qu'il conviendrait afin de limiter la visibilité de ce volume et de préserver la lecture des volumes de toiture, d'observer un retrait du volume en toiture en se limitant à une rehausse du volume des annexes ;
Considérant que moyennant cette modification, la visibilité de la rehausse depuis l'espace public est limitée, celle-ci étant orientée vers la partie arrière du volume et prévue en retrait de l'alignement, tout en restant masquée par l'encorbellement de la corniche du bâtiment historique ; que le volume a peu d'impact sur l'intérieur d'îlot et sur l'ensoleillement des volumes bâtis voisins ;
Considérant que la rehausse est prévue en ardoise naturelles identiques au matériau de la toiture à versant existante ; qu'elle s'intègre au cadre bâti ;

Considérant de ce qui précède, 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 :
- d'observer un retrait du volume en toiture afin de se limiter à une rehausse du volume des annexes (dans l'alignement de l'édicule et du bâtiment C) et de limiter la visibilité de la rehausse ;
- d'étudier la mise en œuvre d'une toiture végétalisée intensive sur la toiture plate.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F94/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 133 - 135 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MOVA STUDIO

Objet / Betreft: d'une part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité) ; et d'autre part, placer un caisson technique en bois ajouré recouvrant les 2 souches d'air (ventilation double flux) et placer 3 PACs derrière le caisson sur la toiture plate en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/10/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/06/2026

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

8

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

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

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

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

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

Considérant que le projet modifié vise à d'une part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité), et d'autre part, placer un caisson technique en bois ajouré recouvrant les 2 souches d'air (ventilation double flux) et les groupes de climatisation sur la toiture plate en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- en 1899 (réf. T.P.11551) ayant pour objet " édifier cet immeuble ";
- en 1972 (réf. T.P.85220) ayant pour objet " transformations en rez-de-chaussée commercial (n°135) ";
- en 1975 (réf. T.P. 19F75) ayant pour objet "transformations en rez-de-chaussée commercial (n°133-135)" ;
- le 12/09/2024 (réf. P.U. F649/2023) ayant pour objet " réaménager un appartement au 1er étage d'un l'immeuble, construire une terrasse en porte-à-faux au 1er étage sur la toiture plate et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage ";

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'article 11 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (locaux techniques) ;
- dérogation à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (menuiseries) ;
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique ;

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/06/2026 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis FAVORABLE sous réserves de préciser les heures d'ouverture du commerce ; d'inverser les douches et l'espace lounge afin de ne pas avoir de rez aveugle ; et de prévoir des lanterneaux en toiture ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 26/06/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 24/07/2026 et complétés le 04/09/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale : les heures d'ouverture du commerce ont été précisées ; les douches et l'espaces lounge n'ont pas été inversés et un unique lanterneau est présent en toiture et non pas plusieurs ;
Considérant que les nouveaux plans ne répondent pas à l'ensemble des conditions émises par la commission de concertation ;

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

Considérant en effet que 2 des conditions émises par la commission de concertation ne sont pas respectées à savoir : d'inverser les douches et l'espace lounge afin de ne pas avoir de rez aveugle et de prévoir des lanterneaux en toiture ;

Considérant de plus qu'un groupe de climatisation a été ajoutée en toiture dans le projet modifié et que cela engendre une dérogation au R.G.B.Q., article 11 et au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) ;

Considérant, de ces faits, que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2026 au 15/10/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'article 11 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (locaux techniques) ;
- dérogation à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (menuiseries) ;
- dérogation à l'article 6 du RRU (éléments techniques) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

Vu les 2 réactions à cette enquête publique, portant sur :

- les incidences du projet en intérieur d'îlot : les nuisances sonores liées à l'installations des pompes à chaleur, à l'exploitation d'un centre de sport/pilates et à la diffusion de musique ;
- les effets sur l'environnement naturel ;
- la demande de fermer les fenêtres durant les cours de pilates ;

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

Considérant qu'un nouvel avis du SIAMU a été demandé en date du 22/09/2026 et non réceptionné à ce jour ; qu'il conviendra de s'y conformer ;
Considérant qu'il est constaté dans le projet modifié, qu'une volée d'escaliers menant vers le sous-sol a été condamnée, mais qu' il n'est pas indiqué le dispositif de fermeture ;
Considérant que la volée d'escaliers dans la partie logements ne dispose pas de porte coupe-feu ;
Considérant qu'il convient d'être particulièrement attentif à ces points ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet vise l'aménagement d'un commerce de service – salle de pilates ;
Considérant que conformément à l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, le changement d'utilisation de commerce de détail en commerce de service en zone d'habitation et en dehors d'un liseré de noyau commercial est dispensé de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il est précisé en séance, lors de la demande initiale, que le commerce est ouvert en semaine de 6h à 20h et le we de 9h à 19h00 ; que la consommation sur place est accessoire au sens de l'arrêté et dispensée de permis ;

