



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H365/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Haachtsesteenweg 2030 - 2048 1130 Brussel
Witloofstraat 11 - 15 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: HOOYBERGHS - N.V.

Objet / Betreft: Bouwen van een gebouw met 57 wooneenheden, 6 handelsruimtes, een crèche en een ondergrondse parking met 66 staanplaatsen (regularisatie).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 1

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

Regelgevende context:

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gemengd gebied en gelegen is langs een structurerende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft een bestaand gebouw te regulariseren nadat de stedenbouwkundige vergunning kwam te vervallen;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan een openbaar onderzoek in de Stad Brussel, lopende van 27/05/2026 tot 25/06/2026, omwille van volgende motieven:

- Toepassing van de voorschriften van het GBP:
 - algemeen voorschrift 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - bijzondere voorschriften :
 - o 3.3.al2 3°: tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten het lint voor handelskern;
 - o 3.5.1°: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in een gemengd gebied;
- Toepassing van de volgende artikelen van het BWRO:
 - art. 175/20: speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
 - art. 188/7: speciale regelen van openbaarmaking betreffende de volgende afwijkingen aan Titel I van de GSV bedoeld in artikel 126§11 :
 - o artikel 5: hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
 - o artikel 6: dak van een mandelig bouwwerk;
 - o artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;





Overwegende dat er 1 bezwaar en/of aanvraag om gehoord te worden werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek, waarin gesteld wordt dat : “ de ACP (associatie van mede-eigenaars) staat positief tegenover deze benadering van de ontwikkelaar en de architect en ondersteunt het principe ervan, aangezien het ontbreken van een vergunning rechtstreeks de belangen van de mede-eigendom beïnvloedt. De ACP benadrukt dat de inhoud en juistheid van de ingediende plannen uitsluitend de verantwoordelijkheid is van de vergunningsaanvrager”;

Effectenverslag:

Overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag onderworpen is omwille van volgende rubrieken van Bijlage B van het BWRO:

- 26) garages, overdekte parkeerplaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd, overdekte parkeergarages, showrooms, enz. met 25 tot 200 motorvoertuigen of aanhangwagens;
- 32) woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen;

Dat overeenkomstig artikel 175/17 van het BWRO de gemachtigde ambtenaar het effectenverslag heeft gecontroleerd op volledigheid als onderdeel van zijn dossieronderzoek; dat het effectenrapport op 23/04/2026 als volledig is verklaard;

Dat de contactgegevens van de auteur van het effectenrapport evenals de elementen die zijn competentie aantonen, bij het rapport zijn gevoegd;

Gemengd dossier:

Overwegende dat de aanvraag niet onderhevig is aan een milieuvergunning en dus niet als gemengd dossier kan worden behandeld;

Dat, op eerste zicht, de milieuvergunning betrekking heeft op de regularisatie van een parking met meer dan 50 parkeerplaatsen, waardoor de inrichting onder rubriek 68B valt en derhalve onderworpen is aan een vergunning van klasse 1B; dat bijgevolg het project wordt beschouwd als een aanvraag voor een milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning voor een gemengd project;

Dat, desondanks, het annuleren van de stedenbouwkundige vergunning wegens niet-betaling van de stedenbouwkundige lasten niet betekent dat de milieuvergunning vervalt; dat deze bijgevolg geldig blijft, waardoor deze aanvraag louter betrekking heeft op het stedenbouwkundige luik van de aanvraag;

Overwegende, bijgevolg, dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen om de situatie recht te zetten, wat effectief de ambitie is van de huidige stedenbouwkundige aanvraag;

Gevraagde adviezen:

Gezien het voorwaardelijk gunstig preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 31/12/2010, met als kenmerk: A.2010.0221/2/APB/dm, uitgebracht voor de initiële stedenbouwkundige aanvraag die kwam te vervallen;

Gezien het preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de overlegcommissie nog niet uitgebracht werd;

Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo-ABP van 02/07/2026, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van Titels IV en VII van de GSV;

Gezien de voorwaardelijk gunstige beslissing van de ASTRID-veiligheidscommissie van 12/05/2026, waarin gespecificeerd staat dat, gezien de grote oppervlakte van de ondergrondse verdieping, er in de volledige ondergrondse verdieping een ASTRID indoordekking aanwezig dient te zijn;





Gezien het bericht van de Bouwmeester Maître Architecte (BMA) van 10/03/2026, waarin gesteld wordt dat: "Na analyse van uw dossier stellen wij vast dat het niet aangewezen is om voor dit project een advies van de BMA uit te brengen. Het gaat immers om een louter administratieve regularisatie, waarbij geen ruimtelijke kwaliteitsaspecten in het geding zijn. U mag deze brief dan ook beschouwen als een afsluiting van de aanvraag tot BMA-advies";

Algemeen:

Overwegende dat de initiële vergunning met referentie 04/PFD/499745 werd afgeleverd op 20/05/2015 voor de bouw van 97 appartementen, 6 winkels, 1 kinderdagverblijf en een ondergrondse parking (met 29 staanplaatsen, 78 garages en 1 leveringsplaats) betreft;

Overwegende dat deze vergunning betrekking had op 2 fases:

- Fase I, het uitgevoerde en opgeleverde project, met betrekking tot het bestaande gebouw, waarop de huidige aanvraag betrekking heeft;
- Fase II waarvoor opnieuw een stedenbouwkundige vergunning (ref. 04/PFD/1973846) werd verleend op 22/10/2025 voor het bouwen van 27 woningen, een handelszaak en een ondergrondse parking met 28 overdekte plaatsen;

