



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S856/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Bonekruidlaan 29 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Philippe Hamer

Objet / Betreft: het verhogen van een gebouw om een nieuwe wonéénheid te creëren, het wijzigen van de voorgevel, het afsluiten van de balkons aan de voorgevel en het creëren van terrassen aan de achtergevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de Nieuwe Gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende 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 (GBP);
Gelet op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 50-30, 50-31 "Versailleslaanwijk", goedgekeurd op 07/04/1969;
Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
Gelet op het Gemeentelijk Bouwreglement (GBR);
Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter volgens het GBP;
Overwegende dat het goed gelegen is in een strook voor aaneengesloten woningbouw volgens het BBP;
Overwegende dat de aanvraag werd ingediend op 29/08/2024;
Overwegende dat werd vastgesteld dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verhogen van een gebouw om een nieuwe wooneenheid te creëren, het wijzigen van de voorgevel, het afsluiten van de balkons aan de voorgevel en het creëren van terrassen aan de achtergevel;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION **ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/09/2025 tot 18/09/2025 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr. 50-30/31 (Versailles I, 07-04-1969); afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte); afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak – technische elementen); afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak – hoogte); afwijking op art. 10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel – meer dan 12 cm uit over de eerste 2,5 m gevelhoogte en één meter daarboven);

Gelet op het feit dat dit openbaar onderzoek geen reactie heeft uitgelokt;

Gelet op het artikel 245 van het BWRO betreffende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning die kan worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed;

Overwegende de ligging van de betrokken percelen in het historische stadscentrum en de aard van het gebouw (Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel, Brussel - Vijfhoek, <https://gis.urban.brussels> > Monumenten en Landschappen > Archeologisch Erfgoed);

Gelet op het gunstig advies met voorwaarden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 28/08/2025 opgenomen in de bijlage met als referentie CP.2025.0608/1;

Overwegende dat ten gevolge van de condities van dit advies de plannen niet moeten aangepast worden;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met 3 woningen (appartementen met één slaapkamer), bestaande uit een gelijkvloers + 3 verdiepingen + een plat dak, gebouwd in de jaren 1960;

Overwegende dat het gebouw verouderd is en dat het project tot doel heeft het te renoveren en uit te breiden om er een extra wooneenheid in te creëren;

Overwegende ten eerste dat de bestaande woningen vergroot worden door de balkons aan de voorgevel te sluiten;

Overwegende dat hierdoor de appartementen op de 2e en 3e verdieping kunnen worden omgevormd tot woningen met 2 slaapkamers;

Overwegende dat de wooneenheid op de eerste verdieping wordt verbouwd tot een duplex met 3 slaapkamers en 1 bureau, door toevoeging van het achterste deel van het gelijkvloers, waar de woonkamer en keuken worden ingericht;

Overwegende dat de terrassen aan de achtergevel worden uitgebreid;

Overwegende dat deze terrassen afwijken van de GSV, titel I, art. 4 (diepte) omdat ze dieper zijn dan de mandelige profielen van de twee aangrenzende bouwwerken;

Overwegende dat de overschrijding slechts 1,05 m bedraagt, waardoor er op de terrassen voldoende ruimte is voor een tafel;

Overwegende dat kwalitatieve buitenruimtes de bewoonbaarheid van de appartementen verbeteren;

Overwegende dat deze afwijking dus aanvaardbaar is;

Overwegende niettemin dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten niet respecteert, aangezien deze terrasuitbreidingen slechts op 1,5 m van de mandelige grenzen zijn geplaatst, in plaats van 1,9 m;

Overwegende dat deze afstand tot de burens moet worden vergroot om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat het project ook tot doel heeft een wooneenheid toe te voegen door een dakuitbreiding te bouwen;

Overwegende dat het op te richten volume bestaat uit één bouwlaag met een plat dak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BBP, art. 10 (profiel), dat de hoogte van de gebouwen beperkt tot maximum twee verdiepingen boven het gelijkvloers;

Overwegende dat, volgens het plan van het BBP, drie verdiepingen met een plat dak voor dit gebouw reeds toegestaan zijn, aangezien het BBP een extra verdieping voor garages toelaat;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION **ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Overwegende dat een vierde verdieping, terugliggend ten opzichte van de voorgevel, voor het naburige gebouw rechts werd toegestaan;
Overwegende dat de voorgevel van deze nieuwe uitbreiding wordt uitgelijnd met het terugliggende volume van het naburige gebouw;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, titel I, art. 4 (diepte) en art. 6 (dak – hoogte) omdat het achterste deel van de nieuwe constructie de mandelige profielen van de naastgelegen bouwwerken in diepte en hoogte overschrijdt;
Overwegende dat de overschrijding slechts 50 cm in de diepte bedraagt;
Overwegende dat de aanvraag tevens afwijkt van de GSV, titel I, art. 6 (dak – hoogte) omdat de dakuitbreiding 32 cm hoger is dan die van de buur;
Overwegende dat deze afwijkingen beperkt zijn en dus aanvaardbaar;

Overwegende dat een “studio” in het nieuw volume ingericht is ;
Overwegende dat het blijkbaar een appartement met één slaapkamer is waarvan de oppervlakten afwijken van de bewoonbaarheidsnormen van de GSV, titel II, art. 3;
Overwegende niettemin dat dit appartement kwalitatief is en dat een groot terras voorzien is ;
Overwegende het feit dat een 3 kamers appartement op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping voorzien is ;
Overwegende dat het project verschillende soorten van appartementen voorziet met een groot appartement voor een gezin met een toegang naar de tuin ;
Overwegende dat deze afwijking beperkt en aanvaardbaar is ;

Overwegende dat het project de aanleg van een ontoegankelijk groendak op het plat dak van de 3^{de} verdieping voorziet;
Overwegende dat het dak van de uitbreiding ook moet worden beplant;
Overwegende dat tijdens de overlegcommissie de architect van de aanvrager heeft vermeld dat het moeilijk is om het water van groendakken in het gebouw te gebruiken ;
Overwegende niettemin dat er waterfiltersystemen bestaan om dit water te gebruiken;

Overwegende dat een terras op het plat dak aan de achterkant van de uitbreiding wordt ingericht;
Overwegende dat zichtschermen in matte beglazing het zicht op de naburige percelen verhinderen;
Overwegende dat deze schermen en de borstwering van het terras afwijken van de GSV, titel I, art. 6 (dak – technische elementen), aangezien zij niet tot de toegestane technische elementen op daken behoren;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is omdat deze elementen noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van het terras en om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat de uitbreiding van de flat op de 1^{ste} verdieping tot een duplex met het achterste deel van het gelijkvloers de woonkwaliteit verbetert en een directe verbinding met de tuin creëert;
Overwegende dat dit echter inhoudt dat de gemeenschappelijke ruimten moeten worden verplaatst;
Overwegende dat de kelders op het gelijkvloers worden verwijderd, maar dat er in elke woning een bergruimte is voorzien;
Overwegende dat het project afwijkt van de GSV, titel VIII, art. 6 (aantal parkeerplaatsen per woning) en van het BBP, art. 22 (garages) aangezien het feit dat één van de twee bestaande garages wordt omgevormd tot een fietslokaal;
Overwegende dat twee parkeerplaatsen reeds onvoldoende zijn voor de drie bestaande woningen;
Overwegende dat de inrichting van een gemeenschappelijke fietsenstalling de mobiliteit voor alle woningen verbetert;
Overwegende dat deze afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie de architect van de aanvrager heeft gevraagd om parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook te plaatsen;
Overwegende dat dit volgens artikel 11 van titel I van de GSV verboden is;





Overwegende dat de bestaande parementbaksteen van de voorgevel wordt verwijderd om isolatie te plaatsen;
Overwegende dat een gevelbekleding in rode baksteenstrips is voorzien;
Overwegende dat, voor de dakuitbreiding en een deel van het gelijkvloers, een gevelbekleding in hout is voorzien;
Overwegende dat het buitenschrijnwerk in antraciet aluminium wordt uitgevoerd;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BBP, art. 12 (gevelbekledingen), dat een bekleding van de voorgevels met baksteen of natuursteen en een bekleding van de achtergevels met witte cementering of steen voorschrijft;
Overwegende dat de architecturale compositie van de gevels interessant is en goed in de stedelijke omgeving geïntegreerd is ;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de aanvraag niet van dien aard is dat zij nadeel zou berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat, volgens het voorgaande en mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggende stedelijke kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een afstand van 1,9 m te voorzien voor de uitbreidingen van de terrassen op de verdiepingen om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;
- een groendak te voorzien op het plat dak van de uitbreiding;
- geen parkeerplaats in de achteruitbouwstrook te voorzien.

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

Mits de vermelde aanpassingen worden de afwijkingen van de GSV, titel I, art. 4 (diepte) en art. 6 (dak – hoogte en technische elementen), van de GSV, titel VIII, art. 6 (aantal parkeerplaatsen per woning), en van het BBP, art. 10 (profiel), art. 12 (gevelbekledingen) en art. 22 (garages), artikel 12 van het BBP (materialen van de voorgevel), artikel 3 van titel II van GSV (bewoonbaarheidsnormen) toegestaan omwille van de bovenvermelde motieven.