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

Considérant que dans la note explicative du projet modifié, les horaires sont les suivants : du lundi au vendredi de 8h 20h et le samedi et dimanche de 9 h à 18h pour le café ; du lundi au vendredi de 7h à 21h et le samedi et dimanche de 9h à 18h pour la salle de pilates ;

Considérant que le commerce comprend un bar et un espace de consommation sur place ; qu'au vu des horaires du commerce dans la demande modifiée, il ne peut être considéré comme accessoire au commerce et dès lors dispensé de permis d'urbanisme ; que, vu la situation du bien dans un quartier résidentiel, il ne parait pas opportun d'autoriser une consommation sur place autre qu'accessoire ; que cette consommation sur place n'est par ailleurs pas demandée ;

Considérant qu'afin de permettre l'aménagement d'un espace de consommation sur place accessoire, il convient de limiter les horaires de l'ensemble du commerce à 20h00 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que dans la demande initiale ces 2 bouches d'extraction de la ventilation dérogent à diverses réglementations à savoir au :

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

Considérant de plus, que l'architecte indique dans sa note explicative que le passage par les conduits de cheminée pour une sortie en toiture à versant n'est pas envisageable en raison du

diamètre trop important des conduits de ventilation ; que cette configuration est nécessaire afin de respecter les exigences des normes PEB en matière de renouvellement de l'air ;

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

Considérant qu'un projet modifié a été introduit en ce sens ;
Considérant qu'il ressort de ce projet que les installations de ventilation sont implantées en toiture et entourées d'un caisson réalisé en bardage composite ajouré d'aspect bois, destiné à dissimuler les équipements tout en garantissant leur ventilation naturelle ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative du projet modifié que le niveau sonore des installations de ventilation s'élèvera à 28 dB(A) ;
Considérant toutefois qu'une fiche technique relative au système de ventilation a été transmise et que celle-ci mentionne une puissance acoustique pouvant atteindre 48 dB(A) vers l'environnement ;

Considérant, de plus que trois groupes de climatisation seront placés contre le mur mitoyen et derrière le nouveau caisson en bardage ajouré ;
Considérant que la note explicative fait état d'un niveau sonore de 42 dB(A) par unité, tandis que les données techniques du fabricant mentionnent une puissance acoustique pouvant atteindre 63 dB(A) en fonctionnement ;

Considérant que ce volume technique est massif et impacte l'intérieur d'îlot ; que les garanties en ce qui concerne le respect des normes de bruits ne sont pas fournies ;
Considérant que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables en ce que l'immeuble est situé au sein d'un îlot présentant un caractère résidentiel et calme ; que l'installation d'une unité extérieure en toiture est susceptible de générer des nuisances sonores et vibratoires (les PAC ne sont pas désolidarisées du mur mitoyen), même avec les mesures d'atténuation acoustique annoncées ;
Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les installations techniques au sein du volume bâti, le cas échéant en créant une cour anglaise avec isolation acoustique ;

Considérant que la toiture plate du n°133 devait être en partie aménagée en toiture végétale sur une surface de 29,7m² et en partie en terrasse selon le permis d'urbanisme octroyé le 12/09/2024 ayant pour référence communale : F649/2023 ;
Considérant que la toiture plate du n°135 ne dispose pas de terrasse en situation de droit et qu'une terrasse est cependant dessinée sur le plan projeté et existant ;
Considérant que cette terrasse n'a pas été autorisée ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer le plancher en bois sur la toiture plate du n°135 et de prévoir une toiture végétale de type extensive sur la toiture plate des n°133 et 135, afin de poursuivre l'amélioration de l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que des douches sont placées en façade avant derrière la vitrine ; que l'espace lounge est par ailleurs situé dans une zone non éclairée ; qu'il a été demandé par la Commission de concertation de la demande initiale d'inverser ces deux fonctions afin d'éviter d'avoir un rez aveugle ;
Considérant que dans le projet modifié, cette condition n'est pas respectée et que le demandeur souhaite une reconsidération de cette condition ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