Overwegende dat de initiële stedenbouwkundige vergunning kwam te vervallen wegens het niet betalen van de stedenbouwkundige lasten; dat bijgevolg de huidige stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend om de bestaande situatie te regulariseren;

Overwegende dat de bovengrondse totale vloeroppervlakte onveranderd blijft ten opzichte van de bestaande situatie (6.226,91 m²), waarvan 5.150,39 m² wordt voorzien als woning, 166,06 m² als voorziening van collectief belang (kinderdagverblijf) en 910,36 m² als handelszaak;

GBP:

Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van een bestaand gebouw waarvoor de vergunning kwam te vervallen;

Overwegende dat de site gelegen is in een gemengd gebied volgens het GBP;

Overwegende dat de mix van functies strookt met het gemengde karakter van deze zone;

Dat dit gebied uitdrukkelijk voor huisvesting is bestemd, alsook voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Dat, buiten linten voor handelskernen, benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd kunnen worden voor handelszaken, waarbij de vloeroppervlakte per project en per gebouw niet meer dan 1.000 m² bestrijkt;

Overwegende dat gesteld kan worden dat de handelszaken een sociaal en economische meerwaarde bieden, zeker gezien de locatie van de site langs een grote invalsweg naar de stad en dat de plaatselijke omstandigheden deze schaal van handelszaken toelaat zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie (wonen) van het gebied;

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft; dat het bouwwerk strookt met de karakteristieken van het stedelijk kader;

Overwegende, bijgevolg, dat de aanvraag strookt met de bijzondere voorschriften voor gemengde gebieden volgens het GBP;

Overwegende dat het project het binnenterrein van het huizenblok aantast; dat een gedeeltelijk open inrijhelling wordt voorzien, die uitgaat op de Witloofstraat en zich situeert in het binnenterrein van het huizenblok ter hoogte van blokken C en D;

Overwegende dat het een bestaande constructie betreft;

Overwegende dat de inrit zich op het laagste deel van het terrein bevindt; dat zo een zo beperkt mogelijke inrijhelling gecreëerd moet worden;

Overwegende dat de inrit zich ter hoogte van de achtergevel van het gebouw positioneert, en dus niet het binnenterrein van het huizenblok doorkruist; dat in die zin de impact van de wagens op het binnengebied beperkt is;





Overwegende dat er centraal in het binnenterrein van het huizenblok een grote onbebouwde zone wordt voorzien, meer precies een gazon;
Overwegende, bijgevolg, dat het project in eerste lijn bijdraagt aan de groenkwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok, alsook de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van deze zone bevordert;
Dat in het binnenterrein van het huizenblok een verdere beplantingsdifferentiatie kan worden doorgevoerd ten goede de groenkwaliteit van het project;
Overwegende dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van het GBP;

GSV:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een mandelig bouwwerk en daarom valt onder de artikelen van Afdeling I van Titel I van de GSV;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan artikel 5 (hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk), artikel 6 (dak van een mandelig bouwwerk) en artikel 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikels 5 en 6 van Titel I van de GSV, aangezien de kroonlijsthoogte alsook de hoogte van het dakprofiel beduidend hoger zijn dan het aangrenzende gebouw in de Witloofstraat;
Overwegende dat het bouwvolume op circa 4 m van de perceelsgrens wordt geplaatst, waardoor de impact van het hogere bouwvolume geminimaliseerd wordt;
Overwegende dat de hoogte van de gebouwen zich inschrijft op de schaal van de Haachtsesteenweg en trapsgewijs de sterke helling op de site volgen;
Overwegende dat het gebouwprofiel zich goed integreert in zijn bebouwde context;
Overwegende dat de afwijking aan artikels 5 en 6 gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 13 van Titel I van de GSV, aangezien de daken (> 100 m²) niet voorzien zijn van een groendak;
Overwegende dat, inzake regenwaterbeheer, een gescheiden rioleringsstelsel is toegepast, waarbij het regenwater per gebouwdeel wordt opgevangen in een hemelwaterput en hergebruikt kan worden voor het onderhoud van de tuinen, het wassen van voertuigen en de gemeenschappelijke buitenverhardingen;
Overwegende dat het een bestaande situatie betreft;
Overwegende dat het een groendak desondanks voorzien werd in het initiële dossier; dat het een betere waterbuffering toelaat;
Overwegende dat tijdens de overlegcommissie door de aanvrager werd bevestigd dat het groendak uitgevoerd zal worden;

Architectuur:

Overwegende de appartementen voldoen aan de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV;

Overwegende dat een mix van woontypologieën is voorzien, meer precies:

- 1 studio;
- 22 eenkamerappartementen;
- 22 tweekamerappartementen;
- 12 driekamerappartementen;

Overwegende dat de 66 parkeerplaatsen, waarvan 3 PBM plaatsen, stroken met het aanbod van 57 wooneenheden en 6 handelszaken;

Overwegende dat een goede mix van functies, alsook van woontypologieën, wordt voorgesteld;





Conclusie:

Overwegende dat een gemengd project met hoofdzakelijk woningen, aangevuld met een kinderdagverblijf en verschillende handelspanden, opportuun wordt geacht op deze site;
Overwegende dat de aanvraag een functioneel en kwalitatief project inhoudt; dat de initiële stedenbouwkundige vergunning kwam te vervallen wegens het niet betalen van de stedenbouwkundige lasten waarvoor de situatie gecorrigeerd moet worden; dat de huidige aanvraag kadert in deze rechtzetting;
Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