De vergunninghouder zal aan het aan het Departement Archeologisch Erfgoed van de Directie Cultureel Erfgoed de organisatie toelaten van een bouwarcheologisch onderzoek vóór afbraak / renovatie (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/432.84.13; archeologie@urban.brussels).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H302/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Harenberg 163 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Feyme Kadirova

Objet / Betreft: d'une part, abattre les arbres du jardin et en replanter 7, démolir un WC dans la zone de cour et jardin, modifier la porte d'entrée, les châssis et les dimensions des baies des façades du 1^{er} étage (mise en conformité), et d'autre part, construire une annexe en façade arrière et isoler les façades arrière et le pignon latéral gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/03/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, abattre les arbres du jardin et en replanter 7, démolir un WC dans la zone de cour et jardin, modifier la porte d'entrée, les châssis et les dimensions des baies des façades du 1^{er} étage (mise en conformité), et d'autre part, construire une annexe en façade arrière et isoler les façades arrière et le pignon latéral gauche ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisé ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/12/1950 (réf. P.U. 661/B) ayant pour objet "construire une habitation avec 1 étage" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025 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 RRU (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que la demande vise à construire une annexe de 1 niveau dans la zone de cour et jardin d'une maison unifamiliale existante, que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce que l'annexe projetée dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas, que ces dérogations sont minimales contenu de la configuration de l'immeuble n°161 qui n'a pas été complètement construit à la limite mitoyenne, laissant un interstice qui ne peut vraisemblablement être utilisé par ses occupants, que la construction de l'annexe implique une réhausse du mur mitoyen de gauche, qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant, de ce qui précède, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. sont acceptables ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'abattage de tous les arbres et arbustes de la parcelle renseignés comme secs ou morts dans la demande, et le plantage de 10 arbres fruitiers (1 abricotier, 3 figuiers, 2 pommiers, 1 pêcher, 2 pruniers et 1 cerisier) sans en préciser l'espèce et équitablement répartis dans la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer les espèces projetées d'arbres sur plan ;

Considérant que la demande prévoit également la mise en place d'un potager familial bien qu'il ne soit pas représenté explicitement sur plans ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau pluviale alors que celle-ci est prévue sur les plans de la situation de droit, que par conséquent la demande déroge à l'article 16 du titre I du R.R.U. et ne répond pas aux enjeux de gestion intégrés des eaux pluviales, que ce n'est pas acceptable et qu'il y a, dès lors lieu d'en prévoir 1 sur plan et dimensionnée de manière telle qu'elle puisse alimenter à la fois le potager projeté, le jardin et les chasses d'eau des 2 WC projetés ;

Considérant que la demande prévoit un roofing sur la toiture plate de l'annexe projetée et dont la couleur n'est pas indiquée sur plan, qu'il y a lieu de proposer un revêtement et/ou une couleur à faible albédo non réfléchissant (aveuglant) ;

Considérant que quel que soit le revêtement retenu, les eaux doivent être redirigées vers la citerne d'eau pluviale ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de la taille des baies du 1^{er} étage en façade avant, le remplacement des menuiseries en façade avant en passant du bois au PVC avec modifications des divisions ;

Considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que le remplacement proposé des menuiseries permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que plusieurs biens dans la rue ont des châssis en PVC ou en bois ou en aluminium, que le bien n'a pas de valeur patrimoniale, qu'il n'est pas situé en ZICHEE ou en dans une zone de protection, et que dès lors les caractéristiques projetées des châssis sont acceptables ;

Considérant que, cependant, les 2 chambres du 1^{er} étage dérogent à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que la SNE (Surface Nette Eclairante) est inférieur au 1/5 de la surface plancher respective de ces chambres, que ces dérogations sont minimales, que concernant la chambre 3, il s'agit d'une situation de droit, que par conséquent cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le salon de 14.9 m² projeté déroge également à l'article 10 du titre II du R.R.U., mais que, cependant, une fenêtre de toit de 1.06 m² de SNE sur l'annexe projetée est prévue dans l'alignement de l'accès du séjour au salon et permet un apport de lumière important qui n'élimine cependant pas la dérogation, que l'agrandissement de la fenêtre de toit impliquerait l'élargissement de la baie menant au salon pour rendre cet agrandissement pertinent, que la dérogation est minime, que par conséquent la dérogation est acceptable ;

Considérant que les chambres de la demande dérogent à l'article 3 du titre II du R.R.U. en ce qu'il n'y pas au moins 1 chambre de minimum 14 m² parmi les 3 prévues mesurant respectivement 13 m², 12,7 m² et 11,8 m², que c'est une petite dérogation et que les chambres secondaires sont bien plus grandes que les 9 m² minimums requis ;

Considérant que la salle de bain du rez-de-chaussée n'a pas de système de ventilation projetée et qu'elle déroge de ce fait à l'article 12 du titre II du R.R.U., que ce n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'en prévoir 1 ;

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :

- prévoir une citerne d'eau pluviale et la raccorder notamment aux WC projetés ;
- proposer en toiture de l'annexe projetée un revêtement et/ou une couleur à faible albédo non-réfléchissant ;
- prévoir un système de ventilation dans la salle de bain du rez-de-chaussée ;
- indiquer les espèces projetées d'arbres. Les espèces invasives ne sont pas acceptées (<http://ias.biodiversity.be/species/all>) ;

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 aux articles 4 et 6 du titre I pour l'annexe, les articles 3 et 10 du titre II du RRU respectivement pour les chambres et le salon sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L281/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 335 - 335A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMODEFF

Objet / Betreft: réhausser l'immeuble d'un niveau et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

3

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/03/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réhausser l'immeuble d'un niveau et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité) ;

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





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré

- le 17/12/1957 (réf. T.P. 67538) ayant pour objet « construire un immeuble de dix étages dont deux en recul » ;
- le 18/03/1959 (réf. T.P. 67549) ayant pour objet « construire un ascenseur supplémentaire, effectuer diverses transformations intérieures » ;
- le 08/03/2012 (réf. P.U. L18/2011) ayant pour objet « étendre l'appartement du 10^{ème} étage par la construction d'un 11^{ème} étage » ;
- le 21/05/2014 (réf. P.U. L102/2013) ayant pour objet « créer des balcons en façade arrière du R+1 au R+10 (modificatif au permis 18L11) » ;
- le 18/01/2018 (réf. P.U. L406/2016) ayant pour objet « modifier le permis L102/2013 et L18/2011 : transformer un immeuble de rapport (modifier la mixité des logements, ajouter une verrière, modifier les techniques et modifier l'esthétique de la façade avant et arrière (baies et garde-corps)) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- 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 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 25/07/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/09/2025 portant les références CP.1990.1852/7 ;

Considérant que le bien consiste en un immeuble de 11 étages, que la demande porte sur l'appartement duplex existant 3 chambres situé aux 10^{ème} et 11^{ème} étages et sur la réhausse d'un 12^{ème} étage ;

Considérant que les 2 ascenseurs existants dans l'immeuble sont réhaussés d'un niveau afin de distribuer le 11^{ème} étage ;

Considérant qu'une réhausse en structure bois isolée avec habillage en panneautage aluminium de ton gris anthracite est mise en œuvre au 12^{ème} étage afin d'accueillir des installations techniques ;

Considérant que cet étage est accessible par une servitude à l'appartement duplex du 10^{ème} et 11^{ème} étage dont l'escalier est prolongé ;

Considérant que ce nouveau volume déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce qu'il dépasse le voisin le plus haut au n° 331-333 de 2 mètres ;

Considérant que le cabanon technique n'est pas intégré dans le volume de la toiture ;

Considérant également que la perception visuelle du niveau supplémentaire est imposante et accentuée encore la hauteur déjà importante du bâtiment ;

Considérant que l'étage donne également accès à la toiture plate de l'immeuble dont deux zones (1 en façade avant de +/-33 m² et 1 en façade arrière de +/- 10 m²) sont délimitées par des garde-corps en aluminium ;

Considérant qu'ils dérogent à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Considérant que les cheminées du bien voisin au n° 339/341 sont réhaussées ;

Considérant que les nouvelles toitures plates dérogent à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que la superficie cumulée des toitures des 11^{ème} et 12^{ème} étages (+/- 135 m²) est supérieure à 100m² et qu'il convient d'aménager ces toitures plates en toitures végétalisées et que dès lors la dérogation au RRU Titre I article 13 n'est pas acceptable ;





Considérant que la terrasse aménagée en façade avant au 11^{ème} étage n'est pas conforme au code civil du côté droit de l'immeuble en ce que la terrasse et son garde-corps ne conserve pas de retrait latéral de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que les garde-corps vitrés des 10^{ème} et 12^{ème} étages sont remplacés par des garde-corps barreaudés à lisses verticales identiques aux garde-corps des étages inférieurs ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de se conformer au code civil en respectant le retrait latéral de 1,90 mètre par rapport à l'axe mitoyen et restituer la situation existante de droit du permis de 2018 (réf. P.U. L406/2016) ;

Considérant que les conditions du permis de 2018 (réf. P.U. L406/2016) stipulaient de ne pas réaliser de 12^{ème} étage, de ne pas prolonger l'ascenseur au 11^{ème} étage et de se conformer au code civil pour la terrasse en façade avant au 11^{ème} étage ;

Considérant qu'un projet modifié avait été introduit le 14/07/2017 et que celui-ci respectait les conditions de la commission de concertation ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas acceptable et qu'il convient de se conformer à la situation de droit du permis de 2018 (réf. P.U. L406/2016) ;

Considérant dès lors que les dérogations au RRU Titre I article 6 (toiture - hauteur et toiture - éléments techniques) ne sont pas acceptables ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T300/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Tanneurs 87 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Patrick Bonte

Objet / Betreft: modifier la toiture arrière et réhausser la façade arrière d'un immeuble de logement, changer l'accès aux étages et modifier la façade avant, aménager les combles en vue de créer 2 duplex (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en l'absence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60-35 QUARTIER N° 2 "MAROLLES - TERRE- NEUVE" (Jonction Nord-Midi, rue R. Van der Weyden, rue des Tanneurs et boulevard du Midi) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/12/1999 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/03/2025 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier la toiture arrière et réhausser la façade arrière d'un immeuble de logement, changer l'accès aux étages et modifier la façade avant, aménager les combles en vue de créer 2 duplex (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/01/1946 et le 11/02/1946 (réf. T.P.57661) ayant pour objet « démolir les bâtiments vétustes vers l'arrière de la propriété sise rue des Tanneurs, 87 (impasse colin) » et « construire une charpente métallique sur le terrain à l'usage de dépôt de voitures automobiles uniquement » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/06/1955 (réf. T.P.64494_1) ayant pour objet « démolir l'immeuble et reconstruire le bâtiment à rue à 3 étages » ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/10/1955 (réf. T.P. 64494_2) ayant pour objet « construire des bretèches en façade principale de l'immeuble sis rue des Tanneurs, 87 jusqu'au 3ème étage sous la corniche » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025 pour les motifs suivants:

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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)) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant qu'en situation de droit le bien consiste en un immeuble de logement composé de 3 appartements 1 chambre (1 logement par étage) ;

Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas concerné par la demande ;