Considérant qu'il estime qu'il est plus pertinent de maintenir l'espace lounge dans le prolongement de la circulation et en retrait de l'accueil ; que le local situé en façade du n°133 se prête davantage à l'aménagement des douches, en raison de son éloignement de l'entrée, lui conférant une implantation plus discrète et garantissant davantage d'intimité aux utilisateurs; que, même si des faux plafonds acoustiques sont prévus, l'espace lounge est susceptible de générer davantage de nuisances sonores ; qu'il est dès lors préférable de l'implanter sous la toiture plate en dalle de béton, offrant de meilleures performances acoustiques, plutôt que sous le plancher en bois du bâtiment n°133 ; et qu'afin d'éviter l'effet d'une façade aveugle, le vitrage de la façade du n°133 sera maintenu ; que celui-ci sera traité par un film sablé et complété par un store intérieur laissant pénétrer la lumière naturelle tout en préservant l'intimité des occupants ; que la façade du n°133 conservera ainsi un caractère résidentiel, contrairement à celle du n°135 qui constitue la vitrine commerciale de l'établissement ;
Considérant que cette justification est acceptable ; que la baie est en hauteur et ne participe pas à l'animation de la rue ;
Considérant, qu'il y a cependant lieu d'indiquer dans les plans projetés que le vitrage du n°133 au rez sera traité par un film sablé ;

Considérant qu'en outre le commerce est peu lumineux ;qu'il a été demandé par la Commission de concertation de la demande initiale de prévoir des lanterneaux en toiture ;
Considérant que cette condition n'est pas respectée dans le projet modifié ;
Considérant qu'un lanterneau est déjà présent ;
Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que la zone de toit plat appartenant au commerce est limitée ;
Considérant qu'il est admis que la salle de pilates ne soit pas pourvue de lanterneaux supplémentaires, dès lors qu'un éclairage artificiel adapté sera mis en place au moyen de luminaires ;

Considérant, par ailleurs, qu'il est regrettable de constater que l'accès aux caves du commerce s'effectue via le hall commun des logements ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de limiter les horaires de l'ensemble du commerce à 20h00, afin de permettre une consommation sur place accessoire ;
- de supprimer le plancher en bois sur la toiture plate du n°135 et prévoir une toiture végétale de type extensive sur la toiture plate des n°133 et 135 ;
- d'intégrer les installations techniques au sein du volume bâti, le cas échéant en créant une cour anglaise avec isolation acoustique ;
- d'indiquer sur les plans projetés que le vitrage du n°133 au rez sera traité par un film sablé ;
- de se conformer à l'avis du SIAMU et adapter les plans en conséquence ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.G.B.Q, article 21 en ce qui concerne l'ajout d'une porte d'entrée au n°135 et en ce qui concerne les menuiseries en aluminium de ton naturel pour le rez-de-chaussée en façade avant du n°135, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J109/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Jenneval 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LA DREL

Objet / Betreft: d'une part, démolir le volume de la toiture et rehausser la maison de 1 niveau couronné par une nouvelle toiture à versant comprenant 2 niveaux et diviser la maison unifamiliale en 3 logements (1 appart 1 chambre, 1 duplex 3 chambres et 1 triplex 3 chambres) et aménager une terrasse aux 1er et 2ème étages ; et d'autre part, remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/07/2026

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
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 ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que plusieurs demandes de permis d'urbanisme ont été introduites depuis les années 90 pour régulariser les extensions réalisées sans permis et pour diviser le bien ; que celles-ci ont été classés sans suite ;

Considérant que pour ce même bien, une demande de permis d'urbanisme (ref : j751/2020) visant à subdiviser une maison unifamiliale en 2 unités de logements et rehausser l'immeuble de 2 étages a été refusée en date du 19/07/2021 ;

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme réf : j3172/2022 visant à ajouter une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage, créer une lucarne en façade arrière et changer les menuiseries de la façade avant d'une maison unifamiliale a été délivré sous conditions en date du 18/10/2023 ;
Considérant que ce permis n'a toujours pas été mis en œuvre, que le bien est entre autres toujours divisé en 3 appartements ;
Considérant en effet que les conditions portaient sur : la réhabilitation de l'habitation unifamiliale, la suppression des garde-corps entourant la toiture plate de l'annexe du 1er étage et le remplacement des menuiseries existantes en PVC de la façade avant par des menuiseries en bois ;
Considérant que les infractions (BR/23/91et BR/006/26) qui grèvent le bien subsistent donc ;

La demande initiale :

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/06/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/06/2026 ;

Considérant que la demande vise à d'une part rehausser l'immeuble, d'autre part diviser une maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les menuiseries (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogations à l'article 13 (hauteur sous plafond), à l'article 21 (menuiseries), à l'article 24 (éclairement des locaux sous toiture), et à l'article 26 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (cours) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique ; que cette réaction porte sur un manque d'information quant au traitement des murs mitoyens ;