GUNSTIG advies op voorwaarde een groendak te voorzien.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: T486/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Nieuwland 194 – 198 1000 Brussels

Demandeur / Aanvrager: VLAAMSE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

Objet / Betreft: Regulariseren van de uitgevoerde werken, na het instorten van een deel van een muur tijdens werkzaamheden voor het realiseren van de vergunning 04/PFD/1746035, mbt het inkorten van de toegang tot de binnenkoer van de school en het versterken van de verzwakte tussenmuur met een houten structuur die als pergola gebruikt kan worden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 26/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

2





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S239/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Stefaniastraat 136 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Jozef Willemyns

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning, afbreken en heropbouwen van de achterbouw op 2 niveaus, aanleggen van een dakterras met een glazen zichtscherm langs nr. 134 en groendak op het plat dak van de achterbouw, isoleren van de achtergevel en vervangen van de garagepoort in de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 16/03/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning, afbreken en heropbouwen van de achterbouw op 2 niveaus, aanleggen van een dakterras met een glazen zichtscherm langs nr. 134 en groendak op het plat dak van de achterbouw, isoleren van de achtergevel en vervangen van de garagepoort in de voorgevel betreft;





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/06/2026 tot 25/06/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de ééengezinswoning te verbouwen;

Overwegende dat de keuken en een tuinkamer worden ingericht in de nieuwe achterbouw;

Overwegende dat er een toilet wordt toegevoegd op de bel-étage verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc) omdat er geen sas is tussen de wc en de keuken;

Overwegende dat er een deur kan toegevoegd worden tussen de hal en de keuken;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc) niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de achterbouw af te breken en op dezelfde plaats een nieuwe achterbouw op te richten met behoud van de bestaande volumetrie;

Overwegende dat de bouwdiepte en het bouwprofiel van de nieuwe achterbouw overeenkomen met de bestaande achterbouw, namelijk een bouwdiepte van 4m en een bouwhoogte van +/- 6,50m;

Overwegende dat de achterbouw aansluit op de bouwdiepte van de diepste aanpalende constructie en op de bouwhoogte van de hoogste aanpalende constructie;

Overwegende dat ter hoogte van de achterbouw een uitgraving wordt voorzien en de vloerplas op het gelijkvloers wordt verlaagd met 54cm en er een nieuwe trap wordt geplaatst voor de interne circulatie tussen de nieuwe keuken en het gelijkvloers;

Overwegende dat de achterbouw wordt opgebouwd uit een glasvliesgevelconstructie, een bekleding in licht gekleurde keramische geveltegels en buitenschrijnwerk in aluminium in naturel afwerking;

Overwegende dat het plat dak van de achterbouw wordt aangelegd deels als dakterras en deels als intensief groendak (9,60m²);

Overwegende dat het dakterras toegankelijk wordt gemaakt vanaf het bestaande trapbordes door de aanpassing van het raam in de achtergevel;

Overwegende dat het dakterras aan de linkerzijde tot tegen de mandelige grens wordt aangelegd en er een gevelscherp van 1,90m hoog in wit gelakt metaal met niet-transparant figuurglas op de mandelige muur wordt geplaatst;

Overwegende dat het dakterras aan de rechterzijde op een afstand van 1,90m ten opzichte van de mandelige grens wordt aangelegd, met uitzondering van de treden;

Overwegende dat er aan het dakterras een gelakte stalen spijltjesbalustrade wordt geplaatst;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrade en het gevelscherp aan het terras boven het profiel uitsteken;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert, met uitzondering van de treden die toegang verlenen naar het terras;

Overwegende dat deze toegangszone geen verblijfsruimte is;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de achtergevel vanaf de 2^{de} verdieping te isoleren en dat de isolatie wordt afgewerkt met een lichtgrijze gevelpleister;

Overwegende dat deze bestaande achtergevel aansluit op de bouwdiepte van de diepste aanpalende constructie (links);

Overwegende dat de bouwdiepte door de toegevoegde isolatie en afwerking wordt vergroot met 17cm;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de bouwdiepte van de achtergevel dieper is dan de diepste aanpalende constructie;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om in de voorgevel de garagepoort te vervangen door een nieuwe geautomatiseerde houten sectionaalpoort, blauw gelakt, met dezelfde afwerking als, en in harmonie met, het overige buitenschrijnwerk;





Overwegende dat de afbraak en heropbouw van de achterbouw het mogelijk maakt om op het kelder/tuinniveau een tuinkamer te creëren en op het gelijkvloers een mooie doorzon leefruimte te creëren;

Overwegende dat de afwijkingen beperkt zijn;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat bijgevolg de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen) 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:

- een sas te creëren tussen de wc en de keuken door een deur toe te voegen tussen de hal en de keuken op de bel-étage verdieping;

- ter hoogte van het dakterras aan de linkerzijde een muur te voorzien in plaats van een glazen gevelscherm.

