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: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M591/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Minimes 91 - 97 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARCHAROM

Objet / Betreft: d'une part, apporter des transformations structurelles ; et d'autre part, transformer les 2 bâtiments principaux et les constructions en intérieur d'îlot afin d'y aménager 16 logements (5 studios, 5 app. 1 ch., 5 app. 2 ch. et une maison unifamiliale de 3 ch.), rehausser les bâtiments principaux de 2 niveaux surmontés d'un étage sous toiture, démolir une construction en intérieur d'îlot, créer 3 terrasses, remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en bois et appliquer un cimentage sur les façades existantes, et enduit sur isolant sur les rehausses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

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

Considérant que les 2 biens, n°95 et n°97, sont repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Palais de Justice sis place Poelaert n°1" ;
Considérant que les 2 biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/06/2026 ; qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que la demande vise d'une part, à apporter des transformations structurelles et d'autre part, à transformer les 2 bâtiments principaux et les constructions en intérieur d'îlot afin d'y aménager 16 logements (5 studios, 5 app. 1 ch., 5 app. 2 ch. et une maison unifamiliale de 3 ch.), rehausser les bâtiments principaux de 2 niveaux surmontés d'un étage sous toiture, démolir une construction en intérieur d'îlot, créer 3 terrasses, remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en bois et appliquer un cimentage sur les façades existantes, et enduit sur isolant sur les rehausses ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur les éléments suivants :
- demande de clarification sur l'utilisation éventuelle des murs mitoyens dans le cadre de la rehausse et sur ses incidences structurelles ;
- demande de vérification de la prise en compte de la fenêtre existante au n°93 rue des Minimes et de l'impact du projet sur celle-ci ;
- demande qu'un état des lieux avant le début des travaux afin de constater l'état initial des immeubles voisins ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/09/2026 ;
Vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/10/2026 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/10/2026, portant les références PU/2024.0414/2/CP ; qu'il conviendrait de revoir le projet afin de répondre aux remarques émises ; qu'il n'est pas possible de statuer favorablement sur ce dossier en absence d'un avis favorable du SIAMU ;
Considérant qu'au cours de la Commission de concertation, l'architecte a exposé des adaptations du projet, discutées préalablement avec le SIAMU, visant à lever les objections émises et à rencontrer les conditions nécessaires à l'obtention d'un avis favorable ; que la demande modifiée devra faire l'objet d'un nouvel avis du SIAMU ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet prévoit la division de l'ensemble des bâtiments en 16 logements, répartis comme suit :
- Sous-sol :
  Bâtiment principal : 16 caves, local citerne, local poubelles et locaux techniques.
  Intérieur d'îlot (rez de jardin) : 1 studio, 1 app. 2 ch., 1 maison unifamiliale de 3 ch. du sous-sol au 1er étage.
- rez-de-chaussée :
  Bâtiment principal : un grand local vélos de 26 places dont 6 pour vélos cargo.
  Intérieur d'îlot : 1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et la maison unifamiliale susmentionnée.

- 1er étage :
  Bâtiment principal : 2 studios.
  Intérieur d'îlot : 1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et la maison unifamiliale susmentionnée.
- 2ème étage :
  Bâtiment principal : 1 studio et 1 app. 1 ch.
  Intérieur d'îlot : 1 studio, 1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2 ch.
- 3ème étage :
  Bâtiment principal : 1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2 ch. avec les combles.
  Intérieur d'îlot : suite des duplex susmentionnés.

Considérant qu'un équilibre a été trouvé dans la diversité des typologies de logements au sein des bâtiments en intérieur d'îlot ; que les aménagements intérieurs de ces logements sont de qualité et répondent aux normes actuelles de confort ;
Considérant que les 2 bâtiments avant comportent une majorité de petites unités de logement (3 studios, 2 app. 1ch et 1 app. 3 ch.) mais que ces unités de logement répondent aux besoins rencontrés dans le quartier et aux caractéristiques du bâti ;
Considérant dès lors, que le programme projeté est acceptable ;

En ce qui concerne les gabarits et l'esthétique projetés :

Considérant que la demande porte sur 2 bâtiments principaux existants et sur un ensemble de bâtiments en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation et la volumétrie du projet, celui-ci prévoit la démolition du bâtiment existant « cube » en intérieur d'îlot ; que cette démolition contribue à l'amélioration des qualités environnementales et paysagères du site par la création d'un espace paysager végétalisé, l'augmentation des surfaces en pleine terre et la mise en place de dispositifs favorisant la gestion durable des eaux pluviales, notamment leur infiltration et leur récupération ;
Considérant que le traitement paysager de l'intérieur d'îlot améliore significativement les qualités esthétiques de cet espace, au bénéfice du cadre de vie des futurs habitants et de la qualité résidentielle du projet ;

Considérant que la profondeur de la maison unifamiliale implantée en fond de parcelle, du côté droit, a été augmentée afin d'agrandir la superficie du séjour ; que cette extension est rendue possible par la démolition de la maison « cube » adjacente ;
Considérant que la profondeur ajoutée reste ponctuelle et limitée ; qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à la zone de cour et jardin, bénéficiant d'un réaménagement paysager et d'une végétation renforcée dans le cadre du projet ;

Considérant que la rehausse projetée des deux bâtiments situés à front de rue, passant d'un gabarit de R+1+toiture à versants à R+4+toiture, s'inscrit dans la continuité du front bâti existant en s'alignant sur le gabarit du bâtiment mitoyen de gauche sis au n°99 ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), en ce que la rehausse projetée s'aligne à la façade des n°95 et n°97, ne suivant pas l'alignement officiel ;
Considérant en effet, que 3 bâtiments de ce tronçon de rue sont implantés en avant par rapport à l'alignement ; qu'il s'agit d'une situation de droit avec une implantation particulière du bâti ; que le projet se contente de rehausser sans modification de l'implantation ;
Considérant de ce qui précède, que moyennant les dérogations au R.R.U., titre I, art. 3 sont acceptables ;

Considérant que la lecture parcellaire est préservée par le traitement différencié des 2 façades ; qu'au n° 95, la façade est en enduit peigné vertical de teinte claire, tandis qu'au n° 97, elle est traitée avec un enduit calepiné ;

Considérant que le projet vise à adopter une lecture architecturale simple, dans la continuité de la composition et du style des façades existantes aux étages inférieurs, afin de s'intégrer dans son contexte environnant ;
Considérant cependant, que le projet ne reprend par certains éléments caractéristiques de la composition des façades existantes, tels que le rythme dégressif des hauteurs des ouvertures, en particulier pour le n°97 ;
Considérant en effet, que pour ce bâtiment, la hauteur des baies ne respecte ni une logique dégressive ni une hauteur uniforme ; que les baies du 1er étage présentent une hauteur plus réduite que celles du 2ème étage projetée, tandis que les baies du 3ème étage sont encore plus hautes et surmontées d'impostes plus importantes ;
Considérant en outre que l'écartement entre le 2ème et 3ème étage est également plus marqué que celui existant entre les niveaux inférieurs ;
Considérant que la composition projetée manque de cohérence et de proportion et nuit à la cohérence architecturale des façades ;
Considérant que le traitement des façades en enduit lisse, associé à la matérialisation du parcellaire par un joint creux, permettrait de renforcer la lisibilité de la composition architecturale et de mieux intégrer le projet dans son contexte urbain ;
Considérant en outre, que les rehausses ne sont pas surmontée de toiture à versant, mais d'un volume en retrait de la façade côté gauche et d'une toiture mansardée avec lucarne côté droit ; que le retrait ainsi que la toiture du volume sont traités en toiture verte extensive ;
Considérant que ce volume et le type de toiture proposé ne correspondent pas à la typologie originelle de ces bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir, en façade à rue, des toitures à versants sans lucarne, afin de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments concernés et de garantir leur bonne intégration dans le paysage urbain, d'autant plus que ceux-ci bénéficient d'une forte visibilité depuis l'esplanade du Palais de Justice ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit l'aménagement de 3 terrasses :
- une terrasse dans le versant arrière du bâtiment principal n°95 ;
- une 2ème en fond de parcelle, pour le studio au 2ème étage ;
- une 3ème intégrée dans la volumétrie du logement 2 ch. en intérieur d'îlot, au 1er étage ;

Considérant qu'elles dérogent au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que les garde-corps ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant que ces terrasses sont implantées à une distance appropriée des propriétés voisines et ne génèrent pas de vues droites sur celles-ci ; qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ; qu'elles permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur privatif de qualité ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
Considérant qu'une baie est présente dans le mitoyen du 93 au niveau de la terrasse arrière ; qu'il convient de la représenter en coupe et de s'assurer de sa compatibilité avec le projet ;