Considérant cependant que le rez-de-chaussée a été modifié afin de créer un accès distinct aux étages ;

Considérant que la vitrine a été supprimée et remplacée par une nouvelle porte d'entrée pour les logements et l'escalier intérieur menant au 1^{er} étage a été modifié afin de permettre un accès aux logements et aux locaux communs situés au niveau -1 ;

Considérant également que la porte de garage a été modifiée et remplacée par une porte pleine ne s'accordant pas avec la façade ;

Considérant que dans la situation de fait, la répartition des logements a été modifiée comme suit:
2 appartements duplex, soit un appartement duplex 3 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étage et un appartement duplex 1 chambre aux 3^{ème} et 4^{ème} étage ;

En ce qui concerne les modifications extérieures

Considérant que le profil de toiture et le niveau de corniche en façade arrière ont été modifiés afin de créer un niveau complémentaire au 4^{ème} étage ;

Considérant que la toiture est réalisée en tuiles de ton rouge ;

Considérant que la nouvelle toiture à versant déroge au PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) article 3.1.9.1 (toitures à versants) en ce que l'angle d'inclinaison du versant doit être compris entre 35° et 50° et qu'il est de +/-23° et que la corniche est positionnée à plus d'1mètre au-dessus du dernier niveau du bâtiment ;





Considérant également que la toiture déroge au RRU Titre I articles 4 et 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que la toiture dépasse de 95 cm le profil de toiture mitoyen le plus haut (n°89) ;
Considérant cependant que le niveau du faite est inchangé ;
Considérant que les modifications sont réalisées en façade arrière et ne sont pas visibles depuis la voie publique ;
Considérant que le niveau de corniche modifié en façade arrière est de +15m17 et que le niveau d'acrotère du bien voisin avec toiture plate est de +16m04 et que la nouvelle façade arrière s'accorde avec le voisin ;
Considérant que d'après les vues aériennes la modification de toiture apparaît déjà sur les vues de 1987 ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations au PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) article 3.1.9.1 et au RRU Titre I article 6 sont acceptables ;
Considérant que les balcons couverts en façade arrière ont été fermés afin d'agrandir les surfaces des cuisines et salles de bains, les allèges supprimées et les baies modifiées ;
Considérant que les châssis arrière ont été remplacés par des châssis en PVC texturés imitation bois blancs aux niveaux +1, +3 et +4 et les châssis en bois blancs conservés au 2^{ème} étage ;
Considérant que le demandeur a fourni des photos des intercalaires des châssis de la façade arrière et que ceux-ci datent de 1994 ;
Considérant qu'en façade avant les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue dont les divisions ont été modifiées ;
Considérant que les châssis en PVC dérogent au PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) article 3.2.3 qui interdit les menuiseries (châssis de fenêtre, portes, corniches, ...) en PVC ;
Considérant que le bien est situé en ZICHEE et en zone de protection d'un bien classé et que l'aspect architectural de la façade avant est modifié et visible depuis l'espace public ;
Considérant cependant que les châssis en PVC s'accordent avec l'architecture du bien et le ton des briques de parement et que dès lors que la dérogation au PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) article 3.2.3 est acceptable ;
Considérant également que la corniche en façade avant est en bois de teinte brune et que celle-ci est conservée ;

En ce qui concerne les modifications intérieures

Considérant que la superficie du séjour des duplex (19,33 m² et 18,97 m²) est inférieure aux normes du R.R.U. Titre II article 3 (superficie minimale) (20m²) ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que la disposition des fenêtres en façade avant existante apporte de la lumière naturelle au séjour ;
Considérant que les pièces salon et salle à manger étaient localisées en façade avant en situation de droit et que la cloison séparant ces 2 pièces a été supprimée ;
Considérant également que la superficie minimale n'est pas atteinte
Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. Titre II article 3 est acceptable ;

Considérant que la superficie nette éclairante requise pour la salle à manger – cuisine n'est pas atteinte au niveau du duplex 2 ;
Considérant que la superficie nette éclairante est de 4,8 m² au lieu des 5 m² requis et que cette différence est minime ;
Considérant de ce fait que la dérogation au RRU Titre II article 10 (éclairage naturel) est accordée ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;





Avis FAVORABLE.

La commission de concertation signale qu'il y aurait lieu de prévoir, au prochain remplacement des menuiseries, une porte d'entrée et une porte de garage s'accordant à la typologie de l'immeuble et présentant une cohérence d'ensemble.

Les dérogations au :

PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) en ce qui concerne l'article 3.1.9.1 ;

PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve) en ce qui concerne l'article 3.2.3 ;

RRU Titre I en ce qui concerne les articles 4 et 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté)

R.R.U. Titre II en ce qui concerne l'article 3 (superficie minimale) et l'article 10 (éclairage naturel)

sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M348/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Molenbeek 167 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Espass Plus

Objet / Betreft: construire un bâtiment d'habitation (R+4+TV) comprenant 10 logements (1 duplex de 4 ch., 1 duplex de 3 ch., 1 app. 3 ch., 1 duplex de 2 ch., 4 app. 2 chambres et 2 app. 1 ch.)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

5

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 de forte mixité au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/04/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un bâtiment d'habitation (R+4+TV) comprenant 10 logements (1 duplex de 4 ch., 1 duplex de 3 ch., 1 app. 3 ch., 1 duplex de 2 ch., 4 app. 2 chambres et 2 app. 1 ch.) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025 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 d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

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

Considérant qu'en situation existante, la parcelle est utilisée comme un dépôt de ferraille partiellement couvert à l'avant et non couvert dans un bâtiment situé à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet ne porte pas sur la totalité de la parcelle, et se limite uniquement sur la partie avant servant actuellement d'entrepôt non couvert ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment en front de rue, d'un gabarit (R+4+TV), comprenant 10 logements répartis comme suit :

- rez-de-chaussée : 1 appartement en duplex de 3 chambres avec le 1er étage ; 10 caves, local poubelles, local vélos et locaux techniques ;
- 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres en plus du duplex susmentionné ;
- 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
- 3^{ème} étage : 3 logements (idem 2^{ème} étage) ;
- 4^{ème} étage et combles : 1 duplex de 2 chambres et 1 duplex de 4 chambres ;

Considérant que le projet propose une mixité dans les unités de logements, en intégrant majoritairement des appartements de 2 et 3 chambres ;
Considérant que la majorité des logements sont traversants, à l'exception de deux logements d'une chambre, mono-orientés, situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que, du point de vue du gabarit, le projet prévoit un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée, de 4 étages surmontée d'une toiture à versants ;
Considérant que le projet assure une construction à l'alignement et crée ainsi une continuité du front bâtis avec les immeubles contigus ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il dépasse le voisin de droite, le moins profond de 3,16m, du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, après un retrait latéral de 4,04m ;
Considérant que ce léger dépassement résulte du fait que le nouveau bâtiment s'aligne à la façade arrière du voisin gauche qui est le plus profond, sans pour autant dépasser les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable supérieure à 50% de sa superficie ;
Considérant qu'en situation de droit et existante, la parcelle est totalement imperméabilisée en raison de son usage de garage et d'entrepôt ;
Considérant que le projet permet une réduction de l'imperméabilisation de la zone gauche, passant de 100% à 80% avec un aménagement paysager en pleine terre d'environ 160m² et à la création d'un potager partagé de 40,30m² à destination des habitants ;
Considérant que le projet ne peut pas rendre cette zone totalement perméable, car un passage et un espace extérieur à droite sont maintenus afin de permettre l'accès à l'activité du bâtiment arrière implanté en intérieur d'îlot (hors objet de demande) ;
Considérant toutefois qu'il est regrettable que le projet n'intègre pas le bâtiment arrière dans son périmètre, ce qui ne permet pas de visualiser pleinement les impacts liés à son affectation actuelle (entrepôt/garage en intérieur d'îlot), aux flux de charroi et de circulation internes, à l'intégration





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

architecturale, ainsi qu'aux nuisances éventuelles par rapport au projet d'habitation et à la question de la compatibilité des affectations ;

Considérant qu'il conviendrait de présenter une vision d'ensemble sur la totalité de la parcelle, incluant notamment l'aménagement d'emplacements de parking privés, afin de garantir une approche cohérente du projet ;

Considérant enfin que la demande devrait être complétée par les informations relatives à la reconnaissance de l'état du sol et/ou à une éventuelle dépollution, afin de s'assurer de la viabilité du projet à long terme ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 13 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit, sur la façade avant, 2 orielles du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Considérant que, bien que ces orielles soient conformes au R.R.U. en ce qui concerne la saillie et la largeur, ils dérogent au R.B., art. 73 et art. 74, dans la mesure où la hauteur libre entre le trottoir et, respectivement, le balcon et la bretèche du 1^{er} étage n'est que de 2,50 m, au lieu des 3 m prescrits par le R.B. ;

Considérant que le rez-de-chaussée apparaît visuellement écrasé par rapport à l'expression architecturale du projet et à la hauteur généreuse du rez des bâtiments voisins de la rue ;

Considérant en outre, que le projet propose une façade quasi fermée au rez-de-chaussée, car ce niveau comporte un local vélos et des locaux techniques donnant sur la façade avant ;

Considérant que, de ce fait, le rez-de-chaussée perd sa fonction d'animation en relation avec l'espace public de la rue ;

Considérant qu'il conviendrait d'ouvrir davantage le rez-de-chaussée et de prévoir des espaces d'habitation en façade avant, afin de redynamiser la relation entre le projet et l'espace public ;

Considérant par ailleurs qu'il apparaît nécessaire d'augmenter la superficie du local vélos situé au rez-de-chaussée afin de répondre de manière significative aux besoins futurs des habitants ;

Considérant qu'il serait également opportun d'envisager l'implantation des locaux de stockage et de service au sous-sol, afin de libérer le rez-de-chaussée au profit du logement et en lien direct avec la rue ;

Considérant que la profondeur des fondations n'atteint pas 2,50m, comme prescrit par l'art. du R.B., ce qui constitue une dérogation à cet article ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que cette profondeur doit être respectée ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.B., art. 73 et art. 73 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le gabarit du nouveau bâtiment s'aligne au voisin de gauche et présente une décroissance vers le voisin de droite, plus bas, le dépassant de 2,02 m ;