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 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T64/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Théophile De Baisieux 243

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hicham Kerichi

Objet / Betreft: changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un entrepôt en logement et créer un logement 4 chambres dans l'annexe arrière, isoler l'annexe arrière et créer une terrasse au 1er étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un entrepôt en logement et créer un logement 4 chambres dans l'annexe arrière, isoler l'annexe arrière et créer une terrasse au 1er étage (mise en conformité) ;

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





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique émanant d'un riverain et portant sur l'isolation du mur mitoyen par l'extérieur empiétant sur la parcelle voisine et portant atteinte au jardin ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

- 16/03/1926 (réf. T.P. 54437) ayant pour objet « construire une maison de commerce à 3 étages et un arrière-bâtiment destiné à des garages » ;
- 10/11/1981 (réf. T.P. 87233) ayant pour objet « surélever d'un niveau une partie des bâtiments annexe existants dans le fond de la parcelle » ;
- 09/06/2017 (réf. T365/2016) ayant pour objet « changer la destination d'un entrepôt R+ 1 en intérieur d'îlot en un atelier au rez de chaussée et un logement 2 chambres au premier étage et isoler la façade » ;

Considérant que la demande porte sur un bien de type R+1 situé en fond de parcelle à l'arrière d'un immeuble à appartements de 3 étages ;

Considérant que le bien est accessible via l'entrée cochère du bâtiment à rue ;

Considérant que ce volume secondaire était affecté à un entrepôt et que sa destination a été modifiée par le permis du 09/06/2017 (réf. T365/2016) et consiste en situation existante en un atelier, bureau et garage au rez-de-chaussée et en un logement 2 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée afin de créer un logement 4 chambres réparti sur les 2 niveaux ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une petite modification du volume bâti existant consistant en le prolongement du volume sanitaire actuel jouxtant l'atelier afin de créer un petit sas d'entrée au rez et à l'étage de créer une petite terrasse de 1m27 de profondeur ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée sont aménagés la cuisine, le séjour, une salle de bain avec buanderie et une salle de douche et à l'étage les 4 chambres (14,5m² ; 9,3 m² ; 9,1 m² et 10 m²), une buanderie et dressing et un wc indépendant ; qu'il convient de placer la buanderie au rez et la salle de bain à l'étage ;

Considérant qu'une petite terrasse est aménagée sur la toiture plate du sas d'entrée accessible depuis la chambre principale et le hall de nuit ;

Considérant qu'afin de supprimer les vues directes sur le bien voisin depuis la terrasse, le mur mitoyen avec le n°245 est réhaussé sur une profondeur de 1m57 et une hauteur de 1m90 depuis le niveau fini de la terrasse ; que cela peut impacter les parcelles voisines ; que cette terrasse dessert une chambre et que le logement dispose d'un vaste espace extérieur au rez ;

Considérant qu'il convient de ne pas aménager cette toiture en terrasse et de la végétaliser ainsi que de placer un garde-corps devant la baie ou de prévoir une allège ; que le mitoyen ne doit pas être rehausser ;

Considérant que les chambres 1 et 2 dérogent au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes ne sont pas atteintes pour ces locaux habitables (respectivement 2,19 et 1,42 m² au lieu de 2,9 et 1,86 m²) ;

Considérant que la dérogation est minime, que les baies correspondent aux baies existantes en situation de fait et que les travaux à mettre en œuvre pour supprimer la dérogation sont disproportionnés par rapport à celle-ci et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'isolation thermique du bâtiment est améliorée par la pose d'un crépi sur isolant (16 cm) sur l'ensemble des parois ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant que le crépis de ton blanc améliore l'esthétique du bien actuellement composé de plusieurs matériaux disparates à savoir de la brique rouge, de l'enduit gris et beige et du cimentage gris ;
Considérant que le confort thermique est également amélioré par le remplacement de l'ensemble des châssis du bien par des châssis double vitrage en pvc de teinte blanche ;
Considérant qu'il convient de disposer de l'autorisation formelle des voisins en ce qui concerne les isolations en débord sur les parcelles voisines, avant démarrage des travaux ;

Considérant que les nouveaux aménagements suppriment l'entreposage de voitures au sein de l'intérieur de la parcelle ;
Considérant que le jardin en pleine terre existant en situation de droit de +/- 33 m² est divisé entre le bien avant et arrière et qu'une superficie de +/-15 m² est maintenue et dédiée au volume arrière ;
Considérant également que la cour commune existante est maintenue avec un revêtement imperméable ;
Considérant que ces aménagements dérogent au RRU, Titre I, chapitres 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qu'un aménagement qualitatif de la zone de jardin n'est pas proposé et qu'une superficie de moins de 50% de la zone de cours et jardin comporte une surface perméable ;
Considérant que selon les recommandations il convient d'améliorer la perméabilité et la végétalisation de la parcelle ;
Considérant que la parcelle est construite sur 90 m², qu'elle ne comprend qu'une très petite surface végétalisée de 15 m² maintenue dans le projet, et que le revêtement de la zone de cours liée au bâtiment à rue n'est pas précisé ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il convient de végétaliser d'avantage la zone de cours et proposer un espace ouvert végétalisé ;
Considérant dès lors qu'il convient de déminéraliser la totalité de la zone de cour et jardin et prévoir un aménagement paysager en pleine terre et supprimer le stationnement de véhicules moteurs en intérieur d'îlot ;
Considérant également qu'afin d'améliorer la gestion des eaux de surfaces en intérieur d'îlot, il convient de prévoir une toiture extensive de minimum 10 cm de substrat sur l'ensemble de la toiture plate ;

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 :

- déminéraliser la totalité de la zone de cour et jardin et prévoir un aménagement paysager en pleine terre ;
- supprimer le stationnement de véhicules automobiles en intérieur d'îlot ;
- ne pas aménager la toiture du 1er en terrasse et la végétaliser ainsi que placer un garde-corps devant la baie ou prévoir une allège ;
- ne pas rehausser le mitoyen ;
- placer la buanderie au rez et la salle de bain à l'étage ;
- prévoir une toiture extensive de minimum 10 cm de substrat.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V75/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Vierge Noire 6 – 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Xiao Fen Hsiang