En ce qui concerne aménagements complémentaires :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos de 70m² au rez-de-chaussée, accessible depuis les deux entrées du site aux n°95 et n°97 ; que ce local comprend 46 emplacements vélos, dont 6 emplacements pour vélos cargos ; qu'il offre une capacité de stationnement proportionnée au nombre de logements et participe ainsi au développement de la mobilité active ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parking mais qu'il s'agit de bâtiments existants ; que l'absence d'emplacement de parking est compensée par un vaste local vélos proportionné aux nombres de logements et de chambres ; que le quartier est bien desservi en transports en communs et que le maintien des constructions existantes ainsi que la dédensification de l'ilot ne permettent pas d'aménager un parking ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant qu'au niveau des normes d'habitabilité, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie éclairante de certaines pièces au n°97 est inférieure au 1/5ème de la superficie du plancher ;
Considérant que cette dérogation concerne les baies existantes au 1er étage et les baies de la rehausse projetée aux 2ème et 3ème étages ;
Considérant que pour les baies existantes, il est important de maintenir la composition d'origine de la façade sans la dénaturer ;
Considérant que pour les baies de la rehausse, il a été mentionné précédemment que la composition de cette dernière doit être revue afin de rétablir des proportions plus harmonieuses et de respecter davantage le rythme et les caractéristiques de la façade d'origine, d'autant plus que le bien est inscrit à l'inventaire ;
Considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation susmentionnée est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- prévoir, en façade à rue, des toitures à versants sans lucarne ;
- pour les façades, assurer la dégressivité de hauteur des baies, prévoir un enduit lisse, associé à la matérialisation du parcellaire par un joint creux et prévoir des bandeaux en pierre bleue ;
- ajouter en coupe les baies situées dans le mur mitoyen du n°93 et s'assurer de la compatibilité avec le projet ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U, Titre I, art. 6 (éléments techniques en toiture) en ce qui concerne les garde-corps et Titre II, art. 10 (éclairement naturel) en ce qui concerne le manque d'éclairement naturel de certaines pièces, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E515/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Emile Jacqmain 81 - 83 1000 Bruxelles
Rue du Pont Neuf 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jacqmain 83 Office

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureaux par la suppression des passerelles existantes, le démontage des façades actuelles et la restitution des façades d'origine datant de 1974, le réaménagement du rez-de-chaussée, l'ajout d'un volume en toiture, l'aménagement d'une toiture-terrasse et la modification des sous-sols comprenant 16 emplacements de stationnement et 55 places de vélos

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

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

Vu l'avis favorable du BMA émis le 27/05/2026 ;

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 rénover un immeuble de bureaux par la suppression des passerelles existantes, le démontage des façades actuelles et la restitution des façades d'origine datant de 1974, le réaménagement du rez-de-chaussée, l'ajout d'un volume en toiture, l'aménagement d'une

toiture-terrasse et la modification des sous-sols comprenant 16 emplacements de stationnement et 55 places de vélos ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 12/03/2002 (réf. P.U. E57/2000) ayant pour objet "transformer les façades de l'immeuble de bureaux existant" ;
- le 20/03/2008 (réf. P.U. E51/2006) ayant pour objet "régularisation de la suppression de 54 emplacements de parking transformée en locaux techniques et de stockage pour immeuble de bureaux – bd. Emile Jacqmain 83" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'art.6§1 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur le caractère jugé brutaliste de l'architecture projetée et s'interrogeant sur l'opportunité de créer des logements dans le cadre du projet ;

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) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'un bâtiment de bureaux, la réorganisation du sous-sol afin d'y aménager 16 emplacements de parking, dont 2 réservés aux PMR, ainsi que l'aménagement d'un seul commerce au rez-de-chaussée du côté du boulevard ;

Considérant que la superficie totale des bureaux est réduite dans le projet en raison des transformations suivantes :
- réduction de la surface du rez-de-chaussée afin d'intégrer le « parvis » de l'entrée principale ;
- démolition de la mezzanine dont seule une partie est maintenue au droit du quai de livraisons ;
- diminution des surfaces de bureaux à chaque étage à la suite du réalignement des façades ;
- augmentation de la superficie au 9ème étage à la suite de la rehausse du noyau central ;

Considérant que ces interventions conduisent globalement à une diminution de la superficie affectée aux bureaux, tout en permettant une meilleure organisation fonctionnelle du bâtiment et de ses accès ;

Considérant que le projet diminue la superficie commerciale existante passant de 787m² à 148,55m² ;
Considérant que le commerce projeté est implanté du côté du boulevard afin de favoriser l'animation du rez-de-chaussée et son interaction avec l'espace public ;
Considérant que le choix de ne pas prévoir un second commerce du côté de la rue Saint-Pierre est justifié par la faible viabilité d'un commerce sur cet axe, au regard des exploitations existantes dans cette rue, qui peinent à fonctionner en raison d'un déficit de visibilité et de passage ;
Considérant que cet espace bureau est dédié à une salle polyvalente qui permettra d'assurer une activation avec l'espace public ;
Considérant de plus, qu'afin d'améliorer l'interaction du rez-de-chaussée avec l'espace public, le projet prévoit le remplacement du mur de séparation existant entre l'espace polyvalent et la rampe d'accès au parking par une parois entièrement vitrée, permettant d'assurer une transparence visuelle de cette partie du bâti ;

Considérant que le projet améliore l'interaction du bâtiment avec son environnement par une ouverture des façades du rez-de-chaussée ;
Considérant que cette amélioration est due à l'augmentation de la hauteur libre des locaux (4,60m sous-plafond) grâce à la démolition de la mezzanine existante, à l'agrandissement des baies du rez-de-

chaussée et au déplacement de l'entrée principale de l'immeuble à l'angle du boulevard et de la rue du Pont-Neuf ;
Considérant que la nouvelle implantation déroge au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), en ce que l'entrée des bureaux et du garage est implantée en retrait du front de bâtisse ;
Considérant que le projet prévoit l'intégration de grilles déroulantes dans les faux-plafonds extérieurs du parvis d'entrée de l'immeuble et au droit de la rampe d'accès au parking ;
Considérant qu'une fois la grille fermée, ces grilles permettent de reconstituer l'alignement des façades et supprimer visuellement les zones en retrait ;
Considérant que ces grilles de type ajouré et sobre, s'intègrent d'une manière satisfaisante à la composition architecturale du bâtiment ;
Considérant que l'implantation de l'entrée principale à l'angle renforce la visibilité de l'accès, dynamise le carrefour et améliore la connexion de l'immeuble avec la place De Brouckère ;
Considérant que la composition architecturale projetée du rez-de-chaussée contribue à une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement immédiat et à une relation plus qualitative avec l'espace public ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 3 est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit, le bâtiment existant comprend un rez-de-chaussée et 8 étages surmontés d'une toiture plate ;
Considérant qu'il est actuellement relié aux immeubles attenants par des passerelles aériennes situées du côté de la rue Pont Neuf et de la rue Saint-Pierre ;
Considérant que le projet prévoit le démontage de ces passerelles de liaison et de l'entièreté des façades ajoutées en 2004, en vue de restituer les façades modernistes d'origine de 1974, conservées en arrière-plan ;
Considérant que le retour à l'architecture conçue par les frères Polak est apprécié ; que cette architecture se caractérise par une écriture moderniste et une façade architectonique marquant l'identité du bâtiment, plus cohérente et lisible, en adéquation avec l'historique du bâtiment et en intégration avec le boulevard ;
Considérant que la récupération des façades historiques du bâtiment permet au projet d'améliorer les performances énergétiques de l'enveloppe, par le placement de nouvelles menuiseries extérieures en aluminium et par l'application d'une isolation intérieure ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse légère du bâtiment en remplaçant l'infrastructure technique par un étage implanté en retrait de 8,26m du côté du boulevard et de 3,24m côté de la rue Saint-Pierre ; que cet étage comprend un local technique, des sanitaires et des ascenseurs/escaliers permettant l'accès à la nouvelle toiture-terrasse ;
Considérant que ces interventions dérogent au R.R.U., titre I, art. 5 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que les garde-corps dépassent l'acrotère existante de 0,68m ;
Considérant que l'installation de ces garde-corps est justifiée par la nécessité de sécuriser l'accès à la toiture terrasse ;
Considérant de plus qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impactent pas l'architecture du bâtiment ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 5 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne) et à art. 6§3 (éléments techniques en toiture), en ce qu'il prévoit l'aménagement d'une terrasse sur le toit du bâtiment et d'un nouveau volume en toiture au 9ème étage, en remplacement des installations techniques existantes et que la hauteur de ce volume entraîne une augmentation du gabarit du bâtiment de 3,21m ;
Considérant que ce nouveau volume permet, d'une part, l'accès à la toiture-terrasse et, d'autre part, d'intégrer les installations et les cabanons techniques ;
Considérant que ce volume est implanté en retrait de 8,26m de la façade du côté du boulevard et de 3,24m du côté de la rue Saint-Pierre ;
Considérant que son impact visuel est limité, car une partie des installations techniques, notamment les pompes à chaleur, sont placées dans le volume existant au niveau du 8ème étage ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que la toiture est aménagée en terrasse autocentrée réservée aux usagers du bâtiment pour une utilisation ponctuelle ;
Considérant que cette terrasse est bordée de plantations de tailles variées, alternant entre une végétation semi-intensive sous les panneaux photovoltaïques et en périphérique de la toiture (pour le passage de la nacelle), et une végétation intensive composée d'une diversité de plantes vivaces et ligneuses encadrant la terrasse centrale et permettant la création d'un paysage végétal ;
Considérant que cette végétation participe à délimiter et à structurer les différents usages de la toiture-terrasse ; qu'elle participe également à limiter les vues vers les propriétés voisines environnants ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§1 et art. 6§3 sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau de la mobilité et de l'accessibilité, le projet prévoit l'aménagement de16 emplacements de stationnement en sous-sol, dont 2 réservés aux PMR et 1 emplacement pour moto ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, art. 11 (nombre d'emplacements de parking), en qu'il prévoit la création de 16 emplacements de parking alors que le nombre minimum requis est de 50 places ;
Considérant que le projet se situe en zone A en matière d'accessibilité, définie au titre VIII du R.R.U. comme une zone bénéficiant d'une excellente desserte par les transports en commun ;
Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un local vélos en sous-sol, accueillant 55 emplacements de vélos dont 5 vélos cargo ; que ce local est directement accessible depuis la rampe d'accès du parking ;
Considérant qu'un contrôle d'accès est prévu afin d'assurer la sécurisation des vélos ainsi qu'une gestion adéquate des flux ;
Considérant que l'aménagement de ce local vélos favorise le recours aux modes de déplacement actifs ;
Considérant que la diminution du nombre d'emplacements de parking s'inscrit dans les objectifs de réduction de la dépendance à la voiture individuelle, particulièrement dans les secteurs bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 11 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.B., art. 70 (porte ouvrant vers l'extérieur), en ce que la porte du commerce ainsi que celle des bureaux au rez-de-chaussée s'ouvrent vers l'extérieur avec un débordement sur le trottoir ;
Considérant que l'ouverture de ces portes vers l'extérieur constitue une exigence du SIAMU afin de faciliter l'évacuation des occupants dans le sens des issus de secours ;
Considérant qu'un engagement relatif à la présente dérogation a été signé par le demandeur ;
Considérant que cette configuration répond aux exigences de sécurité incendies et d'évacuation ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.B., art. 70 est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation), art. 5 (hauteur de façade), art. 6§1 (toiture – hauteur), art. 6§3 (toiture – éléments techniques), ainsi qu'au titre VIII, art. 11 et au R.B., art. 70 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P612/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Adolphe Max 78 - 80 1000 Bruxelles
Rue du Pont Neuf 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOUTIQUE IN - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, changer la destination de l'entresol de commerce en 3 hébergements touristiques, diviser les étages en 3 appartements deux chambres à partir du 1er étage, modifier la division des châssis à l'entresol et placer des fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ancien cinéma Marivaux") ;