Considérant que le gabarit du voisin de gauche est considéré comme le plus haut de la rue ;

Considérant que l'architecture proposée n'est pas jugée adéquate, notamment en raison de l'aspect massif, la présence d'orielles et de balcons en façade avant, ainsi que d'un rez-de-chaussée visuellement écrasé ;

Considérant qu'il convient de revoir l'architecture et le gabarit du projet en tenant compte de l'ensemble des volumes et du langage architectural de la rue, et non pas uniquement du bien situé à gauche, dont la hauteur ne reflète pas la moyenne de l'environnement bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de retravailler le parcellaire, la hiérarchie et les niveaux des baies, ainsi que le relief de la façade, afin d'aboutir à une volumétrie moins massive, offrant davantage de rythme et de relief ;

Considérant enfin qu'une diminution du gabarit est nécessaire afin d'assurer une transition harmonieuse entre le bâtiment le plus haut situé à gauche et les constructions plus basses situées à droite ;

Considérant que le projet prévoit des balcons en façade avant et arrière et deux terrasses au 4^{ème} étage dont une se situe du côté de la façade latérale, en parallèle au mur mitoyen droit ;

Considérant que les deux terrasses dérogent au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que les garde-corps ne font pas partie des éléments indiqués en toiture ;





Considérant que la terrasse en façade arrière est intégrée dans le volume bâti et est conforme au code civil en matière des vues ;
Considérant que la terrasse latérale a une vue plongeante chez le voisin de droite, portant atteinte à la quiétude des immeubles voisins, par sa position dominante ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'implantation de cette terrasse afin qu'elle soit plus intégrée au volume bâti ;
Considérant dès lors, moyennant les modifications demandées, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

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

DÉFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- présenter une vision d'ensemble sur toute la parcelle incluant des emplacements de parking privatifs ;
- ouvrir la façade avant du rez-de-chaussée et éventuellement prévoir des espaces d'habitation de ce côté afin de créer une fonction d'animation en relation avec l'espace public ;
- augmenter la superficie du local vélo au rez-de-chaussée ;
- envisager de prévoir les locaux de stockage et de service en sous-sol ;
- diminuer le gabarit afin d'assurer une transition harmonieuse entre le bâtiment le plus haut à gauche et les constructions plus basses situées à droite ;
- retravailler le parcellaire, la hiérarchie et les niveaux des baies, ainsi que le relief de la façade, afin d'aboutir à une volumétrie moins massive, offrant davantage de rythme et de relief ;
- prévoir des fondations à 2.50m de profondeur ;
- revoir la gestion spatiale des logements en tenant compte des conditions liées au volume et terrasses ;
- compléter la demande avec les informations relatives à la reconnaissance d'état de sol/dépollution.

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y258/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Ypres 90-92 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Oktay Gulbakan

Objet / Betreft: changer la destination d'un immeuble de bureau en un établissement hôtelier, prolonger la cage d'escalier principale vers le 5ème étage, placer 2 ascenseurs dans l'immeuble et un escalier de secours extérieur, remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en aluminium, enduire les façades à rue (régularisation PV 90/90)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/08/2025 - 04/09/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/09/2025

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

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

6

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 60-07bis « Anvers-Yser », approuvé le 8/04/1993 ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/03/2023 ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un immeuble de bureau en un établissement hôtelier, prolonger la cage d'escalier principale vers le 5^{ème} étage, placer 2 ascenseurs dans l'immeuble et un escalier de secours extérieur, remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en aluminium, enduire les façades à rue (régularisation PV 90/90) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 15/11/1990 (P.V. B.R./90/90) fait état des infractions suivantes : "Rénovation de l'immeuble sans qu'un permis de bâtir n'ait été délivré dans le but de son réaménagement complet (bureaux).

Aux différents étages (immeuble à 5 étages) des murs intérieurs ont été démolis. Deux sas d'entrée ont été créés et l'installation d'électricité a été renouvelée..."

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants :

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 3.4. du PRAS (hôtel d'un capacités comprise entre 51 et 80 chambres) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'une association qui demande d'être présente à la commission de concertation ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Halles des Producteurs sis boulevard de Dixmude n°6" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 2/07/2025 ;
Considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;

Considérant qu'à l'origine, le bâtiment de style Art déco a été construit en tant qu'hôtel « Ermitage » par l'architecte Marcel Chabot dans les années 1920 ;

Considérant que le bâtiment a connu, au fil du temps, diverses transformations et changements d'affectation, passant successivement d'hôtel à bureaux, puis à logements, et ce sans autorisation urbanistique valable dans la situation actuelle ;

Considérant que, sur la base de différents documents, l'affectation hôtelière a été interrompue pendant plusieurs années ;

Considérant qu'un permis délivré en 1949, portant sur le « placement d'une échelle métallique de secours – côté boulevard – 9^{ème} de Ligne », a été introduit par la Société immobilière de la caisse de retraite et d'assurance ;

Considérant que le procès-verbal établi en 1990 mentionne expressément l'usage en bureaux, les infractions constatées portant sur divers travaux de structure et de percements ;

Considérant que, sur le plan cadastral, les lieux sont enregistrés comme bureaux ;

Considérant qu'il ressort de la note déposée par le demandeur que l'immeuble accueillait une activité de bureau en 1987, lors de l'acquisition par le père du demandeur, mais que cette affectation a été rendue possible uniquement par la réalisation de transformations structurelles anciennes, lesquelles étaient en elles-mêmes soumises à l'octroi d'un permis d'urbanisme ;
Considérant que le changement de destination ou d'affectation opéré sans travaux soumis à permis, antérieurement à 1975 (ou avant 1992 selon la jurisprudence du Conseil d'État), n'est pas établi en l'espèce ;

Considérant que la destination de bureau, opérée avant 1992, à la suite de travaux structurels non autorisés, implique que ladite destination n'est pas légale ;

Considérant enfin que la destination de droit, telle qu'elle résulte des permis régulièrement délivrés, est hôtel ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que le projet porte sur différents travaux extérieurs et intérieurs, à savoir :

- réorganisation des locaux existants pour y installer 95 chambres d'hôtel équipée chacune d'une salle de douche privative ;
- aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée, à usage des clients de l'hôtel et du public ;
- placement de deux ascenseurs supplémentaires dans le bâtiment, du sous-sol au 5^{ème} étage et d'un ascenseur de service aile boulevard Neuvième de Ligne, desservant le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- aménagement des espaces d'accueil et de service pour l'hôtel ;
- installation d'un escalier de secours extérieur débouchant sur la cour ;
- remplacement des châssis en PVC (situation existante de fait) par de nouveaux châssis en aluminium noir ;
- application d'un enduit blanc sur les façades et d'une teinte noire sur les garde-corps du 5ème étage ;
- nettoyage des pierres bleues peintes ;

Considérant que l'ajout d'un escalier de secours est indispensable pour assurer la sécurité des occupants ;

Considérant qu'actuellement, une échelle est placée sur la façade avant du côté du boulevard du Neuvième de Ligne ;

Considérant que cette échelle est supprimée sur les plans de la situation projetée ;

Considérant qu'au niveau des façades à rue, les menuiseries existantes sont en PVC blanc avec des divisions apparentes s'écartant de la composition d'origine ;

Considérant que les châssis projetés sont en aluminium de ton noir avec une division différente des châssis existants (oscillant-battant sans imposte) ;

Considérant que la teinte des nouveaux châssis modifie la perception dans le paysage urbain de cet immeuble d'angle ;

Considérant en outre, que le bien se situe le long des grands boulevards ;

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- respecter l'avis SIAMU et intégrer ses remarques dans les plans, telle que l'insertion d'une ouverture d'aération horizontale, verticale ou inclinée au sommet de chaque cage d'escalier ;
- pour les façades à rue, prévoir des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble.

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V679/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 294 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Redouane El Aisati

Objet / Betreft: construire 4 immeubles de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/08/2025 - 04/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/09/2025

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

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

7

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 bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 97 délivré le 05/10/1965 et du permis de lotir (PL) 120 délivré le 10/03/1967 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à construire 4 immeubles de logements ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 02/07/2025 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 15/07/2025 repris en annexe ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/07/2025, repris en annexe et portant les références C.2025.0515/1 ;

Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;

Considérant que des permis de lotir sont d'application sur les parcelles concernées par la demande, que le projet n'est pas conforme à ces permis de lotir ;

Considérant dès lors que pour pouvoir poursuivre la demande, les propriétaires des parcelles doivent entreprendre les démarches afin de renoncer aux permis de lotir ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit des constructions :

Considérant que la demande vise à construire 4 immeubles mitoyens sur un terrain non bâti ;

Considérant que les parcelles sont traversantes et que les constructions sont implantées du côté de la rue des Jardins Potagers ;

Considérant que les nouvelles constructions présentent un gabarit R+2+toiture à versants et sont dépourvues de sous-sol ;

Considérant que, sur chaque versant de toiture, est aménagée une lucarne conforme au Titre I du R.R.U., permettant l'aménagement et l'éclairage de l'espace sous les combles ;

Considérant que les constructions dérogent à l'art.4.2.3° du RCUZ Verdun bis, en ce qu'elles n'ont pas un gabarit de 3 niveaux ;

Considérant que le dernier niveau habitable est sous-toiture à versant et que le gabarit des constructions s'inscrit dans la continuité des constructions voisines ;

Considérant ce qui précède que la dérogation à l'art.4.2.3° du RCUZ Verdun bis est acceptable ;

Considérant que les constructions sont implantées en redent, et que dès lors elles ne respectent pas le front de bâtisse en vigueur ;

Considérant que cette implantation permet d'avoir des façades perpendiculaires aux limites mitoyennes et de créer des espaces de vie confortables et dont la forme est plus simple à aménager ;

Considérant que des zones de recul, comprises entre 5,00m et 6,00m, sont prévues ;

Considérant que ces zones de recul sont plantées en pleine terre, à l'exception des chemins d'accès, et sont dès lors conforme au Titre I du R.R.U. ;

Considérant néanmoins que la limite des zones de recul est implantée en retrait de l'alignement avec le domaine public et qu'il y a lieu de respecter l'alignement en vigueur ;

Considérant que les constructions ont une profondeur de 15,00m ;