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

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que les logements se répartissent comme suit :
- Sous-sol : 3 caves, local poubelle, local compteurs
- Sous-sol (partie), rez-de-chaussée et 1er étage : triplex 3 chambres
- 2ème étage : 1 appartement 1 chambre
- 3ème étage et combles : triplex trois chambres

Considérant que le projet prévoit des caves pour chaque unité de logement dans laquelle chaque habitant rangera son ou ses vélos, qu'il ne prévoit donc pas de local commun pour les vélos et poussette et déroge au RRU titre II art 17 ;
Considérant que si les caves sont de dimensions confortables, l'accès depuis le rez-de-chaussée avec un vélo n'est pas aisé ; qu'en l'état cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 12 en ce que l'ensemble des sanitaires ainsi que les salles d'eau des 1er et 2èmes étages ne disposent pas de ventilations ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant en outre que la décharges des wc se situe sur les paliers et dans l'entrée principale, qu'il y a lieu de déplacer cette décharge dans une gaine technique hors lieux de passage ;

Considérant que le projet déroge au RGBQ art 13 en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables est fixée à 2.60m ;
Considérant que le RGBQ prescrit que des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables sous combles existantes en tenant compte de l'éclairement, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
Considérant que s'agissant d'une nouvelle extension, les chambres du 4ème étage, en partie sous toiture, ne disposent que d'une hauteur de 2.50m ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble des cheminées sont démolies ;
Considérant qu'il semble exister des cheminées communes avec le n°6, que sans accord du/des propriétaires du n°6, les cheminées communes aux deux biens doivent être maintenues ; qu'il convient de vérifier le statut des cheminées ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le projet prévoit de réduire légèrement la profondeur de l'extension du rez de chaussée ;
Considérant que le projet prévoit une rehausse de 3 niveaux ;
Considérant que le projet prévoit d'implanter deux lucarnes superposées dans le pan arrière de la toiture ;
Considérant que les lucarnes dérogent au RGBQ art 24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce que chaque lucarne présente une largeur de 2.91m ; que le RGBQ prescrit que les lucarnes peuvent être construites sur un maximum de 1/3 de la largeur de la toiture ;
Considérant que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ; qu'il n'est pas qualitatif de prévoir une lucarne dans le niveau supérieur des combles ; qu'il convient d'y privilégier des fenêtres de toiture ;
Considérant que le projet déroge au RGBQ art 26 (cours) en ce que la cour est complètement imperméabilisée ;
Considérant que le permis délivré précédemment l'autorisait déjà, que néanmoins il aurait été judicieux de retrouver de la pleine terre ou au minimum un système de gestion d'eaux pluviales ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de restituer des châssis en bois peints en blanc et munis d'invisivents ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que la grille de ventilation n'est pas dessinée ;

Considérant que le RGBQ art 21 prescrit que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;

Considérant que la rehausse projetée reproduit la brique et les bandeaux des premières travées en façade avant ;
Considérant qu'une corniche en bois mouluré est prévue, que cependant le dessin et la profondeur de celle-ci ne correspondent pas à la corniche actuelle, que la notice explicative mentionne cependant qu'elle sera réalisée à l'identique ;
Considérant également que les gardes corps des balcons présentent un dessin simplifié, qu'il y a lieu de conserver les ferronneries actuelles et de les dessiner correctement afin d'éviter toute confusion ;
Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit des châssis en pvc ;
Considérant également que le projet prévoit la pose d'une isolation et d'un crépi sur l'ensemble de la façade arrière ; que cette isolation n'est pas représentée, qu'il y a lieu de préciser si le mitoyen de gauche est également isolé et préciser l'impact sur le bien de gauche ;

Considérant que le n°2 et le n°6 sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;

Considérant que le n°2 est une maison de style éclectique datant 1898 ; qu'il s'agit d'un témoin du passé et qu'il convient dès lors de préserver les éléments qui subsistent de son contexte afin de le mettre en valeur ;
Considérant que le n°6 est une maison de style éclectique, symétrique aux étages, millésimée « 1900 » au-dessus de l'entrée et dont la composition de façade a su, jusqu'ici, conserver sa cohérence ; qu'il y a lieu également de ne pas endommager les cheminées qui seraient encore utilisée ;
Considérant qu'il convient de ne pas dénaturer les façades des deux bâtiments voisins vu leur intérêt et leurs qualités patrimoniales ;
Considérant que la façade du n°4, bien que moins majestueuse que ses deux voisines, possède également des qualités patrimoniales, notamment d'accompagnement du quartier ;