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

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, à changer la destination de l'entresol de commerce en 3 hébergements touristiques, diviser les étages en 3 appartements deux chambres à partir du 1er étage, modifier la division des châssis à l'entresol et placer des fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire), en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) et en application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 13/10/2026 ;
Considérant que l'avis n'a pas encore été réceptionné au moment de la Commission de concertation ; que toutefois, il y aura lieu de respecter l'avis du SIAMU ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que d'après les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles, le bien est en situation de droit affecté à un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol ; que les 1er, 2ème et 3ème étages sont destinés au logement, sans qu'il soit toutefois possible d'en déterminer le nombre exact ;

En ce qui concerne le projet :

Considérant que la demande porte sur la rénovation et la transformation d'un immeuble situé à l'angle du boulevard Adolphe Max et de la rue du Pont Neuf ;

Considérant que le projet maintient un commerce au rez-de-chaussée et un petit bureau en fond de parcelle accessible via un escalier en colimaçon ;
Considérant que le projet vise à aménager un local vélos de 16 m² (7 emplacements) derrière l'entrée menant aux étages ;
Considérant que l'entresol est actuellement affecté au commerce ; que le projet vise un changement de destination de commerce en établissement hôtelier : 3 studios - hébergement touristique ;
Considérant que les étages supérieurs sont chacun réaménagés en un appartement de deux chambres par niveau ;
Considérant que le projet vise le changement de destination de l'entresol en 3 hébergements touristiques d'une surface comprise entre 23 et 27m² ;
Considérant que les pièces de vies sont comprises entre 19 et 21m² ; qu'ils ne sont pas conformes aux normes en matière de studio (espace de vie de 22m² minimum) ;
Considérant que l'accès aux hébergements touristiques s'effectue par l'entrée principale en façade à rue et emprunte la cage d'escalier desservant également les logements ;
Considérant que l'exploitation d'hébergements touristiques engendre une rotation importante des occupants ainsi qu'une fréquentation accrue des espaces communs, se traduisant par de nombreux passages ;

Considérant, en outre, que le changement de destination projeté implique une modification de la division des châssis situés au niveau de l'entresol, dès lors que le niveau du plancher coïncide avec celui des ouvertures existantes ; qu'au plan architectural, le rez-de-chaussée et l'entresol ont été conçus comme un ensemble cohérent participant à une même composition de façade ; que la dissociation fonctionnelle de ces niveaux est susceptible d'entraîner une occultation partielle ou totale des baies de l'entresol, altérant la lecture de cette composition d'ensemble et réduisant l'interaction visuelle entre le bâtiment et l'espace public ;
Considérant qu'il convient de préserver les qualités architecturales de la façade ainsi que la lisibilité de sa composition d'origine ;
Considérant pour rappel, que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il y a dès lors lieu de veiller à sa préservation et à la mise en valeur de ses caractéristiques patrimoniales ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant dans cette optique, qu'il convient de vérifier la présence éventuelle de la devanture d'origine derrière les caissons actuellement en place ; qu'un sondage préalable permettrait d'évaluer le potentiel de restauration des éléments d'origine et de rétablir, le cas échéant, la lecture verticale de la façade en supprimant le bandeau opaque séparant le rez-de-chaussée de l'entresol ; que la restitution des proportions originelles contribuerait à une meilleure valorisation architecturale et patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que le boulevard Adolphe Max a récemment fait l'objet d'un réaménagement visant à renforcer la qualité et l'attractivité de l'espace public ; qu'il importe de consolider les effets de ce réaménagement par le maintien d'une activité commerciale dynamique le long de cet axe ;
Considérant que les surfaces commerciales existantes contribuent à la continuité du liseré commercial et à l'animation du boulevard ; que la conversion de surfaces commerciales en établissement hôtelier est susceptible d'affaiblir cette continuité commerciale et de réduire la diversité fonctionnelle du quartier ; que le maintien des fonctions commerciales participe à la fréquentation quotidienne, à l'animation de l'espace public et à l'attractivité du boulevard ;
Considérant que le projet compromet les objectifs de renforcement de la fonction commerciale poursuivis sur cet axe ;
Considérant de ce qui précède, que le changement de destination de l'entresol n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet vise également l'aménagement de 3 logements à partir du 1er étage, dont les superficies planchers se situent entre 100 et 130m² ;
Considérant que ces derniers répondent aux normes actuelles d'habitabilité ; que le niveau sous-combles à une superficie plancher de 100m² habitable et une hauteur libre de plus de 3.50m ;
Considérant qu'afin de répondre aux exigences en matière d'éclairement naturel, une coupole zénithale est installée sur la toiture de l'annexe, permettant d'améliorer l'apport de lumière dans la chambre 2 de l'appartement situé au deuxième étage ;
Considérant que les appartements projetés s'inscrivent dans un bâti existant et que par conséquent la répartition projetée est acceptable ;

Considérant pour finir, que de nouvelles fenêtres de toiture sont prévues afin d'améliorer l'éclairement naturel du logement aménagé sous combles ; que cette intervention est peu visible depuis l'espace public et permet d'améliorer le confort du logement situé sous-combles ;

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 vu l'impact sur les divisions des châssis ainsi que sur la viabilité du commerce et en conséquence conserver l'entresol commercial ;
- supprimer le caisson entre le rez et l'entresol afin de rétablir la hauteur des baies avec imposte d'origine ;
- respecter l'avis du SIAMU.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: U446/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de l'Uruguay 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THOMAS & PIRON HOME - S.A.

Objet / Betreft: démolir un garage et construire un immeuble de trois appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir un garage existant et construire un immeuble de trois appartements ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/10/1986 (réf. TP 91202) ayant pour objet "Construire un garage à usage privé pour 2 voitures comprenant un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versants" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants :
- règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (Solbosch),
- dérogations à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant), l'art.4 (profondeur de la construction), l'art.11 (aménagement de la zone de recul), l'art.6 (toiture - éléments techniques) et l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique qui porte principalement sur l'insuffisance des documents mis à disposition du public, les nombreuses dérogations alléguées au PRAS, au RRU et au règlement du quartier des villas, l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot, la végétalisation, la gestion des eaux pluviales, les nuisances liées aux terrasses et équipements techniques, la qualité d'habitabilité des logements projetés, la volumétrie jugée excessive ainsi que l'intégration architecturale de la construction dans son environnement, le réclamant estime que le projet présente une densité trop importante et sollicite sa révision afin de garantir un meilleur aménagement des lieux ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 01/10/2026, portant les références PU/1986.1223/4/CP ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 28/09/2026 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 01/10/2026 ;
Considérant que Vivaqua signale la présence, à proximité immédiate de la zone de chantier, d'une conduite en fonte grise particulièrement sensible aux terrassements et aux contraintes mécaniques ;
Considérant que les travaux projetés sont susceptibles de générer des charges et sollicitations pouvant affecter cette infrastructure ;
Considérant qu'une attention particulière devra être portée à l'implantation éventuelle d'une grue ainsi qu'aux charges exercées sur le sous-sol durant toute la durée du chantier ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un garage existant et la reconstruction d'un bâtiment mixte comprenant un garage au rez-de-chaussée ainsi que trois logements ;
Considérant que la parcelle concernée présente une largeur de façade d'environ 6,75 m ;

Considérant que le programme est réparti comme suit :
- rez-de-chaussée : un garage et un local vélos,
- rez-de-chaussée/ premier étage : un duplex trois chambres,
- deuxième étage : un appartement deux chambres,
- troisième/ quatrième étages sous combles : un duplex une chambre ;