Considérant que la largeur des constructions sont variables ; et que le demandeur a justifié ces variations lors de la commission de concertation par la divisions des parcelles entre quatre propriétaires ;

Considérant que, pour chaque constructions, une terrasse d'une profondeur de 3,00m est aménagée dans la zone de cour et jardin, le reste de la zone étant plantée en pleine terre ;

Considérant que la zone de cour et jardin est conforme au Titre I du R.R.U. ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que seuls les duplex du bas disposent d'un espace extérieur, qu'il y a lieu de prévoir également un espace extérieur pour les seconds duplex ;

Considérant que le projet prévoit, pour chaque construction, de placer une citerne d'eau de pluie de 10 000L au-delà de la terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que le trop plein soit réinfiltré dans la zone de jardin et ne soit pas rejeté à l'égout ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur et les normes d'habitabilité :

Considérant que chaque construction comprend 2 logements (duplex de 3 à 4 chambres), soit 8 logements au total ;

Considérant que, dans chaque construction, les duplex sont répartis comme suit : un premier duplex au rez-de-chaussée arrière et au premier étage, et un second duplex au 2^{ème} étage et niveau sous combles ;

Considérant que l'aménagement du séjour d'un duplex induit une dérogation au Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) du R.R.U. en ce qu'il n'atteint pas une superficie de minimum 28m² ;

Considérant que les constructions neuves doivent respecter les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;

Considérant qu'au-delà du respect de ces normes, les séjours doivent avoir des dimensions confortables et proportionnelles au projet (nombre de chambre) ;

Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre II, art.3 du R.R.U. n'est pas acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de chaque construction est prévu un garage couvert pour un emplacement de voiture ainsi qu'une zone pour vélos ;

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du Titre VII du R.R.U. en ce que le nombre d'emplacements de parcage prévu n'atteint pas le minimum d'un emplacement par logement ;

Considérant que ce manque d'emplacements de parking peut être admis en raison du contexte et l'accessibilité en transport en commun ;

Considérant qu'un espace pour vélo est prévu au rez-de-chaussée, avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;

Considérant néanmoins, que l'accessibilité de l'espace vélo n'est pas toujours aisée, et qu'il y a lieu de la revoir ;

Considérant que le demandeur prévoit la mise en place d'un système de voiture partagée, afin de mutualiser les espaces de stationnement ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation à l'art.6 du Titre VII du R.R.U. est acceptable ;

En ce qui concerne l'expression architecturale des façades :

Considérant qu'au niveau du traitement des façades, le projet prévoit un parement en briques de ton gris à gris foncé ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures est prévues en PVC de ton noir, à l'exception des portes de garage prévues en acier de ton noir ;

Considérant que les garde-corps sont prévus en verre ;

Considérant que l'ensemble ainsi proposé présente une composition harmonieuse et s'intègre de manière satisfaisante dans son contexte environnant ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

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

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





Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de:

- renoncer aux permis de lotir AN0097 et AN0120 ;
- respecter l'alignement avec le domaine public ;
- aménager des logements conformes au Titre II du R.R.U. (superficie, etc.) ;
- revoir l'aménagement et l'accessibilité des locaux vélos ;
- prévoir un espace extérieur pour les seconds duplex.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F330/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Vlaamsesteenweg 43 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Flandrien - B.V.

Objet / Betreft: verbouwen met uitbreiding van het bouwvolume, vervangen van het buitenschrijnwerk, creëren van een aparte toegang naar de verdiepingen, inrichten van 2 wooneenheden op de verdiepingen met behoud van de handel op het gelijkvloers

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

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 de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, een lint voor handelskernen, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerend ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/04/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen met uitbreiding van het bouwvolume, vervangen van het buitenschrijnwerk, creëren van een aparte toegang naar de verdiepingen, inrichten van 2 wooneenheden op de verdiepingen met behoud van de handel op het gelijkvloers betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/09/2025 tot 18/09/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van het huizenblok aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de





bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V., 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 28/08/2025 opgenomen in de bijlage met als referentie T.1983.0010/2;

Overwegende dat de handelsfunctie op het gelijkvloers behouden blijft, dat de bestaande ruimte wordt gerenoveerd en dat de historische houten trap volledig wordt behouden en gerenoveerd;

Overwegende dat de kelder, die enkel toegankelijk is vanuit de handelsruimte, behouden blijft;

Overwegende dat er een aparte toegang wordt gecreëerd naar de verdiepingen;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping een appartement met 2 slaapkamers wordt ingericht;

Overwegende dat op de 2^{de} en 3^{de} verdieping een duplex appartement met 2 slaapkamers wordt ingericht;

Overwegende dat de appartementen worden ingericht met respect voor de originele architectuur en ze worden uitgerust met moderne voorzieningen en technieken om een comfortabel en energie-efficiënt woonklimaat te bieden;

Overwegende dat beide appartementen beschikken over een buitenruimte (terras);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (vloeroppervlakte), omdat de vloeroppervlakte van de leefruimte/keuken (27,53m² in plaats van 28m²) en van de 1^{ste} slaapkamer (13,45m² in plaats van 14m²) van het duplex appartement onvoldoende is;

Overwegende dat de afwijking klein is en dat de woning een open indeling heeft, waarbij de ruimte optimaal benut wordt;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte (3,19m² in plaats van 5,50m²) en van de 1^{ste} slaapkamer (2,15m² in plaats van 2,69m²) van het duplex appartement onvoldoende is;

Overwegende dat de leefruimte gelegen is aan de nieuwe achtergevel en dat de grootte van de raamopening kan aangepast worden;

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is voor de leefruimte;

Overwegende dat ter hoogte van de 1^{ste} slaapkamer de bestaande raamopeningen in de voorgevel behouden blijven en er in het dak 2 dakramen (type velux) worden toegevoegd;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is voor de 1^{ste} slaapkamer;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc), omdat er geen sas is voorzien voor de wc's in beide appartementen;

Overwegende dat het mogelijk is om een deur te plaatsen tussen de hal en de leefruimte;

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (lokaal voor huisvuil), art. 17 (lokaal voor fietsen) en 18 (lokaal voor poetsgerief) omdat er geen gemeenschappelijke dienstlokalen zijn voorzien en er geen verbetering is van de conformiteit van het bestaand gebouw;

Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn voor een gebouw met slechts 2 wooneenheden;

Overwegende dat het perceel in de bestaande toestand volledig bebouwd is op het gelijkvloers;

Overwegende dat het gebouw 4 delen omvat:

- een gebouw aan de straatzijde (A), met een bouwprofiel van een gelijkvloers, een verdieping en een zadeldak;
- een aansluitend gebouw (B), waarvan het dak lager is en licht verschoven is t.o.v. het gebouw A, met een bouwprofiel van een gelijkvloers, een verdieping en een zadeldak;
- een lager gebouw (C), met een bouwprofiel van een gelijkvloers met een plat dak;
- een achtergelegen gebouw (D), met een bouwprofiel van een gelijkvloers met een plat dak;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION **ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Overwegende dat in de voorgevel van het gebouw A aan de straatzijde een nieuwe vitrine wordt geplaatst op het gelijkvloers;
Overwegende dat hierbij het oude rolluik wordt verwijderd en vervangen door een nieuw ingebouwd exemplaar dat de handelsruimte volledig zal afschermen;
Overwegende dat er in deze voorgevel nieuw buitenschrijnwerk in hout wordt geplaatst;
Overwegende dat de bestaande gevelstenen (gele steenstrips en blauwe steen) worden verwijderd en dat er een gevelisolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde, afgewerkt met een beige bepleistering (uitsprong 12cm);
Overwegende dat er een nieuwe dorpel en een nieuwe dekstenen in beton worden geplaatst;
Overwegende dat de isolatie van de voorgevel een ongewenst uitsteeksel veroorzaakt ten opzichte van de coherente en historische rooilijn;
Overwegende dat de historische ankers in de voorgevels een structurele functie behouden en dat ze een van de enige waardevolle en zichtbare elementen van de oorspronkelijke voorgevel vormen;
Overwegend dat de isolatie van de voorgevel niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het bestaande vloerniveau van het gelijkvloers vanaf gebouw B wordt aangepast aan het vloerniveau van gebouw A;
Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de bebouwing wordt uitgebreid over de ganse perceelsdiepte en dat er een patio wordt gecreëerd;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte), omdat de bouwdiepte van de uitbreiding op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping dieper is dan 3/4^{de} van de terreindiepte;
Overwegende dat er een regenwaterput van 3.000 liter wordt geplaatst en dat het plat dak van de uitbreiding op het gelijkvloers wordt aangelegd als groen dak (20m²);
Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de bebouwing wordt uitgebreid over een bouwdiepte van 3,20m en er een terras wordt aangelegd van 1,85m diep op het plat dak van de onderliggende constructie;
Overwegende dat de bouwdiepte van deze uitbreiding binnen het profiel van de diepste aanpalende constructie valt en minder dan 3m dieper is dan het profiel van de minst diepe aanpalende constructie;
Overwegende dat er tussen de 2^{de} en de 3^{de} verdieping een interne trap wordt voorzien in de duplex;
Overwegende dat op de 3^{de} verdieping de bebouwing wordt uitgebreid over een bouwdiepte van 3,51m en er een terras wordt geplaatst van 1m diep in uitsprong op de gevel;
Overwegende dat de bouwdiepte van deze uitbreiding binnen het profiel van de diepste aanpalende constructie valt en minder dan 3m dieper is dan het profiel van de minst diepe aanpalende constructie;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat de bouwhoogte van deze uitbreiding meer dan 3m hoger is dan het profiel van de minst hoge aanpalende constructie;
Overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrades van de terrassen boven het dakprofiel uitsteken;
Overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van de terrassen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten niet respecteert (terrassen);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur), omdat de mandelige muur is opgebouwd uit een steen en isolatie i.p.v. een volle muur van min. 28cm;
Overwegende dat deze opbouw een betere isolatie mogelijk maakt;
Overwegende dat de bestaande houten draagstructuur van het gebouw grotendeels blijft behouden;
Overwegende dat de isolatie in de vloeren volledig wordt vernieuwd;
Overwegende dat de bestaande dakstructuur van gebouw A en B wordt behouden en dat de isolatie en, waar nodig, de dakbedekking worden vernieuwd;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Overwegende dat de nieuwe draagstructuur van de uitbreiding wordt voorzien uit een draagvloer van potten en balken;
Overwegende dat de nieuwe uitbreiding is ontworpen om in harmonie aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
Overwegende dat deze nieuwe uitbreiding wordt uitgevoerd met een hellend dak met dakpannen, wat de traditionele uitstraling van het gebouw versterkt;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