Considérant qu'il y a donc lieu de détailler d'avantage la demande qu'il s'agisse des éléments maintenus ou remplacés ;

En conclusion :

Considérant que les interventions extérieures manquent de précision ;
Considérant que malgré la rehausse le programme est trop dense, que l'aménagement projeté ne tient pas compte de l'organisation originelle du bien ;
Considérant que le projet induit des dérogations qui sont en l'état inacceptables ;
Considérant que les extensions portent atteinte à l'intérieur d'îlot en façade arrière, impactent tant le bien que l'immeuble de gauche ; qu'au vu de la densification du bien, il y a lieu de réduire ses extensions et favoriser un espace extérieur de plus grande superficie et planté ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 07/07/2026 émis sur la demande initiale, libellé comme suit:
Avis FAVORABLE sous réserve de :
- maintenir la façade avec sa corniche et travailler la rehausse sous forme d'un volume contemporain à partir du 3ème étage ;
- ne pas prévoir de lucarnes au deuxième niveau des combles ;
- restaurer la corniche ;
- prévoir en zone de cour et jardin minimum 50 % de pleine terre et prévoir un aménagement paysager :
- prévoir une porte d'entrée en bois surmontée d'une imposte vitrée dont la composition s'intègre mieux à l'architecture du bâtiment.

La demande modifiée :

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 05/08/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 09/09/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que, le projet modifié vise toujours à d'une part rehausser l'immeuble, d'autre part diviser une maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les menuiseries (mise en conformité) ;

Considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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

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

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que les logements se répartissent comme suit :
- Sous-sol : 3 caves, local poubelle, local compteurs
- Sous-sol (partie), rez-de-chaussée et 1er étage : triplex 3 chambres
- 2ème étage : 1 appartement 1 chambre
- 3ème étage et combles : triplex trois chambres

Considérant que l'aménagement intérieur prévu dans le projet modifié est similaire au projet initial ;
Considérant que le projet prévoit des caves pour chaque unité de logement dans laquelle chaque habitant rangera son ou ses vélos ; qu'il ne prévoit donc pas de local commun pour les vélos et poussette et déroge toujours au RRU titre II art 17 ;
Considérant que si les caves sont de dimensions confortables, l'accès depuis le rez-de-chaussée avec un vélo n'est pas aisé ; que cependant vu la configuration des lieux, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit que l'ensemble des sanitaires ainsi que les salles d'eau des 1er et 2ème étages disposent de ventilations ; que les dérogations au RRU titre II art 12 ont été supprimées ;

Considérant cependant que la décharge des WC est maintenue sur les paliers et dans l'entrée principale ; qu'il y a lieu de déplacer cette décharge dans une gaine technique hors lieux de passage ;

Considérant que le projet déroge au RGBQ art 13 en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables est fixée à 2.60m ; que le RGBQ prescrit que des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables sous combles existantes en tenant compte de l'éclairement, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
Considérant que s'agissant d'une nouvelle extension, les chambres du 4ème étage, en partie sous toiture, ne disposent toujours que d'une hauteur de 2.50m, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble des cheminées sont démolies ;
Considérant qu'il semble exister des cheminées communes avec le n°6, que sans accord du/des propriétaires du n°6, les cheminées communes aux deux biens doivent être maintenues ; qu'il convient de vérifier le statut des cheminées ; que cela ne semble toujours pas le cas ;

Considérant qu'un escalier est ajouté dans la pièce centrale pour relier le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le projet prévoit de réduire légèrement la profondeur de l'extension du rez de chaussée ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse de 3 niveaux ;
Considérant que le plan ne précise pas le matériau constructif de celle-ci ; qu'il convient de le faire et de s'assurer de la stabilité de l'ensemble ;

Considérant que cette rehausse maintient la corniche existante et se place dans l'alignement de la façade ; qu'une nouvelle corniche est cependant prévue au-dessus du 3ème étage, alignée aux voisins ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
Considérant que cette lucarne déroge au RGBQ art 24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce qu'elle présente une largeur de 2.91m ; que le RGBQ prescrit que les lucarnes peuvent être construites

sur un maximum de 1/3 de la largeur de la toiture ; qu'elle est dans le plan de la façade et interrompt la corniche ;
Considérant que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'ajout d'une unité de conditionnement d'air extérieure au 3ème étage, le long du mitoyen droit ; que s'agissant d'une installation de conditionnement d'air à usage domestique, elle est dispensée de permis ; que cela ne serait pas le cas si il s'agissait d'une pompe à chaleur ;
Considérant cependant que l'emplacement de cet élément technique risque de générer des nuisances pour les voisins ; que cette unité devrait être déplacée en toiture ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de restituer des châssis en bois peints en blanc et munis d'invisivents cachés derrière la brique ;
Considérant qu'un nouveau dessin est proposé pour la porte ; qu'il s'accorde au caractère du bien mais qu'il convient de supprimer la division dans l'imposte qui ne parait pas justifiée ;