Considérant que le projet propose trois logements familiaux présentant des superficies généreuses et des espaces extérieurs privatifs ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 3 (normes minimales de superficie), en ce qu'au quatrième étage la chambre présente une superficie de 12,32 m² (min 14 m²) ; que cependant le logement est confortable et que cela ne nuit pas à son habitabilité ;
Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, article 3 (normes minimales de superficie) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement naturel), en ce que :
- au rez-de-chaussée le séjour/cuisine de 45,68 m² présente une superficie éclairante de 7,91 m² au lieu des 9,10 m² requis ;
- au premier étage la chambre 1 de 23,9 m² présente une superficie éclairante de 3,53 m² au lieu des 4,78 m² requis ;
- au deuxième étage le séjour/cuisine de 39,62 m² présente une superficie éclairante de 7,8 m² au lieu des 7,9 m² requis ;
- au troisième étage le séjour/cuisine de 48,21 m² présente une superficie éclairante de 8,27 m² au lieu des 9,64 m² requis ;

Considérant que ces dérogations résultent principalement des superficies importantes des locaux concernés ; que les insuffisances constatées demeurent limitées au regard de la qualité générale des logements ;
Considérant que les dérogations au R.R.U titre II art.10 (éclairement) sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 16 (ordures ménagères), en ce qu'il ne prévoit pas de local poubelles commun ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 18 (local de rangement du matériel de nettoyage), en ce qu'aucun local commun n'est prévu à cet effet ;
Considérant toutefois que l'immeuble ne comprend que trois logements et constitue dès lors une copropriété de taille limitée ; que chaque logement dispose d'espaces de rangement privatifs suffisants permettant notamment le stockage du matériel d'entretien et des équipements domestiques ;
Considérant que, compte tenu de l'échelle réduite de l'immeuble, l'absence de certains locaux communs n'est pas de nature à compromettre le bon fonctionnement de la copropriété ni le confort des occupants ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, articles 16 et 18, sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant), en ce que le local vélos présente une superficie de 5,8 m², insuffisante au regard du programme de six chambres ;
Considérant que sa superficie ne permet pas le stationnement aisé d'un nombre de vélos correspondant aux besoins des occupants ni une utilisation confortable du local ;
Considérant que le local vélo n'est accessible qu'après le passage de 3 portes ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer le local vélo et son accessibilité ;

Considérant que le projet prévoit un garage pour une voiture ; que cet aménagement privatise une place en voirie et ne constitue dès lors pas une réelle plus-value ; que cela rend le rez très aveugle ; qu'il est évoqué en séance que la zone de recul sera utilisée pour du stationnement ; que cela n'est pas autorisable ;
Considérant qu'il convient de supprimer ce garage et de prévoir un local vélos en façade avant ;

Considérant que le projet présente un gabarit rez+2+2 niveaux sous toiture à versants ;
Considérant que le projet présente une lucarne en façade avant et arrière ;
Considérant que la hauteur sous corniche projetée, de l'ordre de 8,50 m, s'aligne sur le gabarit de l'immeuble voisin ;
Considérant que cette typologie reprend les caractéristiques dominantes du bâti environnant et favorise une bonne intégration du projet dans le paysage urbain ;
Considérant néanmoins que le projet déroge au R.R.U., Titre I art.3 (implantation) et au RCUZ (SOLBOSCH) art.5 (zone de recul) en ce que le bâtiment est implanté en avant du front de bâtisse et présente une zone de recul de seulement 4,11m (5m) ;
Considérant que cette avancée perturbe l'alignement des constructions et n'est pas compatible avec les caractéristiques urbanistiques du front bâti ;
Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de prévoir une zone de recul de 5m ; que la profondeur ne doit pas être augmentée et qu'il convient dès lors d'adapter le plan en conséquence ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que les garde-corps dépassent le profil du voisin ;
Considérant que les garde-corps sont nécessaires pour une utilisation sécurisée de la terrasse en toiture et qu'ils présentent un impact limité ;
Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que les brise-vues dépassent le profil du voisin ;
Considérant que les brise-vues projetés accentuent l'impact volumétrique des aménagements en toiture et augmentent leur visibilité depuis les propriétés voisines ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces brise-vues et de réaliser un retrait latéral de 1,90m à partir de la limite mitoyenne afin que la terrasse soit conforme au code civil en matière de vues ;
Considérant qu'afin de préserver les vues depuis la terrasse et les parcelles voisines, il convient de ne pas placer d'éléments techniques sur la toiture plate ;
Considérant qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il convient de végétaliser les toitures plates inaccessibles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que des pompes à chaleur sont implantées en toiture ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.12 (zone de cours et jardins) en ce qu'il prévoit également une pompe à chaleur implantée dans le jardin ;
Considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art. 6 (éléments techniques) et art. 12 (zone de cours et jardins) sont acceptables à condition d'étudier leurs emplacements adéquats et faire le nécessaire pour que les pompes à chaleur ne génèrent pas de nuisances pour le voisin ;
Considérant qu'il convient de veiller au respect des normes en matière de bruit de voisinage en ce qui concerne les pompes à chaleur et les intégrer au volume bâti ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul) en ce que la zone de recul est entièrement pavée et ne comporte aucun aménagement paysager ;
Considérant que le projet déroge à l'article 2 du R.C.U.Z. du Solbosch et au R.R.U., titre IV, article 5 (rampe d'accès) en ce qu'il prévoit une rampe d'accès d'une pente de 14 % dans la zone de recul ;
Considérant que les prescriptions du R.C.U.Z. visent à préserver le caractère verdurisé et aéré des abords privatifs du quartier du Solbosch ;
Considérant que l'absence de jardinet est contraire à cet objectif et nuit à la qualité paysagère de l'espace public ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul) et au R.C.U.Z. du Solbosch art.2 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de réaménager la zone de recul en un véritable jardinet d'agrément paysager, conformément aux prescriptions du R.C.U.Z. ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du R.C.U.Z. du Solbosch, en ce qu'aucune clôture n'est prévue à front de l'alignement ;
Considérant que la présence d'une clôture ajourée constitue un élément caractéristique de l'aménagement des zones de recul du quartier ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de prévoir une clôture conforme aux prescriptions du R.C.U.Z. afin de préserver l'homogénéité et la qualité paysagère de l'ensemble bâti ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre IV, article 7, en ce qu'aucun emplacement de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite n'est prévu ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement), en ce qu'il ne prévoit qu'un seul emplacement de parking pour trois logements ;
Considérant toutefois que le bien est situé dans un contexte urbain central bien desservi par les transports en commun ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables moyennant l'amélioration du local vélos ;
Considérant que le garage est intégré de manière cohérente au rez-de-chaussée et contribue à la fonctionnalité de l'immeuble ;

Considérant que la façade sera réalisée en briques de teinte grise et que la toiture sera revêtue de tuiles gris anthracite ;
Considérant que le projet prévoit des châssis en pvc ton carbone ;
Considérant que la lucarne est prévue en panneau de type trespa ; que cela ne s'accorde pas au cadre bâti ; qu'il convient de la prévoir en zinc ;
Considérant que moyennant ces modifications, ces matériaux et teintes s'inscrivent harmonieusement dans le contexte bâti environnant et assurent une intégration satisfaisante du projet dans son environnement urbain ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins), en ce qu'il prévoit l'implantation d'une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 10.000 litres dans le jardin ;
Considérant que l'implantation projetée de cette citerne réduit les surfaces susceptibles de demeurer en pleine terre et compromet la qualité végétale de la zone de cours et jardins ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'implanter cette citerne sous la terrasse projetée afin de préserver au maximum la perméabilité de la parcelle ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), en ce qu'il prévoit une terrasse d'environ 30 m² tandis que la partie de jardin ne représente qu'environ 26 m² ;
Considérant que cet aménagement réduit de manière excessive les surfaces de pleine terre et ne permet pas de conserver un équilibre satisfaisant entre surfaces minérales et surfaces végétalisées ;
Considérant que la superficie de jardin conservée apparaît insuffisante au regard de l'importance de la terrasse projetée ;
Considérant que ces dérogations ne sont dès lors pas acceptables et qu'il y a lieu, d'une part, de prévoir l'implantation de la citerne sous la terrasse et, d'autre part, de réduire la superficie de celle-ci afin de garantir le maintien d'au moins 50 % de la zone de cours et jardins en pleine terre ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- construire au front de bâtisses (zone de recul de 5m) ;
- prévoir une zone de recul aménagée en jardinet, conformément au R.R.U. titre I et au RCUZ (Solbosch) ;
- prévoir une clôture à l'alignement conformément à l'article 5 du R.C.U.Z. du Solbosch ;
- ne pas aménager de garage ;
- améliorer le local vélo (1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et son accessibilité, en le prévoyant en façade avant ;
- prévoir la lucarne avant en zinc ;
- supprimer les brise-vues et prévoir un retrait latéral inaccessible de 1,90m pour la terrasse en toiture ;
- végétaliser les toitures plates inaccessibles et ne pas placer d'éléments techniques sur la toiture plate ;
- veiller au respect des normes en matière de bruit de voisinage en ce qui concerne les pompes à chaleur et les intégrer au volume bâti ainsi que de s'assurer de la pertinence des emplacements choisis ;
- implanter la citerne d'eau pluviale sous la terrasse ;
- réduire la superficie de la terrasse au rez-de-chaussée afin de garantir le maintien d'au moins 50% de la zone de cours et jardins plantés en pleine terre.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) et art. 12 (zone de cours et jardins), et au R.R.U., titre II, article 3 (superficie), article 10 (éclairement naturel), article 16 (ordures ménagères), article 18 (local de rangement du matériel de nettoyage), au R.R.U., titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F325/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 82 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marc Helin