Objet / Betreft: d'une part, transformer un immeuble de logements et y aménager 4 appartements 1 chambre (mise en conformité) ; et d'autre part, supprimer les volumes existants dans la cour intérieure, couvrir la cour et y créer un volume de circulation sur 2 niveaux le long du mur mitoyen, placer un conduit d'évacuation en façade arrière et changer la destination du volume annexe arrière en 3 hébergements touristiques (1 chambre par niveau)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine comme maison unifamiliale et de rapport d'inspiration néoclassique avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/01/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, transformer un immeuble de logements et y aménager 4 appartements 1 chambre (mise en conformité) ; et d'autre part, supprimer les volumes existants dans la





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

cour intérieure, couvrir la cour et y créer un volume de circulation sur 2 niveaux le long du mur mitoyen, placer un conduit d'évacuation en façade arrière et changer la destination du volume annexe arrière en 3 hébergements touristiques (1 chambre par niveau) ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants :
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 01/06/2026 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/06/2026 portant les références PU/1986.1526/10/CP ;

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

- 13/06/1888 (réf. T.P. 24268) ayant pour objet « construire une maison sur un terrain situé rue de la Vierge noire » ;
- 21/02/1960 (réf. T.P. 72354) ayant pour objet « remplacer les ouvrants vétustes de la double porte de l'immeuble par un volet mécanique en bois avec portillon d'accès » ;
- 11/10/2023 (réf. P.U. V3247/2023) ayant pour objet « het wijzigen van het gebruik van een café naar restaurant » ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande porte sur un bien composé, en situation de droit, d'un immeuble avant de type R+3 avec rez-de-chaussée commercial et logements aux étages et d'un immeuble arrière, très peu profond, de type R+3 et combles dont la destination est indéterminée, une cour reliant les 2 volumes ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment avant est composé d'un café au rez-de-chaussée, de 3 appartements aux étages et de 3 chambres dans les combles et que le volume arrière de type R+2 et combles présente une circulation intérieure distribuant une chambre par étage, soit 4 chambres, que la cour est occupée par des volumes sanitaires et des circulations ;

Considérant qu'en situation projetée la cour est couverte et un restaurant se développe au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle, que les étages du bâtiment avant proposent 4 logements 1 chambre et que le bâtiment arrière est aménagé en 3 hébergements touristiques accessibles depuis un volume reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière ;

Considérant que l'utilisation de rez-de-chaussée commercial a été modifiée de café vers restaurant par le permis délivré le 11/10/2023 (réf. P.U. V3247/2023), la superficie concernée par cette demande étant exclusivement circonscrite au volume avant principal ;

Considérant que des locaux communs sont prévus au niveau du sous-sol, soit 7 caves, un local vélo, des locaux pour ordures ménagères ;

Considérant que la partie arrière des sous-sols est dédiée au restaurant et composée des sanitaires, d'une cuisine, de locaux pour le personnel et de locaux de stockage ;

Considérant qu'un accès distinct aux logements est maintenu en partie gauche et que ceux-ci sont desservis par la cage d'escalier existante principale ;

Considérant qu'aux étages du bâtiment avant, 4 appartements 1 chambre sont aménagés et que ceux-ci ne disposent pas d'espace extérieur ;

Considérant que selon les documents d'archives, il n'est pas possible de déterminer le nombre de logement exact aux étages du bâtiment avant ;





Considérant néanmoins que, selon l'historique population, il peut être raisonnablement considéré que 3 logements étaient présents dans l'immeuble en 1993, soit 1 logement par étage ;

Considérant que les logements dérogent au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que les cuisines présentent une superficie de 6m² au lieu des 8m² requis et que le séjour-cuisine de l'appartement situé dans les combles a une surface de 26,4m² au lieu des 28m² requis ;

Considérant également que le projet déroge au RRU, Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que, excepté pour la chambre et le séjour au 1^{er} étage, les normes minimales de superficie nette éclairante ne sont pas atteintes pour les locaux habitables ;

Considérant néanmoins que les dérogations sont minimales et que, bien que les plans d'archives ne précisent pas la répartition des locaux aux étages, les aménagements intérieurs semblent correspondre à l'aménagement existant, la destination des locaux étant ainsi conservée ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 et 10 sont dès lors acceptables ;

Considérant que 3 hébergements touristiques loués pour des courtes ou moyennes durées sont aménagés dans le volume arrière et que ceux-ci sont accessibles par un volume de circulation annexe créé entre les biens avant et arrière ;

Considérant que la distance entre les façades du bien avant et arrière est de 4m20 ;

Considérant qu'une distance de 10m est généralement considérée comme la distance de référence pour des pièces habitables dont les baies se font face afin d'assurer un éclairage et une intimité suffisante et que le SIAMU impose un minimum de 8.00m entre les deux volumes ;

Considérant que l'accès aux hébergements touristiques se fait par l'entrée à rue aux logements privatifs et que le passage devant l'appartement du 1^{er} étage peut nuire à la quiétude de celui-ci ;

Considérant de plus, que la création du volume de circulation verticale dans la zone de cour nuit également à l'éclairage naturel des logements du bien avant ;

Considérant que l'exploitation d'hébergements touristiques induit une forte rotation des usagers et une fréquentation accrue des lieux, se traduisant par de nombreux allers-retours ;

Considérant de plus, que les hébergements touristiques nuisent à la qualité de l'intérieur d'îlot et à la quiétude des logements du bâtiment à rue ;