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:

- de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte in het duplex appartement te vergroten, in overeenstemming met de Gew.S.V. Titel II art. 10;
- een sas te voorzien tussen de wc en de leefruimte door een deur te plaatsen tussen de hal en de leefruimte;
- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten te respecteren (terrassen);
- geen isolatie te voorzien op de voorgevel;
- de ankers te behouden en herwaarderen;
- de historische achtergevel zoveel mogelijk te bewaren door de openingen erin te beperken;

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 de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen), Titel II art. 3 (vloeroppervlakte), art. 10 (natuurlijke verlichting), art. 16 (lokaal voor huisvuil), art. 17 (lokaal voor fietsen) en 18 (lokaal voor poetsgerief) en van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V320/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 501 - 507 - 509 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Dev Seli - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part aménager un abri de jardin, modifier le relief, construire une volumétrie au sous-sol, agrandir et modifier la terrasse (mise en conformité); d'autre part construire un auvent (mise en conformité et nouveau projet); et enfin diviser une maison unifamiliale en 2 logements, rehausser l'immeuble et le mur mitoyen de gauche et aménager une piscine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/04/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part aménager un abri de jardin, modifier le relief, construire une volumétrie au sous-sol, agrandir et modifier la terrasse (mise en conformité); d'autre part construire un auvent (mise en conformité et nouveau projet); et enfin diviser une maison unifamiliale en 2 logements, rehausser l'immeuble et le mur mitoyen de gauche et aménager une piscine ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien (situé à la rue de Verdun n°507-509) un permis d'urbanisme a été délivré le 19/02/2015 (réf. P.U. V15/2014) ayant pour objet "réunir et transformer avec augmentation de volume 2 maisons unifamiliales en un équipement et 2 logements" ;

Considérant que pour ce même bien (situé à rue de Verdun n°501) un permis d'urbanisme a été délivré le 20/06/1979 (réf. T.P. 86907) ayant pour objet "het afkappen van de bezetting en herstellen van de gevel";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture -éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction portant sur la réhausse du mur mitoyen entre le 499 et 501 et une surface de béton coulée récemment au n°501 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 25/07/2025 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore été transmise ;

Considérant que la demande concerne 3 biens : les numéros 501,507 et 509 ;

En ce qui concerne les numéros 507 et 509 :

Considérant que ces 2 bâtiments sont mitoyens ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme pour ces 2 bâtiments a été octroyé en 2015 et ayant pour référence communale : V15/2014 ;

Considérant que ce permis octroyait 2 logements et un équipement (cabinet médical en parti avant du rez-de-chaussée) ;

Considérant que ces affectations ne seront pas modifiées ;

les mises en conformité des terrasses :

Considérant que la terrasse, située au rez-de-chaussée, a été agrandie sans demande de permis ;

Considérant qu'une partie de la terrasse avait été autorisée dans le permis V15/2014 ;

Considérant que cette terrasse au rez-de-chaussée déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'elle dépasse les 2 mitoyens en hauteur et en profondeur ;

Considérant que l'agrandissement de cette terrasse n'est pas justifié ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que l'agrandissement de la terrasse est préjudiciable pour les 2 mitoyens (n°503 et 511) ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revenir à la terrasse octroyée dans le permis V15/2014 ;

Considérant qu'il convient de revenir à la situation de droit pour l'aménagement de la terrasse ;

Considérant également que la terrasse située au 1^{er} étage ne respecte pas les dimensions du permis V15/2024 en ce qu'une partie n'était pas accessible et était végétalisée afin de respecter le Code civil ;

Considérant que l'ensemble de la toiture plate est aménagée en terrasse ;

Considérant que cela déroge au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qui concerne les garde-corps et la terrasse car

seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;





Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de dessiner la terrasse du 1^{er} étage tel qu'octroyé dans le permis V15/2014 ;

- la mise en conformité et le projet du placement d'un auvent :

Considérant qu'un auvent est déjà aménagé (confer photo 11 et 12) mais non visible sur les plans existants ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un auvent sur une profondeur de 6 m depuis le séjour/salle à manger ;

Considérant que la volumétrie de cet auvent déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les 2 mitoyens ;

Considérant la profondeur énorme de cet auvent et que sa superficie par-dessus la terrasse extérieure n'est pas justifiée ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'auvent existant (confer photos 11 et 12 du reportage photographique) déroge également au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'il dépasse en hauteur et profondeur le mitoyen de gauche ;

Considérant que ces dérogations pourraient être acceptables car il permet d'apporter un coin d'ombrage pour les habitants du logement et que cet auvent apporte peu d'ombre chez le voisin ;

Considérant qu'il y a lieu de dessiner l'auvent actuel sur la situation existante de fait et projetée ;

- la mise en conformité d'une volumétrie aménagée au sous-sol :

Considérant qu'il avait été demandé dans le dernier avis de réception de dossier incomplet d'indiquer le nom de cette volumétrie mais que cela n'a malheureusement pas été détaillé ;

Considérant que le demandeur a écrit par e-mail que cette volumétrie accueillera d'une part la pompe des deux citernes sous la terrasse et d'autre part, pour la partie technique de la futur piscine (pompe à chaleur, filtres...) ;

Considérant que cette volumétrie déroge au R.R.U., titre I, article 4 et 6 en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur les 2 mitoyens ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que cette volumétrie est préjudiciable pour les 2 mitoyens (n°503 et 511) ;

- la mise en conformité de l'abri de jardin :

Considérant qu'en date du 19/02/2016, un courrier (réf : URB P 2015/151) avait été envoyé, par le service des infractions urbanistiques de la ville de Bruxelles, au propriétaire de la rue de Verdun n°509 afin de l'inviter à introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'installation d'un abri de jardin supérieur à 9m² ;

Considérant en effet que cet abri a une superficie d'un peu plus de 32 m² ;

Considérant qu'une dalle de béton de 87 M2 a été placée sous cet abri ce qui entraîne une imperméabilisation excessive du jardin à cet endroit ;

;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la dalle à la surface de l'abri de jardin ;

Considérant, en effet, que tel qu'indiqué dans le R.R.U., l'aménagement de la zone de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

- l'aménagement d'une piscine :

Considérant qu'une piscine 5x10 m sera aménagée dans la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée au pourtour de celle-ci et que des garde-corps y seront placés car la terrasse sera plus haute que le terrain ;

Considérant que cet aménagement dérogera au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que cela dépasse en hauteur et en profondeur les 2 mitoyens ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que son aménagement augmente l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;





Considérant que l'implantation de la piscine entraînera l'abattage d'un arbre contrairement à ce qu'indique la note explicative ;

Considérant que le bien est situé en zone d'extension de site archéologique ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de la zone d'extension du site nr 1-17 ;

Considérant que le projet prévoit de creuser les sols en cette zone ;

Considérant qu'il y a lieu de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant d'une fouille archéologique complémentaire ;

- la mise en conformité du relief

Considérant que diverses modifications du relief du sol ont été effectuées sans demande de permis ;

- l'alignement

Considérant qu'il y a lieu de céder gratuitement la partie de la parcelle en avant de l'alignement en application de l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant qu'un engagement relatif à une cession gratuite pour la partie de la parcelle en avant de l'alignement devra être signée et délivrée avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne le numéro 501:

- Diviser une maison unifamiliale en 2 logements :

Considérant que ce bâtiment était affecté, vraisemblablement, autrefois à une habitation unifamiliale ;

Considérant que l'unique archive présente pour ce bien est le T.P. 86907 qui concerne la restauration de la façade datant de 1979 ;

Considérant que la demande vise le réaménagement de ce bien ;

Considérant que ce bien sera réhaussé : d'une hauteur sous gouttière d'environ 4m20 à environ 7m25 ; et d'une hauteur de toiture d'environ 8 m à environ 10m50 ;

Considérant que le versant avant disposera d'une lucarne ;

Considérant que la lucarne ne s'intègre pas urbanistiquement en ce qu'aucun voisin ne dispose de lucarne et que celle-ci est assez proéminente ;

Considérant que la porte d'entrée, la porte de garage et les châssis seront en bois de coloris anthracite, la façade avant sera en crépis sur isolant de ton beige (RAL 1013) (de 2m50 de hauteur jusqu'à la corniche) et la toiture en tuiles plate de ton gris foncé (RAL 7016) avec des tuiles de ton gris clair (RAL 7035) ayant pour inscription « 1881 » ;

Considérant que cette annotation inesthétique ne peut être autorisée ;

Considérant que le revêtement de la façade avant du niveau du trottoir jusqu'à une hauteur de 2m50 sera en crépis gris clair ;

Considérant que ses 2 couleurs en façade avant ne se marieront pas correctement ensemble ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir un ou des autres coloris en harmonie avec le voisinage ;

Considérant que ce bâtiment disposera d'un logement duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de 4 chambres, et d'un logement 2 chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant que ce bien ne dispose et ne disposera pas de sous-sol ;

Considérant cependant que 2 citernes d'eau de pluie de chacune 5000 litres seront placées ;

Considérant que le 1^{er} logement disposera au rez-de-chaussée d'un garage, d'un bureau (non destiné à une affectation libérale), d'une cuisine avec séjour, d'un espace rangement et d'un local wc ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 8 en ce qu'un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable que ce soit pour l'intimité des habitants ou l'hygiène ;
Considérant qu'il y a lieu de placer une seconde porte entre le WC et la cuisine/séjour ;
Considérant que le 1^{er} étage aura 4 chambres, un local WC et une SDB ;
Considérant que les surfaces nettes éclairantes de ces chambres sont erronées (chambre 1 = 3,8m² ; chambre 2,3 et 4 = 2,85 m²) ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger ses surfaces nettes éclairantes (à mesurer selon le R.R.U., titre II) ;