Objet / Betreft: d'une part, isoler la façade arrière par l'extérieur et modifier la couleur de la vitrine du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du commerce en logement afin d'aménager des locaux communs et réaménager l'accès au bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

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:

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 06-02 dénommé « Quartier Véronèse » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, isoler la façade arrière par l'extérieur et modifier la couleur de la vitrine du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la

destination du commerce en logement afin d'aménager des locaux communs et réaménager l'accès au bâtiment ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants:
- dérogation aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
- Application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que l'avis du SIAMU a été demandé en date du 25/09/2026 et non reçu à ce jour ; qu'il conviendra de s'y conformer ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1910 et ayant pour objet « construire une maison » (réf : TP 5696) ;
Considérant que pour ce même bien le collège d'urbanisme de la région de Bruxelles-Capitale a octroyé en date du 27/10/2006 un permis d'urbanisme, à la suite d'un recours, ayant pour objet « l'aménagement d'une affectation commerciale ou de services, 3 studios, 2 appartements d'une chambre et 3 appartements de 2 chambres dans un immeuble » (réf : RB 2663/05/4-06/1408) ;
Considérant qu'en situation de droit, le bien est un immeuble aménagé en bureau / commerce dans la partie avant du rez-de-chaussée et en 8 logements sur le restant des niveaux (3 studios, 2 appartements d'une chambre et 3 appartements de 2 chambres) ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant que la demande prévoit l'aménagement, au sous-sol, d'une cave privative pour chaque logement, à l'exception du logement du rez-de-chaussée, lequel dispose d'un espace de rangement intégré à son unité ;
Considérant que le projet prévoit également la suppression du commerce situé au rez-de-chaussée au profit de locaux communs destinés aux occupants de l'immeuble, notamment un local vélos, un espace de rangement pour poussettes et un local destiné au stockage des déchets ;
Considérant que ces aménagements induisent également une réorganisation de l'entrée de l'immeuble, en ce que l'accès principal ne s'effectue plus par la porte initialement destinée à cet usage, mais par l'ancienne vitrine ;
Considérant que cette modification permet de retrouver un accès de plain-pied au bâtiment, facilitant ainsi les déplacements des occupants et rendant la circulation des vélos et des poussettes plus fluide et plus confortable ;

Considérant que cette nouvelle configuration améliore dès lors l'accessibilité générale de l'immeuble et les conditions d'usage des espaces communs ;
Considérant que ces différentes interventions contribuent à améliorer les qualités d'usage de l'immeuble et le confort des occupants, tout en renforçant les équipements communs de la copropriété ;
Considérant dès lors que ces interventions participent à l'amélioration de la qualité globale de la copropriété ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

En ce qui concerne les modifications des façades :

Considérant que la modification des menuiseries des étages en PVC blanc en façade avant a été autorisée à la suite du recours de 2006 ; que les photographies des marquages présents sur les châssis démontrent que ces menuiseries datent de 1989 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant de plus, que le bien est repris en catégorie I au PPAS n° 06-02 « Véronèse » en tant que bâtiment remarquable et/ou historique ;
Considérant que le règlement de ce PPAS interdit, pour les façades de ces bâtiments, l'utilisation de châssis en PVC ;
Considérant que, bien qu'il s'agisse d'une situation autorisée, il y a lieu, afin de préserver les qualités esthétiques et patrimoniales de cet immeuble et de se conformer aux prescriptions réglementaires applicables, de prévoir, à l'issue de leur cycle de vie et lors de leur prochain remplacement, des châssis en bois respectant la modénature, les divisions et les moulurations des châssis d'origine ;
Considérant que le remplacement de la vitrine commerciale d'origine par une vitrine en bois à trois travées égales a également été autorisé à la suite du recours de 2006 ;
Considérant qu'il ressort des plans approuvés en 2006 que cette vitrine ainsi que la porte d'entrée étaient peintes en blanc ;
Considérant qu'en situation existante, ces deux éléments sont peints en bleu ;
Considérant que cette teinte pour les menuiseries du rez s'accorde au caractère architectural du bien ;

Considérant qu'en situation existante, une isolation par l'extérieur a été réalisée en façade arrière ;
Considérant que le bien présente déjà une profondeur supérieure à celle des constructions mitoyennes et occupe plus des trois quarts de la superficie de la parcelle ;
Considérant que cette couche d'isolation augmente encore la profondeur de la construction, induisant une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur des constructions mitoyennes et à l'article 3.1.2 du PPAS n° 06-02 « Véronèse » pour le dépassement des limites de la construction ;
Considérant toutefois que cette intervention permet d'améliorer les performances thermiques du bâtiment ainsi que le confort des occupants, et que la surépaisseur générée demeure limitée ;
Considérant, dès lors, que ces dérogations sont acceptables ;
Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, l'article 4 (profondeur) et au PPAS n° 06-02 « Véronèse » à l'article 3.1.2 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A632/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Poissonniers 14 - 22 1000 Bruxelles
Rue Auguste Orts 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Un Monde Merveilleux - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en boulangerie-pâtisserie où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture ; supprimer une volée d'escalier et fermer une trémie et apporter des modifications en façade à rue (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en boulangerie-pâtisserie où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture ; supprimer une volée d'escalier et fermer une trémie et apporter des modifications en façade à rue (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
Application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) ;

Considérant que l'avis du SIAMU a été demandé en date du 2/10/2026 mais non réceptionné à ce jour ;

Considérant que, pour ce même bien, d'autres permis d'urbanisme ont été délivrés, dont notamment celui accordé à la suite d'un recours en date du 06/02/2012, ayant pour objet : «verbouwing van een woongebouw met handelsgelijkvloers : inrichten van 1 handelsruimte op het gelijkvloers (232 m²) en 2 appartementen op de 1ste verdieping» ;
Considérant que ce permis autorise l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée d'une superficie de 232 m² ainsi que de deux appartements au premier étage ;
Considérant qu'il s'agit d'un bien situé à cheval sur les parcelles cadastrales 811S et 811 ;
Considérant que les sous-sols sont aménagés en locaux de stockage attenants au commerce du rez-de-chaussée ainsi qu'en local technique ;

Considérant que la situation de fait s'écarte de la situation de droit en ce que :

- le commerce du rez-de-chaussée est exploité sous la forme d'une boulangerie-pâtisserie avec possibilité de consommer sur place des boissons et/ou de la nourriture ;
- l'escalier reliant le rez-de-chaussée à la cave a été supprimé et sa trémie a été condamnée ;
- les façades à rue du rez-de-chaussée et du premier étage ont été modifiées ;
- les baies du rez-de-chaussée situées du côté de la rue des Poissonniers ont été agrandies et sont pourvues de châssis en aluminium de teinte gris foncé avec imposte vitrée et soubassement opaque ;
- l'une des baies situées rue des Poissonniers a été transformée en porte donnant accès à la zone de stockage et de livraison du commerce ; cette porte est surmontée d'une grille ;
- un film opaque noir a été apposé sur la partie inférieure des vitrines situées du côté de la rue Auguste Orts ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'ensemble de ces aménagements ;
Considérant que l'utilisation du commerce n'est pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du quartier ;
Considérant en outre que la surface de consommation occupe moins de la moitié du commerce ; que le commerce est ouvert de 8h à 19h00 maximum ; que cette consommation est dès lors une consommation accessoire, au sens de l'arrêté de changement d'utilisation ; qu'il convient d'adapter la demande en ce sens ;

Considérant que les modifications apportées aux façades ainsi qu'aux aménagements intérieurs sont cohérentes avec l'exploitation du commerce et répondent à ses besoins fonctionnels ;

Considérant cependant que la grille surplombant la porte donnant accès au local de stockage permet la ventilation de 3 climatiseurs placé au plafond du local ; que cette grille dépare le bien en l'état ;
Considérant qu'il convient de peindre la grille de ventilation dans la teinte des châssis afin d'assurer une unité ;

Considérant que la demande ne comporte aucune information ne ce qui concerne les installations techniques de l'atelier et en particulier, les climatiseurs, les hottes éventuelles et locaux poubelles ; qu'il convient d'étayer la demande sur ces points ;

Considérant que des garde-corps ont été placés devant les baies de l'entresol ; qu'ils ne sont pas autorisés et ne font pas partie de la demande ; qu'il convient de supprimer ces éléments des documents graphiques ;

Considérant dès lors que moyennant les modifications demandées, les travaux réalisés peuvent être considérés comme compatibles avec le bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'adapter la demande, la note en particulier, au fait qu'il s'agit d'une consommation sur place accessoire ;
- de peindre la grille de ventilation dans la même teinte que le reste des châssis du rez ;
- de fournir plus de détail au sujet des installations techniques et en particulier les climatiseurs, les hottes, cheminées et locaux poubelles.

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: 03/11/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G757/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Place du Grand Sablon 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Imocos

Objet / Betreft: Régulariser une cheminée et changer l'utilisation d'un restaurant accessoire existant

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

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/10/2026

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

La demande a été retirée par le demandeur.