Considérant de ce qui précède qu'il convient de ne pas prévoir d'hébergement touristique dans le bâtiment arrière afin d'améliorer l'habitabilité des logements et l'éclairage naturel et par conséquent ne pas prévoir de volume de liaison ; que l'arrière-bâtiment doit être lié au commerce exclusivement ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que les volumes sanitaires et les escaliers présents dans la cour en situation existante sont supprimés et que la cour est entièrement couverte afin d'étendre le restaurant à l'ensemble de la superficie de la parcelle au rez-de-chaussée ;

Considérant également qu'un volume de circulation est créé le long du mitoyen de gauche (côté n°4) et qu'il permet d'accéder au volume arrière depuis le palier du 1^{er} étage du bâtiment principal ;

Considérant que ce volume présente une hauteur de 11m72 par rapport au niveau fini intérieur de la cour couverte et qu'il développe donc une hauteur identique au volume arrière ;

Considérant que le volume arrière a fait l'objet de transformations importantes et qu'il ne présente plus aucun élément de valeur patrimoniale ;

Considérant que le volume arrière compromet l'habitabilité des futurs logements situés dans le bâtiment principal en raison d'un apport insuffisant en lumière naturelle au niveau de la façade arrière ;

Considérant également que, par sa proximité avec le bâtiment principal, ce volume limite les possibilités d'aménagement qualitatif de la cour et va à l'encontre du bon aménagement des lieux ; qu'il empêche notamment le développement d'une végétation suffisante et contribue à l'accentuation des phénomènes d'îlot de chaleur, susceptibles d'affecter directement le confort des futurs occupants ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) en ce que la profondeur de la construction au rez-de-chaussée dépasse une profondeur égale au 3/4 de la profondeur du terrain ;

Considérant également que le projet déroge également au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la parcelle est couverte et imperméable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant que lorsque l'on aménage de nouveaux logements, il y a lieu d'améliorer leur environnement immédiat et que dans ce cas-ci la parcelle est fortement bâtie ;
Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 13 sont acceptables mais qu'il convient, afin d'améliorer la gestion des eaux de surface et le caractère paysager de l'intérieur d'îlot, en compensation de la construction au rez, de démolir le dernier niveau de ce volume et de prévoir sur la nouvelle toiture du volume du rez-de-chaussée, une toiture végétalisée de type intensive ; que par conséquent, il convient de ne pas prévoir le volume de liaison au 1er ;

Considérant que selon le reportage photographique des éléments patrimoniaux sont conservés et restaurés au niveau des plafonds du rez-de-chaussée du volume principal ;
Considérant que les étages ne sont pas renseignés et qu'il convient de maintenir et documenter l'ensemble des éléments patrimoniaux encore présents dans le bien à rue ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que l'ensemble des châssis a été remplacé par des châssis en bois de ton brun en façade à rue et que la corniche moulurée en bois existante est rénovée et peinte en un ton brun ;
Considérant que la représentation des menuiseries ne reflète pas le caractère patrimonial du bien et qu'il convient de préciser la représentation des châssis des étages respectueux du double cadre pour les parties fixes en imposte et de la modénature d'origine ;
Considérant également qu'il convient d'améliorer les menuiseries au rez-de-chaussée, de prévoir une double porte pleine pour l'entrée aux logements surmontée d'une imposte et de revoir la proportion des impostes vitrées ;

Considérant enfin que la vitrine commerciale ne dispose pas de volet roulant ou de grille rétractile et qu'il convient soit de fournir un engagement relatif à leur absence ou d'adapter la demande en prévoyant un volet ;
Considérant que l'absence de volet induit une dérogation au RCU, relatif à la fermeture commerciale ;
Considérant au vu de la situation du bien, qu'un volet n'est pas nécessaire et que par conséquent la dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de démolir le dernier niveau du volume arrière afin d'améliorer l'habitabilité des logements et l'éclairage naturel et par conséquent ne pas prévoir de volume de liaison au 1er ;
- de lier l'arrière-bâtiment au commerce exclusivement ;
- de prévoir sur la nouvelle toiture du volume du rez-de-chaussée, une toiture végétalisée de type intensive ;
- d'améliorer les menuiseries au rez-de-chaussée, prévoir une double porte pleine surmontée d'une imposte pour l'entrée des logements et revoir les proportions des impostes vitrées ;
- de préciser la représentation des châssis des étages ;
- de fournir un engagement relatif à l'absence de volet ou adapter la demande en le prévoyant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et 13 (maintien d'une surface perméable) et le Titre II articles 3 (normes minimales de superficie) et 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J109/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jenneval 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LA DREL

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/02/2026 ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/06/2026 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/06/2026 ;





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

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

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

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

En ce qui concerne l'historique du bien :

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

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

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme réf : j3172/2022 visant à ajouter une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, créer une lucarne en façade arrière et changer les menuiseries de la façade avant d'une maison unifamiliale a été délivré sous conditions en date du 18/10/2023 ;

Considérant que ce permis n'a toujours pas été mis en œuvre, que le bien est entre autres toujours divisé en 3 appartements ;

Considérant en effet que les conditions portaient sur : la réhabilitation de l'habitation unifamiliale, la suppression des garde-corps entourant la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage et le remplacement des menuiseries existantes en PVC de la façade avant par des menuiseries en bois ;

Considérant que les infractions (BR/23/91et BR/006/26) qui grèvent le bien subsistent donc ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que les logements se répartissent comme suit :

- Sous-sol : 3 caves, local poubelle, local compteurs ;
- Sous-sol (partie), rez-de-chaussée et 1^{er} étage : triplex 3 chambres ;
- 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 3^{ème} étage et combles : triplex trois chambres ;