Considérant que l'accès à l'espace nuit au 1^{er} étage se fera via un escalier hélicoïdal ;
Considérant que ce type d'escalier ne peut être accepté car il ne permet pas d'atteindre aisément le niveau supérieur ;
Considérant, de plus que cet escalier est placé dans le passage vers la zone de vie ;
Considérant qu'il y a lieu de proposer un autre type d'accès vers le 1^{er} étage permettant d'atteindre aisément le 1^{er} étage et n'étant pas dans le passage ;

Considérant que le second logement, situé au 2^{ème} étage disposera de 2 chambres, d'une SDB, d'une cuisine avec séjour et d'un espace rangements ;
Considérant que les surfaces nettes éclairantes de ces chambres sont erronées (chambre 1 = 1,9m² ; chambre 2 = 0,95 m²) ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger ses surfaces nettes éclairantes (à mesurer selon le R.R.U., titre II) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 10 en ce qui concerne la chambre 1 et la chambre 2 ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'il s'agit de nouveaux châssis ;
Considérant que les hauteurs sous-plafond indiquées sur le plan du 2^{ème} ne correspondent pas à la coupe ;
Considérant que l'espace cuisine et séjour déroge au R.R.U., titre II, article 4 en ce que sa hauteur sous-plafond est de 2m40 (et non 2m57 comme indiqué sur le plan) au lieu de minimum 2m50 ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'il s'agit d'une réhausse ;
Considérant qu'il y a lieu d'abaisser le plafond du rez-de-chaussée qui a une hauteur sous plafond de 2m83 afin que cet immeuble respecte le R.R.U., titre II, article 4 ;

Considérant que ce deuxième étage est accessible via 2 escaliers hélicoïdaux ;
Considérant que ce type d'escalier ne peut être accepté car il posera des soucis pour les futurs habitants de ce logement (dépôt des courses, emménagement/déménagement, ...)
Considérant qu'afin d'éviter de perdre trop d'espace, il serait plus judicieux de prévoir un appartement duplex au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que cet immeuble déroge également au R.R.U., titre II, articles 16, 17 et 18 en ce qu'il n'y a pas de local poubelles, de local vélos et poussettes et du local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, article 16 en ce qui concerne le local poubelles est acceptable car ce type de local risquerait d'engendrer des soucis de gestion ;
Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, article 18 est acceptable en ce qu'il n'y a pas la nécessité d'avoir un local pour le rangement de matériel de nettoyage pour 2 appartements ;
Considérant cependant que la dérogation au R.R.U., titre II, article 17 n'est pas acceptable en ce que la transformation d'un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant qu'il est dommage de constater que le logement situé au 2^{ème} ne dispose pas d'espace extérieur ;

- Alignement

Considérant que le bien situé à la rue de Verdun n°501 n'est pas conforme car l'implantation du bâtiment est située en avant de l'alignement ;

Considérant que la demande de permis ne pourrait être délivré au vu de l'article 189 du CoBAT ;
Considérant, cependant, que l'alignement proposé est accepté car la structure portante est existante ;

- Rehausser le mur mitoyen de gauche

Considérant que le mur mitoyen de gauche des numéros 499 et 501 sera partiellement réhaussé ;
Considérant que le mur actuel est conforme au code civil et qu'une réhausse n'est pas justifiable et donc, qu'il n'y a pas lieu de rehausser ce mur mitoyen ;

- L'aménagement d'une terrasse

Considérant qu'une terrasse sur plus de 17 m de profondeur a été aménagée ;
Considérant qu'une telle longueur n'est pas justifiable au regard de celle déjà existante ; qu'elle augmente encore l'imperméabilisation de la parcelle et que cette situation n'est pas acceptable ;

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

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

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1273/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marais 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sinan Öz

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale avec rez commercial, en deux logements, modifier la devanture commerciale en créant un accès distinct aux étages, aménager une terrasse et une toiture végétalisée non accessible au 1er étage sur le toit plat de l'annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

10

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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/12/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer une maison de commerce, en divisant le logement existant aux étages en deux unités distinctes, en modifiant la devanture commerciale afin de créer un accès séparé vers les étages, et en aménageant une terrasse ainsi qu'un toit vert non accessible au premier étage, sur le toit plat de l'annexe arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2025 et jusqu'au 18/09/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

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

Vu l'avis du Service Incendie, daté du 02/09/2025, référencé T.1982.0449/7, visant un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans ledit rapport ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien

Considérant qu'une série de permis ont été délivrés entre 1869 et 1979, portant sur des transformations successives de la surface commerciale, une extension au rez-de-chaussée, ainsi que des modifications de la façade ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 8 octobre 2019 (réf. P.UM1003/2017), portant sur le réaménagement d'un logement aux étages, la création d'une terrasse au premier étage, la modification de la devanture commerciale au rez-de-chaussée, ainsi que le placement de nouveaux châssis et garde-corps en façade à rue ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que le bien est une maison néoclassique de petit gabarit, composée de trois niveaux sur rue et de combles sous toiture à double versant, avec une annexe arrière limitée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade présente une devanture commerciale en aluminium de ton bronze au rez-de-chaussée, et deux étages à trois travées avec châssis en bois, revêtus d'un cimentage à faux joints de ton blanc ;

Considérant que le logement aux étages est accessible depuis le commerce, et que la surface commerciale s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;

En ce qui concerne le projet :

Considérant que le projet tend à intégrer la majorité des conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation relatif au permis précédemment délivré mais non mis en œuvre, à l'exception du maintien d'une maison unifamiliale aux étages ;

Considérant que la proposition vise à modifier l'expression architecturale de la façade par la création de deux accès distincts (l'un dédié à la surface commerciale, l'autre aux logements) et par l'installation de nouveaux châssis en bois teinté noir ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la surface commerciale existante avec consommation sur place, ainsi que l'implantation de sa cuisine en fond de parcelle ;

Considérant que le programme prévoit la création de deux unités de logement aux étages : un studio de +/-35 m² au premier étage, et un duplex de +/-108 m² (deux chambres) aux deuxième et troisième étage ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'une première cage d'escalier intérieure, implantée dans un hall d'entrée au rez-de-chaussée, desservant les deux logements à partir d'un palier commun au 1^{er} étage ;

En ce qui concerne la division du logement :

Considérant que la superficie totale des étages, hors surface commerciale, est de 144 m², combles inclus ;

Considérant que la demande vise la création d'un studio mono-orienté au premier étage, avec une petite terrasse accessible par quelques marches, ainsi qu'un duplex (2 chambres) aux étages supérieurs ;

Considérant que cette division engendre une fragmentation importante des espaces : avec la création de trois cages d'escaliers (la 1^{ère} commune, la 2^{ème} privative vers le duplex et l'escalier entre 2^{ème} et 3^{ème} étage), d'un palier et un local poubelle en façade au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet induit une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU, en proposant une hauteur sous plafond de 2,40 m pour les deux chambres sous combles, inférieure à la norme prescrite ;

Considérant que l'implantation d'un local poubelle sur le palier du premier étage, en façade à rue, est susceptible de générer des nuisances olfactives dans les circulations verticales et les logements, et de poser des difficultés de gestion entre unités distinctes ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que la configuration proposée ne permet pas d'assurer une diversité typologique ni des espaces extérieurs privatifs de qualité, et compromet une organisation fonctionnelle optimale ;
Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU n'est pas acceptable dans le cadre d'un logement unifamilial, où la cohérence spatiale et la fluidité des circulations sont mieux assurées ;
Considérant que le maintien d'une maison unifamiliale aux étages permettrait de préserver la cohérence architecturale du bâtiment, d'assurer la lisibilité spatiale des volumes intérieurs, d'assurer une meilleure qualité d'usage dans un volume contraint et d'éviter les conflits d'usage ;
Considérant que la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ne peut être acceptée dans le cadre d'une division en plusieurs logements.

En ce qui concerne la terrasse et la toiture verte

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 3,67 m² sur le toit plat de l'annexe arrière, accompagnée d'une toiture végétale intensive de 20 m² ;
Considérant que la terrasse est adossée à un mur mitoyen dont la hauteur est insuffisante (1,20 m sur une portion), ce qui est contraire aux prescriptions du Code civil en matière de servitudes de vue ;
Considérant que le respect de ces prescriptions impliquerait une rehausse du mur mitoyen de plus de 0.60m ;
Considérant que les plans font apparaître un lanterneau sur le toit plat de la cuisine du restaurant ;
Considérant que la toiture végétale proposée constitue une amélioration qualitative, tant en termes de gestion des eaux pluviales que de valorisation du toit plat ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer la terrasse privative et d'étendre la toiture verte sur l'ensemble de la surface du toit plat ;

En ce qui concerne les éléments techniques :

Considérant que les plans ne précisent pas suffisamment certains éléments techniques essentiels, notamment : la hauteur des garde-corps, la nature et la fonction du profil représenté dans la coupe AA au-dessus du toit plat, ainsi que le système de ventilation prévu pour les locaux humides dépourvus d'aération directe (cuisine, salle d'eau, WC du studio) ;
Considérant que les plans font apparaître une buse d'extraction débouchant sur le toit plat de la cuisine du restaurant, ainsi qu'une gaine longeant la façade arrière ;
Considérant que le débouché de cette buse constitue une dérogation à l'article 108 du Règlement Bâtiment (RB) ;
Considérant qu'il y a lieu de clarifier la position et le traitement de ces gaines sur les plans, afin d'assurer leur conformité aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
Considérant que la dérogation à l'art.108 du R.B n'est pas acceptable ;
Considérant que les plans et élévations indiquent la présence d'un caisson extérieur de ±70 cm de hauteur et de saillie pour une grille roulant devant la devanture commerciale, courant sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que les photos montrent que ce caisson sert également de support à une enseigne ;
Considérant que ce dispositif, non intégré à la composition architecturale de la façade, altère la qualité esthétique du front bâti ;
Considérant qu'il y a lieu soit d'introduire une demande de permis limitée pour cette enseigne, soit de la rendre conforme au RRU titre VI, en privilégiant une solution plus qualitative et mieux intégrée ;
Considérant que le démontage du caisson extérieur est recommandé, au profit d'un caisson intérieur, plus discret et cohérent avec la composition architecturale de la façade à rue ;
Considérant ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A629/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Abattoir 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Yassine El Barjaji