Considérant que la rehausse projetée prévoit un revêtement d'ardoises artificielles et des châssis en aluminium gris foncé avec encadrement en saillie ;
Considérant que la coupe ne précise pas le détail de pose de ses ardoises ; qu'il est à noter que le RGBQ art 15 interdit les bardages et revêtements synthétiques ; qu'il y a lieu de préciser le mode de pose des ardoises (bardage sur ossature ou briques) ainsi que sa composition (caoutchouc, fibrociment, céramique…) ;
Considérant que le RGBQ art 15 prescrit que les matériaux utilisés …doivent être en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier ;
Considérant que cela ne semble pas le cas en l'occurrence ; qu'il convient de prévoir un matériau esthétique et pérenne en accord avec le cadre bâti ;
Considérant que les ardoises se prolongent sur le pan de toiture, ce qui renforce le caractère massif de la rehausse ;

Considérant que le RGBQ art 21 prescrit que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
Considérant que cette rehausse sera particulièrement visible depuis le square Marguerite ;
Considérant qu'une corniche en bois mouluré est prévue, que cependant le dessin celle-ci est très succinct ; que la légende mentionne qu'elle sera réalisée à l'identique ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit des châssis en pvc ;

Considérant également que le projet prévoit la pose d'une isolation et d'un crépi sur l'ensemble de la façade arrière ; que cette isolation n'est pas représentée ; qu'il y a lieu de préciser si le mitoyen de gauche est également isolé et préciser l'impact sur le bien de gauche ;

Considérant que le n°2 et le n°6 sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;
Considérant que le n°2 est une maison de style éclectique datant 1898 ; qu'il s'agit d'un témoin du passé et qu'il convient dès lors de préserver les éléments qui subsistent de son contexte afin de le mettre en valeur ;
Considérant que le n°6 est une maison de style éclectique, symétrique aux étages, millésimée « 1900 » au-dessus de l'entrée et dont la composition de façade a su, jusqu'ici, conserver sa cohérence ; qu'il y a lieu également de ne pas endommager les cheminées qui seraient encore utilisée ;
Considérant qu'il convient de ne pas dénaturer les façades des deux bâtiments voisins vu leur intérêt et leurs qualités patrimoniales ;
Considérant que la façade du n°4, bien que moins majestueuse que ses deux voisines, possède également des qualités patrimoniales, notamment d'accompagnement du quartier ;
Considérant qu'une descente d'eau est placée en façade avant ; qu'elle ne semble pas conforme aux règles en la matière et n'a fait l'objet d'aucune autorisation ; qu'elle présente de nombreux coudes et est peu qualitative ;

Considérant qu'il convient, vu les bandeaux présents en façade, de ne pas prévoir de descente d'eau en façade avant ;
Considérant qu'en outre, il pourrait convenir de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales sous la terrasse afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a donc lieu de détailler d'avantage la demande ;

Considérant qu'une partie des dérogations a été maintenue, qu'il n'a pas été tenu compte des remarques au sujet de l'aménagement intérieur du bien ni des diverses demandes de précisions ;

Considérant que la rehausse projetée est particulièrement visible, vu sa situation à l'alignement et écrase le bien existant ; qu'en outre l'usage d'ardoises artificielles n'est pas acceptable ;
Considérant que la rehausse reprend une partie des codes des toitures mansardées mais en prévoyant un brisis vertical et un terrasson très incliné ; que cela renforce le caractère massif de la rehausse ;
Considérant que la large baie en façade avant ne s'accorde pas au rythme des baies des étages inférieurs ;
Considérant que malgré la rehausse le programme reste trop dense ; que l'aménagement projeté ne tient toujours pas compte de l'organisation originelle du bien ;
Considérant que le projet induit des dérogations qui sont en l'état inacceptables ;