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: 03/11/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C635/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Vuurkruisenlaan 47 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Esther Geboes

Objet / Betreft: verbouwen van het duplex appartement op de 2de- en de 3de verdieping, afbreken en heropbouwen van het dak met plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde en uitbreiding van het volume aan de achterzijde

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 50-01bis Van Praet goedgekeurd op 18/04/1956 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een zone van aaneengesloten woningbouw van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 10/07/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het duplex appartement op de 2de- en de 3de verdieping, het afbreken en heropbouwen van het dak met plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde en uitbreiding van het volume aan de achterzijde betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 08/10/2026 tot 22/10/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.B.P. en afwijking van het B.R.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 12/10/2026 met als referentie PU/2000.1490/3/CP;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/07/2020 (ref. S.V. C235/2019) met als onderwerp “remplacer, en façade avant, l’ensemble des châssis et portes de garage en bois peints en blancs par des châssis et des portes de garage en PVC blancs, étendre l'appartement du 2ème étage aux combles en réalisant un escalier intérieur, modifier la configuration des caves, étendre le logement du 1er étage au niveau du balcon arrière, et aménager des fenêtres de toit en façade avant et arrière (mise en conformité)”;
Overwegende dat volgens deze vergunning, op de 2de- en de 3de (dak) verdieping van het gebouw, een duplex appartement met twee slaapkamers en met een bureau gelegen is;

Overwegende dat het duplex appartement als volgt is ingedeeld:
- op de 2de verdieping: een leefruimte, twee slaapkamers, een berging, een badkamer en een wc;
- op de 3de (dak) verdieping: een leefruimte/keuken, een 3de slaapkamer, een berging, een badkamer en een wc;

Overwegende dat er in het appartement een nieuwe trap wordt geplaatst naar de 3de verdieping;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte op de 2de verdieping (6,50m² i.p.v. 7,62m²) en van de 3de slaapkamer op de 3de verdieping (3,60m² i.p.v. 3,80m²) onvoldoende is;
Overwegende dat de bestaande raamopening in de voorgevel op de 2de verdieping wordt behouden;
Overwegende dat de afmetingen van de bewoonbare lokalen ruim zijn;
Overwegende dat in het appartement de zijmuren aan de binnenzijde worden geïsoleerd;
Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is;

Overwegende dat het bestaand gebouw een bovengronds bouwprofiel heeft bestaand uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een zadeldak, een bouwdiepte heeft van 15m op het gelijkvloers en de verdiepingen en van 10m voor het dak;
Overwegende dat de bestaande achtergevel is uitgelijnd met de twee aanpalende constructies;
Overwegende dat de aanvraag voorziet om een isolatie en een afwerking in witte gevelpleister (16cm) te plaatsen op de achtergevel en dat hierdoor de bouwdiepte op 15,16m wordt gebracht;
Overwegende dat in de achtergevel op de 2de verdieping nieuwe ramen worden geplaatst in wit aluminium met een vormgeving die overeenkomstig de bestaande ramen;
Overwegende dat de aanvraag voorziet in de afbraak en heropbouw van het bestaande zadeldak, afgewerkt met rode patina dakpannen;
Overwegende dat de nieuwe nokhoogte wordt afgestemd op die van de laagste aanpalende constructie (nr. 49 links);
Overwegende dat in het nieuwe dak aan de voorzijde een dakkapel wordt voorzien, afgewerkt met een bekleding in antracietkleurige vezelcementplaten en ramen in antracietkleurige aluminium;
Overwegende dat ook de wit geverfde houten kroonlijst wordt vernieuwd;
Overwegende dat aan de achterzijde op het dakniveau een uitbreiding wordt voorzien met een plat dak;
Overwegende dat de bouwdiepte van de nieuwe dakverdieping 15,16m bedraagt, uitgelijnd op de onderliggende verdiepingen, met een uitsnijding voor een terras;
Overwegende dat er zonnepanelen worden geplaats aan de voor- en achterzijde van het zadeldak;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 4 (diepte), omdat de voorziene bouwdiepte 15,16m bedraagt en dus groter is dan de toegestane 15m;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de voorziene bouwdiepte 16cm dieper is dan de diepste aanpalende constructie en +/-4,50m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie;
Overwegende dat het isoleren van de achtergevel de thermische isolatie van het gebouw verbetert en de gegenereerde afwijking (uitbreiding van de bouwdiepte met 16cm) beperkt is;
Overwegende echter dat de voorziene bouwdiepte op de dakverdieping te groot is en er een overgang dient gecreëerd te worden tussen het diepe volume rechts en het minder diepe volume links;
Overwegende dat hierbij de minst diepe aanpalende constructie met maximum 3m overschreden mag worden (Gew.S.V. Titel I art. 4);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 9 (dak), omdat de uitbreiding wordt voorzien met een plat dak i.p.v. een hellend dak, wat niet toegestaan is volgens de voorschriften;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 8 (dak), omdat er een terras wordt voorzien op de dakverdieping, wat niet toegestaan is volgens de voorschriften;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrade van dit terras boven het dakprofiel uitsteekt;
Overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor een veilig gebruik van het terras;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52, omdat de uitbreiding op de mandelige grens geen volle muur is;
Overwegende dat de opbouw van de voorziene muren voor de uitbreiding een betere isolatie mogelijk maken;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen van het B.B.P. art. 4 (diepte), art. 8 en art. 9 (dak), van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen) en van het B.R. art. 52 aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het bestaand terras op de 2de verdieping wordt behouden en er een nieuw terras wordt aangelegd op de 3de (dak) verdieping;
Overwegende dat het terras op de 2de verdieping inpandig is en het terras op de 3de (dak) verdieping paalt aan een hoge scheidingsmuur;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- ter hoogte van de dakverdieping, een overgang te creëren tussen het diepe volume rechts en het minder diepe volume links, en de minst diepe aanpalende constructie met maximum 3m te overschrijden.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P. art. 4 (diepte), art. 8 en art. 9 (dak), van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het B.R. art. 52 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P520/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Prudent Bolslaan 130 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Luk Verhelst

Objet / Betreft: enerzijds, verbouwen van een ééngezinswoning, afbreken van de veranda op het gelijkvloers, isoleren van de achtergevel en het plat dak van het bijgebouw, en anderzijds, vervangen van de ramen in de voorgevel in wit aluminium schrijnwerk (in overeenstemming brengen) en herplaatsen van het metalen hek aan de straatkant en aanleggen van een voortuin in de achteruitbouwzone (regularisatie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

9 **<u>EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):</u>**
<u>Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw</u>:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed opgenomen is op de inventaris;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 08/06/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag enerzijds, het verbouwen van een ééngezinswoning, het afbreken van de veranda op het gelijkvloers, het isoleren van de achtergevel en het plat dak van het bijgebouw, en anderzijds, het vervangen van de ramen in de voorgevel in wit aluminium schrijnwerk (in overeenstemming brengen) en het herplaatsen van het metalen hek aan de straatkant en het aanleggen van een voortuin in de achteruitbouwzone (regularisatie) betreft;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Gelet op de motieven van de Overlegcommissie: goed gelegen in een GCHEWS van het G.B.P. en goed opgenomen op de inventaris;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 23/04/1929 (ref. TP 38805) met als onderwerp “édifier un immeuble”;
Overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 28/11/2017 (P.V. B.R./123/17) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: “De voortuin is ingericht als parkeerplaats (+/- 15 m²). Het metalen hek langs de straatkant werd naar de achterzijde van de achteruitbouwstrook verplaatst.”;
Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd op 25/10/2018 (ref. S.V. P111/2016) voor “régulariser l'aménagement d'un emplacement de parking dans la zone de recul”;

Overwegende dat de aanvraag een ééngezinswoning betreft;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1ste slaapkamer op de 1ste verdieping (3,30m² i.p.v. 3,60m²) en de 2de en 3de slaapkamer op de 2de verdieping (2m² i.p.v. 3m² en 2m² i.p.v. 3,50m²) onvoldoende is;
Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft en de betrokken gevelopeningen niet worden gewijzigd;
Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de niet vergunde uitbereiding (veranda) achteraan op het gelijkvloers wordt afgebroken;
Overwegende dat de achtergevel en het plat dak van het bijgebouw achteraan worden geïsoleerd langs de buitenzijde;
Overwegende dat in de voorgevel de originele houten ramen werden vervangen door wit aluminium schrijnwerk;
Overwegende dat, gezien het goed is ingeschreven op de inventaris en gelegen is in een GCHEWS, het wenselijk is om het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in wit geschilderd hout;
Overwegende dat de tuinzone wordt onthard en de volledige afdekking wordt weggehaald;
Overwegende dat in de achteruitbouwzone het originele metalen hek wordt verplaatst aan de straatkant en er een voortuin wordt aangelegd in volle grond;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de stedenbouwkundige inbreuken af te schaffen en deze ééngezinswoning, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, op te waarderen en dat het project, mits aanpassing, aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in wit geschilderd hout.