Considérant que le projet prévoit des caves pour chaque unité de logement dans laquelle chaque habitant rangera son ou ses vélos, qu'il ne prévoit donc pas de local commun pour les vélos et poussette et déroge au RRU titre II art 17 ;

Considérant que si les caves sont de dimensions confortables, l'accès depuis le rez-de-chaussée avec un vélo n'est pas aisé ; qu'en l'état cette dérogation n'est pas acceptable ;





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

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

Considérant que le projet déroge au RGBQ art 13 en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables est fixée à 2.60m ;

Considérant que le RGBQ prescrit que des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables sous combles existantes en tenant compte de l'éclairément, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle extension, les chambres du 4^{ème} étage, en partie sous toiture, ne disposent que d'une hauteur de 2.50m, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ensemble des cheminées sont démolies ;

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

Considérant qu'un escalier est ajouté dans la pièce centrale pour relier le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; que cet escalier, ainsi que l'agencement intérieur du 1^{er} étage, dénaturent la cohérence organisationnelle de l'immeuble et suppriment l'effet visuel des 3 pièces en enfilade, caractéristique des maisons de maître de cette époque ;

En ce qui concerne la volumétrie :

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

Considérant que le projet prévoit une rehausse de 3 niveaux ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter deux lucarnes dans le pan arrière de la toiture ; que ces lucarnes sont superposées ;

Considérant que les lucarnes dérogent au RGBQ art 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que chaque lucarne présente une largeur de 2.91m ; que le RGBQ prescrit que les lucarnes peuvent être construites sur un maximum de 1/3 de la largeur de la toiture ;

Considérant que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ; qu'il n'est pas qualitatif de prévoir une lucarne dans le niveau supérieur des combles ; qu'il convient d'y privilégier des fenêtres de toiture ;

Considérant que le projet déroge au RGBQ art 26 (cours) en ce que la cour est complètement imperméabilisée ;

Considérant que le permis délivré précédemment l'autorisait déjà, que néanmoins il aurait été judicieux de retrouver de la pleine terre ou au minimum un système de gestion d'eaux pluviales ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de restituer des châssis en bois peints en blanc et munis d'invisivents ;

Considérant que le cintrage des baies n'est pas respecté, que la grille de ventilation n'est pas dessinée ;

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

Considérant que la rehausse projetée reproduit la brique et les bandeaux des premières travées en façade avant ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant qu'une corniche en bois mouluré est prévue, que cependant le dessin et la profondeur de celle-ci ne correspondent pas à la corniche actuelle, que la notice explicative mentionne cependant qu'elle sera réalisée à l'identique ;

Considérant également que les gardes corps des balcons présentent un dessin simplifié, qu'il y a lieu de conserver les ferronneries actuelles et de les dessiner correctement afin d'éviter toute confusion ;

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

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

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

Considérant que le n°2 est une maison de style éclectique datant 1898 ; qu'il s'agit d'un témoin du passé et qu'il convient dès lors de préserver les éléments qui subsistent de son contexte afin de le mettre en valeur ;

Considérant que le n°6 est une maison de style éclectique, symétrique aux étages, millésimée « 1900 » au-dessus de l'entrée et dont la composition de façade a su, jusqu'ici, conserver sa cohérence ; qu'il y a lieu également de ne pas endommager les cheminées qui seraient encore utilisées ;

Considérant qu'il convient de ne pas dénaturer les façades des deux bâtiments voisins vu leur intérêt et leurs qualités patrimoniales ;

Considérant que la façade du n°4, bien que moins majestueuse que ses deux voisines, possède également des qualités patrimoniales, notamment d'accompagnement du quartier ;

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

En conclusion :

Considérant que les interventions extérieures manquent de précision ;

Considérant que malgré la rehausse le programme est trop dense, que l'aménagement projeté ne tient pas compte de l'organisation originelle du bien ;

Considérant que le projet induit des dérogations qui sont en l'état inacceptables ;

Considérant que les extensions portent atteinte à l'intérieur d'îlot en façade arrière, impactent tant le bien que l'immeuble de gauche ; qu'au vu de la densification du bien, il y a lieu de réduire ses extensions et favoriser un espace extérieur de plus grande superficie et planté ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant adaptation, 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 :

- maintenir la façade avec sa corniche et travailler la rehausse sous forme d'un volume contemporain à partir du 3^{ème} étage ;

- ne pas prévoir de lucarnes au deuxième niveau des combles ;

- restaurer la corniche ;

- prévoir en zone de cour et jardin minimum 50 % de pleine terre et prévoir un aménagement paysager ;

- prévoir une porte d'entrée en bois surmontée d'une imposte vitrée dont la composition s'intègre mieux à l'architecture du bâtiment.