Considérant qu'il convient de revoir cette rehausse dans le respect de l'immeuble existant ; qu'afin de ne pas écraser la façade, le volume doit être placé en retrait de la façade avant ; qu'afin d'équilibrer les proportions entre la rehausse et l'immeuble d'origine, il convient de se limiter à deux niveaux (3ème et 4ème étages) ;
Considérant, vu le retrait, qu'une expression contemporaine est acceptable ; que la façade de la rehausse doit être construite dans un même plan) ;
Considérant qu'il convient de se conformer au maximum aux règlements en vigueur ; que s'agissant d'un nouveau volume, les dérogations en matière d'habitabilité ne sont pas acceptables ;
Considérant que la toiture plate devra être végétalisée ;
Considérant qu'il peut convenir de revoir la répartition et le nombre de logements en conséquence ;
Considérant qu'une éventuelle dérogation au RGBQ, article 14 (toiture) pourrait être acceptée ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir un volume contemporain en recul par rapport à la façade, de maximum 2 niveaux et se conformant aux règlements en vigueur et de le couvrir d'une toiture végétalisée ;
- vérifier le statut des cheminées et étayer la demande à ce sujet ;
- supprimer la descente d'eaux en façade avant et d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- détailler la composition des murs et planchers ainsi que leur isolation ;
- réaliser les rehausses de mitoyen en maçonnerie pleine, conformément aux règles en vigueur et détailler l'isolation des mitoyens, le cas échéant ;
- placer la décharge des wc dans une gaine ;
- supprimer la division dans l'imposte de la porte.

Moyennant les modifications demandées, la dérogation au RRU, titre II, article 17 (local vélos) est acceptable.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W337/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Waterloo 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MYRTO

Objet / Betreft: changer l'affectation d'une partie du logement située aux 1er et 2ème étages en commerce et salle d'exposition, démolir l'annexe existante et reconstruire sur la totalité de la parcelle en façade arrière une nouvelle annexe revêtue d'une toiture végétalisée, apporter des modifications structurelles entre le rez-de-chaussée et le 2ème étage et modifier les châssis des étages et la vitrine du rez-de-chaussée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/10/2026

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

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS, 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 la demande a été introduite en date du 16/04/2026 ;
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: 27/10/2026

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'une partie du logement située aux 1er et 2ème étages en commerce et salle d'exposition, démolir l'annexe existante et reconstruire sur la totalité de la parcelle en façade arrière une nouvelle annexe revêtue d'une toiture végétalisée, apporter des modifications structurelles entre le rez-de-chaussée et le 2ème étage et modifier les châssis des étages et la vitrine du rez-de-chaussée en façade avant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2026 au 08/10/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/10/2026, pour cause de dérogations aux normes de base, portant les références PU/2026.0672/1/CP ;
Considérant que l'avis porte principalement sur la conception de la cage d'escalier et les distance des logements par rapport aux chemins d'évacuation ; que ces remarques sont majeures et, en l'état de l'avis, impliquent une révision en profondeur du projet ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la C.R.M.S. du 21/10/2026 ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 20/09/1828 (réf. T.P. 24755) ayant pour objet "Twee huizen op te richten";
- le 06/01/1977 (réf. P.U. W15/1976) ayant pour objet " Remplacer les hourdis de l'annexe existante et prolonger celle-ci sur la cour pavée en vue de réaliser un ensemble de locaux d'expositions ";

Considérant qu'en situation de droit le commerce occupe le rez-de-chaussée et que les étages sont occupés par du logement ;
Considérant que l'extension du commerce au 1er étage est conforme au PRAS ;

Considérant de plus, que le projet prévoit un changement de destination partiel du 2ème étage de logement en espace d'exposition lié au commerce ; que l'implantation de cette salle d'exposition directement contiguë à l'entrée du logement ne permet pas d'assurer une séparation suffisamment claire entre l'espace de vie et l'espace accessible à la clientèle, contrairement à la configuration initialement prévue, dans laquelle la présence d'une volée d'escalier permettait d'assurer une séparation plus lisible entre l'espace commercial et le logement ;
Considérant que le projet prévoit une réduction de la superficie du logement, passant de 276 m² à 134 m², soit une diminution de 142 m², ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PRAS ;
Considérant que le réaménagement du logement induit des dérogations au RRU, Titre II, art. 3 (superficie) en ce que la superficie du séjour/cuisine du logement est de 21,30 m², est inférieure à la superficie minimale réglementaire de 28 m² et à l'art.10 (éclairement naturel), en ce que la chambre du logement possède une superficie nette éclairante de 2,91 m² au lieu des 5,33 m² requis par le règlement ;

Considérant que ce changement de destination est non conforme aux prescriptions 0.12 et 22.1 du PRAS ;
Considérant de ce qui précède, que ce changement de destination n'est pas acceptable et qu'il convient, dès lors, de conserver les m² existants du logement aménagé sur les deux derniers niveaux ;