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

Mits de vermelde aanpassingen, wordt de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R617/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 172 - 176 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Optical Center

Objet / Betreft: placer une enseigne parallèle lumineuse et une enseigne perpendiculaire à la façade, portant le texte "Optical Center optique & audition", ainsi que deux enseignes parallèles portant le logo de la marque

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

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 30 avril 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional (ZIR n°11 « Cité administrative »), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurants au PRAS ;
Considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à placer une enseigne parallèle lumineuse et une enseigne perpendiculaire à la façade, portant le texte "Optical Center optique & audition", ainsi que deux enseignes parallèles portant le logo de la marque ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Hôtel Astoria", situé rue Royale 101-103) ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;

Considérant que des enseignes ont précédemment été placées sur le bien sans demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que la présente demande vise à remplacer ces dispositifs par de nouvelles enseignes reprenant la nouvelle charte graphique de la marque ;

Considérant que la demande concerne tout d'abord le placement d'une enseigne parallèle à la façade, constituée d'un bandeau en tôle laquée noire, portant le texte "Optical Center optique & audition" en lettres-boitiers en plexiglas blanc diffusant (LED) ;
Considérant que deux enseignes parallèles supplémentaires, portant le logo de la marque apposé sur des panneaux en tôle noire, sont prévues de part et d'autre de l'enseigne principale ;
Considérant que, par rapport à la situation existante de fait, les panneaux placés dans les dernières travées de vitrages de part et d'autre de la façade sont supprimés ;
Considérant que les enseignes parallèles possèdent une hauteur de 131cm et une largeur cumulée de 1186cm, inférieure à 2/3 de la largeur de la façade ; qu'elles sont placées à 2,59m au-dessus du niveau du trottoir et présentent une saillie de 8cm par rapport à la façade ;
Considérant que ces enseignes dérogent au R.B., article 82 (niveau de placement des enseignes) en ce qu'elles sont établies à moins de 3m du niveau du trottoir ;
Considérant cependant qu'elles sont conformes au R.R.U. et que, vu leur faible saillie, elles ne sont pas susceptibles de gêner le passage sur le trottoir ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
Considérant qu'elles dérogent également au R.B., article 83 (enseignes parallèles) en ce qu'elles possèdent une hauteur supérieure à 75cm ;
Considérant cependant que le rez-de-chaussée du bâtiment sur lesquelles elles sont apposées possède une hauteur importante et que les dimensions des enseignes ne sont pas disproportionnées par rapport aux proportions de la façade ;
Considérant que, par rapport à la situation existante de fait, les enseignes projetées s'intègrent mieux à l'esthétique de la façade du bâtiment, grâce notamment au choix d'une teinte identique à celle des châssis du commerce et à la suppression des panneaux latéraux ;

Considérant également que la largeur de la rue Royale est d'environ 20m à cet endroit ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise aussi à placer une enseigne perpendiculaire à la façade, fixée au même endroit que l'enseigne existante de fait ;
Considérant que cette nouvelle enseigne perpendiculaire est constituée d'un boitier en tôle laquée noire, portant le texte "Optical Center optique & audition" en lettres blanches, surmonté du logo ;
Considérant que ce dispositif possède les dimensions suivantes : 80cm x 80cm, avec une épaisseur de 10cm, et des fixations de 10cm portant la saillie totale à 90cm ;
Considérant qu'elle est placée à 3,73m du niveau du trottoir ;
Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge au R.B., article 87 (enseignes perpendiculaires) en ce que ses dimensions dépassent 50cm de hauteur et 75cm de saillie (fixations comprises) ;
Considérant que la dérogation n'est pas très importante ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que la rue Royale est une rue de grande largeur, possédant un trottoir large ;
Considérant que la hauteur de placement de 3,73m par rapport au niveau du trottoir permet d'éviter toute gêne pour les passants ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les enseignes projetées permettent de souligner l'activité commerciale ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.B., articles 82, 83 et 87 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L733/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Corrège 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Florence FRANCOIS - PONCET

Objet / Betreft: agrandir une baie au 2e étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n° 06-01 "Archimède" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au PPAS n°06-01 Archimède ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/08/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à agrandir une baie au 2e étage en façade arrière ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant l'article 21/3 de l'arrêté dit de minime importance ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale rez +2 + toiture à double versant avec sous-sol et 2 annexes d'un et 2 niveaux à toit plat à l'arrière ;
Considérant que le projet vise à améliorer l'éclairement naturel de la chambre en façade arrière au 2e étage en agrandissant la baie ;
Considérant que cette baie est élargie en se basant sur les dimensions de celle du niveau inférieur et que la division tripartite du châssis, avec 2 éléments fixes encadrant un double ouvrant, le tout surmonté de 3 impostes, s'intègre esthétiquement à la façade arrière ;
Considérant que la nouvelle menuiserie est en bois peint en teinte blanche, de même que les fenêtres de l'entresol et du palier de la cage d'escalier entre les 1er et 2e étages qui sont remplacées à l'identique ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant ainsi que la chambre est rendue conforme aux exigences actuelles de confort définies par le titre II du RRU ;

Considérant également qu'afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, la façade arrière est isolée aux 1er et 2e étages avec 14 cm d'EPS recouvert d'un enduit de ton gris clair ;
Considérant que l'isolation ne dépassant pas en profondeur le bien mitoyen de droite le plus profond, ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme suivant l'article 21/1 de l'arrêté dit de minime importance ;
Considérant que les volumes aux rez-de-chaussée et entresol sont aussi repeints en gris clair pour conserver l'aspect d'ensemble ;
Considérant que 2 caissons de store en aluminium de teinte blanche sont placés au-dessus des baies du 1er et 2e étages ;
Considérant que ces caissons sont insérés dans l'isolation ;

Considérant enfin qu'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité d'environ 10.000 L a été intégrée sous la terrasse ; Considérant que cette citerne permet de limiter les rejets d'eau à l'égout et d'alimenter un WC au rez-de-chaussée, un lave-linge et de servir pour l'entretien du jardin ;

Considérant que tous ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale tout en respectant son caractère patrimonial ;

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

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H389/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Heembeek 286 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Isabelle Honorez

Objet / Betreft: reconstruire une annexe en façade arrière, rehausser la toiture par l'ajout d'un toit à versants et réaménager une habitation unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

12 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 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 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 liseré de noyau commercial et en zone d'habitation au PRAS ;

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 reconstruire une annexe en façade arrière, rehausser la toiture par l'ajout d'un toit à versants et réaménager une habitation unifamiliale ;

Considérant que le bien ne possède pas de situation de droit ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 8/10/2026 au 22/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur des interrogations au sujet de la rehausse mitoyenne ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art.4 du RRU en ce que le projet dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;
Considérant toutefois que cette dérogation n'est pas de nature à porter préjudice au mitoyen concerné, dès lors qu'un espace libre est maintenu entre les deux constructions, permettant de préserver un dégagement suffisant et d'éviter un effet d'enclavement ou d'étouffement du mitoyen le moins profond ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU en ce que la toiture de l'extension dépasse de plus de 3 m le mitoyen le plus bas ;
Considérant que cette dérogation découle directement de la dérogation sollicitée quant à la profondeur de l'extension envisagée ;
Considérant que ce dépassement est limité à la toiture de l'extension et qu'il ne porte pas préjudice au mitoyen concerné, un espace libre étant maintenu entre les constructions permettant de préserver un dégagement suffisant ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, article 3 (superficie) du RRU, en ce que le séjour, la salle à manger et la première chambre ne présentent pas les superficies minimales requises ;
Considérant que ces dérogations résultent de la configuration particulière de la parcelle et de l'étroitesse de la maison, qui présentent des caractéristiques atypiques limitant les possibilités de réaménagement ;
Considérant que les espaces ont néanmoins été aménagés de manière optimale au regard des contraintes existantes et présentent des superficies permettant d'assurer des conditions d'habitabilité et une qualité de vie satisfaisantes ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.4 (hauteur sous plafond) du RRU en ce que la hauteur sous plafond des chambres situées aux 1er et 2ème étages est inférieure à la hauteur minimale requise de 2,50 m ;
Considérant que cette dérogation est induite par la structure et les caractéristiques constructives existantes du bâtiment, dont la modification entraînerait des interventions importantes ;
Considérant que les hauteurs sous plafond projetées permettent néanmoins d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes dans les locaux concernés et que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.10 (éclairement) du RRU, en ce que la superficie nette éclairante de la salle à manger située au rez-de-chaussée est insuffisante ;
Considérant que cette dérogation résulte des contraintes liées à la configuration existante du bâtiment et aux possibilités limitées de modification des ouvertures ;
Considérant toutefois que le déficit de superficie éclairante est compensé par la création d'une large baie vitrée en façade arrière, permettant un apport significatif de lumière naturelle dans la pièce ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une modification du volume bâti existant et que la nouvelle construction présente un gabarit de 2 niveaux + combles avec une toiture à versants ;
Considérant que la nouvelle toiture s'intègre de manière plus cohérente dans le contexte urbanistique immédiat ;

Considérant que le projet envisagé permet d'améliorer la situation existante, tant en termes de qualité des espaces intérieurs que d'intégration du bâtiment dans son contexte bâti ;
Considérant que les interventions projetées permettent de rationaliser l'aménagement du bien et d'en améliorer les conditions d'habitabilité, tout en tenant compte des caractéristiques et contraintes de la construction existante ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I art.4 (profondeur) & 6 (hauteur) et le Titre II art. 3 (superficie), 4 (hauteur sous plafond) & 10 (éclairement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P827/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Poinçon 10 1000 Bruxelles
Rue d'Accolay 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association hospitalière de Bruxelles - Centre hospitalier universitaire Saint-Pierre