Objet / Betreft: d'une part, couvrir la cour et rehausser d'un étage l'annexe arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (bar) en logement (3ch) et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

11

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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 19/06/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise, d'une part, à recouvrir partiellement la cour et à rehausser d'un étage l'annexe arrière (mise en conformité), et d'autre part, à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (bar) en logement (3 chambres), ainsi qu'à transformer la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée 04/09/2025 et jusqu'au 18/09/2025 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin portant sur la réalisation de travaux (démolition de toiture, construction d'un mur, creusement d'une cave, transformation du garage en logements, ajout d'une chambre) sans autorisation ayant causé des fissures et des infiltrations dans son habitation ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation de fait accompli ne saurait influencer la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;





En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré en 1885 (réf. TP2827) portant sur la construction d'une annexe ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 1906 (réf. TP22829) pour l'agrandissement de la cour, la construction de nouveaux sanitaires, l'exhaussement de l'annexe servant de gymnase et la reconstruction de sa toiture avec lanterneaux ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1922 (réf. TP26630) pour la surélévation d'un étage et la construction d'une annexe ;

Vu le refus du permis d'urbanisme (réf. P.U. A569/2021) notifié le 27/06/2023 pour le même bien, visant notamment la transformation du rez-de-chaussée de bar en logement (1 appartement 2 chambres), la couverture de la cour, la rehausse de l'annexe arrière (mise en conformité) et le remplacement de la devanture ;

Considérant que l'analyse des permis d'urbanisme octroyés révèle que :

- la parcelle est occupée par un immeuble en front de rue relié à une annexe arrière par une annexe centrale longeant une cour à ciel ouvert, occupée par des locaux sanitaires ;
- le gabarit de l'immeuble principal comprend quatre niveaux hors sol sous toiture mansardée,
- les annexes arrière comptent deux niveaux hors sol sous toiture plate et appentis ;
- la distribution spatiale comprend un sous-sol avec trois caves distinctes, un rez-de-chaussée commercial (bar) relié au premier étage de l'annexe arrière, une maison unifamiliale aux étages et des mansardes non aménagées ;

Considérant que la situation de fait révèle une division du bien en plusieurs unités de logement, des transformations de l'annexe arrière entre 1996 et 2004 (selon les photos aériennes), la couverture de la cour, ainsi que des modifications de la façade à rue, notamment le remplacement des châssis par du PVC ;

Considérant qu'un constat d'infraction dressé le 20/05/2019 par la Ville de Bruxelles indique que le commerce du rez-de-chaussée a été transformé en logement sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte exclusivement sur le rez-de-chaussée et l'annexe arrière ;

Considérant que la division du bien en logements, les transformations de la façade et les réaménagements effectués aux étages devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte afin de régulariser la situation illicite.

En ce qui concerne le changement d'affectation du rez-de-chaussée :

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une surface commerciale en une unité de logement de trois chambres, organisée en duplex avec le premier étage de l'annexe arrière ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée au premier étage de l'annexe, située en fond de parcelle ;

Considérant que les plans répartissent les espaces de vie en façade avant, et les espaces de nuit dans l'annexe arrière, comprenant une chambre, une salle d'eau, et l'accès à deux chambres supplémentaires à l'étage ;

Considérant que l'aménagement des chambres dans l'annexe implique l'ouverture de baies donnant sur une petite cour et à une distance de $\pm 1,60$ m de la façade arrière du bâtiment principal, compromettant la qualité des vues et l'intimité ;

Considérant que la surface éclairante du séjour est inférieure aux exigences de l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'éclairage naturel du séjour est assuré par une baie en façade à rue, transformée en trois fenêtres avec appuis en pierre bleue, complétée par des lanterneaux et une fenêtre sur la petite cour ;

Considérant que la nouvelle composition de la façade du rez-de-chaussée, bien qu'optimisée pour l'apport lumineux, ne s'intègre pas harmonieusement à la typologie architecturale du bâtiment ni à la cohérence du front bâti de la rue ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que les ouvertures complémentaires (lanterneaux, fenêtre sur cour) ne garantissent ni un éclairage naturel suffisant, ni un confort d'usage satisfaisant ;
Considérant qu'il conviendrait de proposer une composition de façade plus respectueuse des caractéristiques historiques du bien ;
Considérant que l'annexe arrière, en raison de la densité du bâti et de l'exiguïté de la cour, ne présente pas les qualités spatiales et lumineuses requises pour accueillir des espaces de vie conformes aux standards de qualité résidentielle ;
Considérant que la création d'un logement au rez-de-chaussée, dans ces conditions, ne répond pas aux critères qualitatifs en matière d'éclairage naturel, de qualité des espaces et d'intégration architecturale ;
Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 10 du Titre I du RRU ne peut être acceptée au vu des insuffisances constatées ;
Considérant enfin que le maintien d'une affectation professionnelle (type bureau) serait plus conforme au PRAS et à la vocation initiale du bien ;
Considérant que la conservation de la devanture commerciale existante contribue à la valorisation patrimoniale du bien ainsi qu'aux caractéristiques urbanistiques et vitalité urbaine du quartier ;
Considérant qu'il en résulte un avis défavorable quant à la création d'une habitation au rez-de-chaussée.

En ce qui concerne les constructions en intérieur d'îlot (travaux réalisés) :

Considérant que les plans de la situation de droit indiquent une cour à ciel ouvert de 1,75 m sur 8,90 m, longeant le mitoyen droit ;
Considérant que des vues aériennes attestent de travaux réalisés entre 1996 et 2004, ayant entraîné la couverture complète de cette cour et la modification du gabarit de l'annexe arrière ;
Considérant que l'annexe arrière a été débarrassée de sa toiture en appentis, et que l'annexe centrale a été réduite au niveau du premier étage, créant un dégagement de $\pm 1,60$ m entre la façade arrière du bâtiment principal et celle de l'annexe arrière ;
Considérant que la façade arrière du premier étage du bâtiment à rue est aveugle, et que des lanterneaux ont été installées sur le toit plat de l'annexe centrale, au niveau du dégagement ;
Considérant que la demande prévoit la suppression partielle de la couverture de cour réalisée sans autorisation, permettant de retrouver un espace à ciel ouvert de ± 9 m², libéré des anciens locaux sanitaires ;
Considérant que cette cour, bien que moins profonde qu'à l'origine (l'annexe arrière ayant été prolongée de 1,98 m à 5,37 m), améliore la situation existante en favorisant l'éclairage et la ventilation naturelle ;
Considérant que cette couverture n'entraîne pas de rehausse des murs mitoyens ;
Considérant toutefois que la profondeur de la construction dépasse les trois quarts de la parcelle, constituant une dérogation aux articles 4 et 12 du Titre I du RRU ;
Considérant que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle, soit en dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU ;
Considérant que les plans d'origine indiquent la présence d'une citerne sous la cour, dont la réhabilitation pourrait être envisagée ;
Considérant que les dérogations aux articles 4, 12 et 16 du RRU ne sont pas acceptables pour le projet d'un logement au rez-de-chaussée ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L593/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 326 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BON - S.A.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'une partie d'un immeuble abritant un commerce de service (agence bancaire) vers un commerce avec consommation sur place

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/09/2025 - 18/09/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS
Considérant que la demande a été introduite en date du 01/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/10/2025

Considérant que l'objet de la demande vise à changer l'utilisation d'une partie d'un immeuble abritant un commerce de service (anciennement une agence bancaire) vers un commerce avec consommation sur place ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 04/09/2025 et jusqu'au 18/09/2025 en application de la prescription particulière 18, alinéa 3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Considérant qu'aucune réaction n'a été enregistrée durant l'enquête publique, [

Considérant que les travaux projetés n'impliquent aucune modification du volume bâti existant ;

Considérant que les aménagements envisagés sont exclusivement intérieurs et ne comportent pas de travaux structurels ;

Considérant que l'aspect architectural de la façade ne sera pas modifié ;

Considérant que la construction de la tour a été autorisée par le permis d'urbanisme délivré le 04/05/1973 (réf. T.P.93150), pour une tour à usage de commerce et de bureaux conçu par l'architecte Henri Montois

Considérant que le gabarit de cette tour comprend 5 niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée commercial de 622 m², 24 étages et un étage technique ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 13/10/2014 (réf. P.U. L739/2014) pour le réaménagement du hall d'entrée et de l'esplanade, ainsi que la construction d'un auvent fumeur ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 07/04/2023 (réf. P.U. L1382/2021) pour la surélévation de la tour de 3 niveaux et l'aménagement du bâtiment arrière en commerce, avec rehausse de 3 niveaux de bureaux ;

Considérant que le quartier se compose de logements, de rez-de-chaussée commerciaux (commerce de bien et des activité Horeca) et présente également plusieurs activités tertiaires et productives ;

Considérant que la demande actuelle concerne exclusivement une surface commerciale de 80 m² située au rez-de-chaussée, à proximité du hall d'entrée de l'immeuble, le long de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un commerce de petite restauration rapide de la chaîne belge BON ;

Considérant que les plats proposés sont préparés dans une cuisine centrale à Bruxelles et consistent en une offre de jus, salades, quiches, soupes, desserts, etc. ;

Considérant qu'aucune cuisson ni préparation de plats sur place n'est prévue ;

Considérant que des sanitaires existants sont prévus pour la clientèle ;

Considérant qu'une zone de livraison est disponible devant le bâtiment, mais que l'accès à la zone de livraison via le parking intérieur sera privilégié ;

Considérant qu'aucune fermeture de volets n'est prévue devant la vitrine, en cohérence avec le style fonctionnaliste de l'architecture de la tour ;

Considérant que le quartier est mixte, composé de bureaux et de logements, et que ce type de commerce répond aux besoins des usagers du quartier ;

Considérant que les heures d'ouverture annoncées sont de 7h à 19h en semaine et de 8h à 18h le week-end, tous les jours de la semaine ;

Considérant que toute occupation de l'espace public pour une terrasse devra faire l'objet d'une demande distincte ;

Considérant que toute pose d'enseigne devra faire l'objet d'un permis distinct à durée limitée ;

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

Avis FAVORABLE.