Considérant que le projet prévoit de plus, des transformations lourdes impliquants des modifications de volumes dont la couverture totale de la parcelle, induisant une augmentation de la superficie plancher de 30m² ;

Considérant que les transformations structurelles du bâtiment concernent la seconde travée du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage inclus, notamment par la démolition des demi-niveaux existants et leur remplacement par de nouveaux planchers ;
Considérant que ces interventions entraînent une modification substantielle de la configuration et des volumes intérieurs existants, soulevant dès lors des enjeux en matière de préservation du patrimoine architectural et en termes de sécurité incendie ;

Considérant que le projet induit des dérogations au RRU, Titre I :
- art. 4, en ce que la profondeur de la construction excède les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- art. 12, en ce que l'aménagement de la zone de cour et jardin ne contribue pas au développement de la flore ;
- art.13, en ce que la zone de cour et jardin est entièrement construite en situation projetée ;

Considérant que la couverture de la cour est motivée tant par les besoins d'espace liés à l'exploitation du commerce que par la nécessité de répondre aux exigences en matière de sécurité et de fonctionnement ;
Considérant qu'une toiture végétalisée intensive est projetée sur l'extension et que des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont prévus ;
Considérant que cette toiture est constituée d'un substrat d'environ 70 cm d'épaisseur, permettant l'aménagement d'une végétalisation qualitative et pérenne ainsi que la rétention et l'infiltration d'une part importante des eaux de pluie ;
Considérant que cet aménagement contribue à la revalorisation paysagère de l'intérieur d'îlot et à l'amélioration de sa qualité environnementale ;
Considérant qu'il favorise le développement de la biodiversité en milieu urbain et participe au renforcement de la trame verte à l'échelle locale ;
Considérant dès lors, que cette toiture végétalisée permet de compenser l'imperméabilisation induite par l'extension projetée ; que cet aménagement participe en outre à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant que, compte tenu de la qualité du dispositif proposé, de sa contribution à la végétalisation du site et de ses bénéfices environnementaux, les dérogations susmentionnées sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge aussi au Titre I art. 6§3 du RRU en ce qu'une pompe à chaleur est placée sur la toiture plate du 1er étage et que celle-ci n'est pas intégrée ; qu'elle est susceptible de générer des nuisances sonores au niveau de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'en Commission de concertation, il a bien été précisé que ces techniques seraient entourées de parois acoustiques dissimulée par la végétation ; qu'il convient de les indiquer dans les plans ;
Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit plusieurs modifications de la façade avant, notamment l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée, l'ajout de nouveaux garde-corps devant les baies du troisième étage et le remplacement du garde-corps du balcon du premier étage ;

Considérant que le remplacement du garde-corps du balcon du 1er étage répond à des impératifs de sécurité ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis existants du 1er et du 2ème étage en façade avant, actuellement en bois peint en blanc, par de nouveaux châssis en aluminium de teinte bronze ;
Considérant que le projet prévoit le maintien de la division apparente des châssis d'origine, à l'exception de ceux du 2ème étage, dont la composition ne s'inscrit pas dans la logique de division des baies observée sur le reste de la façade ;
Considérant que même si le remplacement des châssis contribue à l'amélioration des performances d'isolation thermique du bâtiment, il y a lieu de respecter la typologie du bâtiment ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de privilégier la mise en œuvre de châssis en bois aux étages, afin de mieux respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble ; qu'il convient également de restituer, au 2ème étage, les divisions originelles à double battant et de prévoir une mise en peinture dans une teinte claire, en cohérence avec le caractère patrimonial de la façade ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de tentes solaires associées à l'enseigne à tous les étages ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter l'expression commerciale au rez-de-chaussée et de supprimer par conséquence les tentes solaires des étages ;
Considérant que les enseignes et la tente solaire du rez-de-chaussée devront faire l'objet d'une demande de permis distincte, à durée limitée, indépendante de la présente demande ;

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

Avis FAVORABLE, sous réserve de/d' :
- obtenir un avis du Siamu favorable et adapter les plans en conséquence ;
- conserver le logement à partir du 2ème étage ;
- prévoir des châssis en bois de teinte claire aux étages et prévoir des châssis à double battant au 2ème étage ;
- indiquer les parois acoustiques sur la toiture du 1er étage dans les documents graphiques ;
- supprimer les tentes solaires aux étages.

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, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (éléments techniques), article 12 (cours et jardins) et article 13 (surface perméable) ainsi qu'au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairement naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.