Objet / Betreft: Modifier la façade du rez-de-chaussée par l'ajout ou la modification des baies de portes et de garage et par la modification des matériaux et supprimer 5 emplacements de parking sur 104 emplacements existants.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

Considérant que le projet vise à modifier la façade du rez-de-chaussée par l'ajout ou la modification des baies de portes et de garage et par la modification des matériaux et supprimer 5 emplacements de parking sur 104 emplacements existants ;
Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU envoyé au fonctionnaire délégué le 06/10/2026 ; que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la façade concernée par les travaux se situe le long de la rue du Poinçon ;
Considérant que l'objet principal de la demande porte sur la mise en conformité incendie des parkings au niveau -2 et -1 du Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre de Bruxelles (site Alexien/César de Paepe) ;
Que les travaux consistent en la création de deux couloirs d'évacuation (depuis la cage d'escalier « Accolay bas » et depuis le fond du parking), et les deux sorties de secours au niveau -2 ; que l'une d'elle nécessite le déplacement de la sortie du parking de quelques mètres ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

Qu'actuellement, certains flux vers les sorties de secours nécessitent de traverser le parking et peuvent croiser des véhicules pour rejoindre l'extérieur du bâtiment ; que cela constitue un danger pour l'évacuation des personnes en cas d'incendie ;
Que les deux nouveaux couloirs d'évacuation permettent de ne pas devoir passer par le parking pour rejoindre l'extérieur du bâtiment ;
Que ces nouveaux couloirs nécessitent la suppression de deux emplacements de stationnement au niveau du parking -2 ;
Considérant que les aménagements de la façade consistent donc en la création de deux nouvelles portes, aboutissements des deux nouveaux couloirs d'évacuation sur le trottoir de la rue du Poinçon ; que la sortie actuelle du parking devra nécessairement être déplacée ;
Considérant que la présente demande concerne également d'autres travaux sur la façade de la rue du Poinçon, à savoir :

- La création d'un nouvel accès direct vers l'extérieur pour le local déchets afin de faciliter le déplacement des containers ;
- Des travaux de remplacement du revêtement de façade pour rafraichir et uniformiser la façade transformée ;
- La pose d'une peinture anti-graffiti prescrite pour éviter de trop rapides dégradations ;
- Le remplacement d'une partie du faux-plafond du porte-à-faux et l'intégration de nouveaux éclairages au niveau des sorties ;
- Le remplacement des éléments de parement de façade manquant au niveau du porte à faux par des pierres des façades démontées pour garantir l'homogénéité de la façade ;
- Le remplacement de baies par des grilles de désenfumage ;

Considérant que la pose de nouvelles grilles de désenfumage nécessitent la suppression de 3 places de stationnement au niveau -1, situées juste devant les nouvelles grilles de désenfumage ;
Considérant qu'afin d'assurer l'uniformité de la façade, il y a lieu de prévoir des teintes similaires aux teintes des châssis existants pour l'ensemble des nouvelles grilles, portes et châssis ; qu'il y a également lieu d'étendre le revêtement anti-graffiti aux nouveaux parements afin d'assurer une uniformité dans les teintes de la pierre bleue en façade ;
Considérant également que la façade existante ne comporte pas de parement en cassette métallique gris à l'exception des zones situées directement au-dessus des châssis de fenêtres et portes ; que toujours dans le but de garantir une harmonie et une uniformité dans le traitement de la façade, il y a lieu de remplacer ce parement par un parement en pierre bleue identique à l'existant, au minimum en ce qui concerne les parois jouxtant le nouvel accès sortie déchet et la nouvelle sortie de parking ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au PRAS ;
Considérant que la demande implique la suppression de 5 places de stationnement en interne, ainsi que certaines adaptations au niveau de l'espace public (suppression d'un potelet, adaptation d'une bordure de trottoir, …) ; qu'il y aura lieu d'obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie en complément de la présente demande de permis ;
Considérant que les objectifs du projet sont de garantir une évacuation des personnes en cas d'incendie en évitant le croisement des flux entre véhicules et piétons, d'améliorer la sortie des véhicules du parking, de faciliter l'évacuation des déchets et d'harmoniser et rénover la façade ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions émises par l'avis du SIAMU ;
Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :
- de respecter les conditions émises par l'avis du SIAMU ;
- de remplacer les parements en cassette métallique gris situé de part et d'autre des nouvelles entrées/sorties par un parement en pierre bleue similaire à l'existant ;
- de prévoir le même traitement anti-graffiti sur les nouveaux parements en pierre bleue prévus, afin de garantir une uniformité des teintes de pierres bleues ;
- de prévoir une teinte similaire à l'existant pour l'ensemble des portes et châssis.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E841/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Boulevard de l'Empereur 7 - 9 1000 Bruxelles
Rue de l'Escalier 36 - 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Office National de l'Emploi

Objet / Betreft: Installer des garde-corps de sécurité sur l'ensemble des toitures.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/10/2026 - 22/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

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

Considérant que le projet vise à installer des garde-corps de sécurité sur l'ensemble des toitures ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capital le 19/08/2024 ;
Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme RRU en ce qui concerne l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du titre I du RRU ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- Application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) à l'article 6 (installations techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 08/10/2026 au 22/10/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
Considérant que le bâtiment concerné accueille le siège de l'Office National de l'Emploi, établissement public fédéral chargé d'une mission de service public ; que le maître d'ouvrage est

tenu d'assurer la gestion et l'entretien de son patrimoine immobilier dans le respect des obligations applicables en matière de sécurité et de protection des travailleurs ;
Considérant que les toitures concernées accueillent déjà et accueilleront prochainement différents équipements nécessitant des interventions régulières d'entretien, de contrôle et de maintenance, notamment les installations techniques existantes ;
Considérant que l'installation projetée concerne des garde-corps permanents destinés à assurer la protection contre les chutes lors des interventions d'entretien, de maintenance et d'exploitation des toitures ;
Que ces garde-corps constituent une mesure de protection collective au sens du code du bien-être au travail ; que ces mesures de protection collective doivent être privilégiées par rapport aux équipements de protection individuelle lorsqu'elles permettent d'assurer un niveau de sécurité équivalent ou supérieur ;
Considérant qu'afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public, les garde-corps sont implantés en retrait des rives de toiture et présentent une inclinaison de 22° vers l'intérieur ; que le périmètre des toitures est bordé par une corniche débordante ;
Que cependant, vu la hauteur de ces derniers et la largeur du boulevard de l'Empereur, ils risquent d'être visible depuis les perspectives lointaines vers le bâtiment ; que le boulevard de l'Empereur a relève d'une importance particulière dans le paysage urbain de la Ville de Bruxelles ;
Qu'en séance, le demandeur a précisé que les garde-corps sont prévu en aluminium naturel ; qu'il y a lieu de de prévoir les garde-corps en aluminium de teinte mate pour éviter tous reflets ;
Considérant que, dans les zones arrières et sur les toitures en contrebas, les garde-corps sont totalement invisibles depuis l'espace public ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;
Considérant de ce qui précède et moyennant la condition ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de prévoir les garde-corps en aluminium de teinte mate pour éviter tous reflets.

La dérogation à l'article 6 (installations techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) peut être octroyée, moyennant le respect des conditions émises par le présent avis.

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: 03/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G101/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Gustave Demanet 52 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Yunus Gündüz

Objet / Betreft: démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée, et aménager 1 terrasse en toiture du 1er étage

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:

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

15 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 49-02 49-03 dénommé "QUARTIER MUTSAARD" approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1960 ;
Considérant que le bien est situé en zone de centre scolaire au P.P.A.S. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée, aménager 1 terrasse en toiture du 1er étage ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/03/1953 (réf. TP 62275) ayant pour objet « construire une maison à 1 étage » ;

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: 03/11/2026

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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur)

Vu l'absence de réaction ;

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

Considérant que la demande vise à démolir un débarras annexe au rez-de-chaussée pour reconstruire une annexe sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette annexe déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du R.R.U. en ce que l'acrotère projeté dépasse le profil mitoyen le plus profond et le plus haut de quelques cm ; que les dérogations sont minimes et, par conséquent, acceptables ;
Considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ; que la toiture plate est de couleur blanche (RAL 9010) ; que cette teinte permet de limiter l'accumulation de chaleur ;
Considérant que désormais la salle à manger projetée au rez-de-chaussée n'est plus éclairée directement et déroge de ce fait à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du R.R.U. ; qu'un espace dinatoire existe dans la cuisine projetée rendant acceptable la dérogation de la salle à manger ;
Considérant que le reste du logement projeté inclus dans la demande répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse de 5.9 m² sur la toiture de l'annexe projetée ; qu'elle respecte le code civil et ne dépasse pas le volume voisin ; qu'elle ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'en façade avant le châssis simple situé au 1er étage, au-dessus de la porte d'entrée, a été remplacé par un châssis à double ouvrant et imposte ; que ce dessin dépare la façade et ne s'accorde pas à l'architecture du bien ; que cette modification n'est pas acceptable ;
Considérant qu'il convient de remplacer le châssis au premier étage surmontant la porte d'entrée par un châssis à simple ouvrant sans imposte ;

Considérant moyennant la modification demandée, 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 remplacer le châssis au premier étage surmontant la porte d'entrée par un châssis à simple ouvrant sans imposte.

Les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du R.R.U. et à l'article 10 (éclairement) du titre II du R.R.U. sont accordées.

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.