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.: C626/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Buls 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ONRG

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un commerce en friterie, modifier la devanture commerciale et placer un nouveau conduit de hotte ; et d'autre part, aménager un logement aux étages, modifier les planchers et escaliers au 1er étage,

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/05/2026 - 21/05/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/06/2026

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

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

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

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 16/05/2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

Vu 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 communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/07/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en friterie (et gaufres), modifier les escaliers, modifier le plancher du 1er étage, créer un logement aux étages, modifier la devanture commerciale, modifier le chapeau de la cheminée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour les motifs suivants :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur l'atteinte manifeste à la diversité commerciale, les nuisances olfactives non maîtrisées au vu de l'utilisation entre autres de graisse non végétale et de l'absence de caisson anti-odeur, le maintien de l'activité sans autorisation, l'absence d'occupation du logement ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 27/04/2026 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/05/2026 ;

Considérant que cet avis émet les remarques suivantes :

- le traitement de l'allège devra (...) être adapté en optant pour une pierre de Massangis et non la pierre bleue, comme prévu dans le projet.
- les nouvelles menuiseries devront présenter des profils fins et soignés, inspirés de ceux de la devanture 8-10 et être mises en œuvre selon les règles de l'art ;

Considérant que l'objectif du RCUZ est de contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti de la Grand-Place de Bruxelles et du quartier alentour en améliorant l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles mais aussi en assurant la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieurs d'îlots dues aux installations techniques ;

Considérant que les interventions sur la partie commerciale des immeubles et de leurs abords se doivent de respecter et mettre en valeur ce patrimoine ; que l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et des environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de la réalisation, modèle et dimensions, couleurs, matériaux, etc.

En ce qui concerne l'historique :

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. C677/2016) notifié le 03/05/2018 pour le même bien et ayant pour objet changer l'utilisation de commerce en friterie/gaufres avec maintien d'un logement unifamilial à partir du 1er étage, modifier la façade du rez-de-chaussée et remplacer les châssis aux étages par des châssis en pvc blanc ;

Vu la décision du Collège du 06/07/2017 imposant les conditions suivantes :

- ne pas réaliser de friterie / gaufres ;
- rehausser la hauteur de la baie de la devanture tout en maintenant le parement et les éléments saillants existants afin de s'inscrire dans l'ensemble des devantures ;
- remplacer les châssis en pvc situés aux étages par des châssis en bois reprenant les profils et les divisions des châssis d'origine ;

Considérant que le demandeur n'avait pas souhaité répondre favorablement à ces conditions ; qu'un refus a dès lors été notifié le 12/04/2018 ;

Vu l'avis du collège d'urbanisme du 20/07/2018 confirmant le refus de permis ;

Vu le Permis octroyé par le Gouvernement le 02/05/2019 sur recours ;

Vu l'arrêt du conseil d'état du 08/12/2023 annulant le permis délivré par le Gouvernement ;

Considérant que suite à cet arrêt, des plans modifiés sont introduits par ONRG ; qu'une lettre de rappel adressée par la Ville de Bruxelles au Gouvernement a été envoyée le 19/12/2024 ; que le





04/03/2025, le Gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai imparti, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision ; que le permis est dès lors refusé ;
Considérant le Recours au Conseil d'état introduit par ONRG contre cette lettre du gouvernement et l'avis du collège d'urbanisme du 20/07/2018 qui tient donc lieu de décision ;
Considérant que le 23/05/2025, le Conseil d'Etat rejette la demande en suspension mais ne s'est pas encore prononcé sur le recours en annulation ;

En ce qui concerne la devanture :

Considérant que certains des travaux ont déjà été réalisés tels que la pose d'une nouvelle vitrine à l'alignement et le maintien de l'activité ; que ni le remplacement des châssis, ni l'aménagement du logement, ni les améliorations liées au moteur et la gaine d'extraction de la hotte, n'ont été réalisés ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer entièrement la vitrine actuelle et de la remplacer par des châssis bois peints en noir ; qu'un volet métallique ajouré est prévu côté intérieur du commerce ; que le projet prévoit de restituer une allège en pierre bleue ;
Considérant que la pierre bleue proposée n'est pas intégrée à la typologie de la façade, qu'elle appauvrit les caractéristiques architecturales de la façade ; qu'il y a lieu de restituer une pierre de Massangis de même teinte ;

Considérant que le projet prévoit un châssis guillotine permettant la vente à rue de gaufres et de frites comme précisé dans la note explicative ;

Considérant cependant que, la configuration intérieure du local, telle que représentée sur les plans, ne permet pas une vente directe vers l'espace public ;

Considérant que la pose de ce châssis n'est pas justifiée et ne constitue ni une nécessité technique, ni fonctionnelle ;

Considérant également qu'aucun des commerces de cette portion de rue ne disposent de tels châssis ;

Considérant qu'il est à noter que les plans ne représentent pas correctement l'élévation du n°14-18 sis à droite du projet ;

Considérant que la ventilation des caves est prévue dans l'allège ; que cette disposition est particulièrement inesthétique ; qu'il y a lieu de prévoir que la ventilation soit placée soit tout en bas de l'allège, au ras du trottoir ou intégrée directement dans le seuil ;

Considérant que la demande déroge au RCUZ art 7 en ce que l'aménagement de la devanture doit présenter une porte latérale côté escalier et une vitrine sur allège ;

Considérant que dans le cadre de la pose d'une nouvelle vitrine, il y a lieu de se conformer au RCUZ art 7 et de prévoir que la porte soit placée côté escalier c'est-à-dire à droite de la façade ;

Considérant que la porte proposée déroge au R.R.U. titre IV art 6 en ne prévoyant pas un passage libre de 0.95m minimum et une aire de rotation hors débattement de porte de 1.50m ;

En ce qui concerne les châssis des étages :

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois ;

Considérant que les châssis en pvc ont été placés sans autorisation, que le retour à des châssis bois identiques aux châssis originaux n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne la hotte et la gaine d'extraction :

Considérant que la demande déroge au RCUZ art 29 qui prescrit que les installations techniques ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent ;

Considérant qu'un moteur pour la gaine d'extraction de la hotte est prévue dans le faux plafond du commerce ;





Considérant qu'une gaine technique d'un diamètre de 40 cm est prévue et traverse l'ensemble des planchers jusqu'en toiture ; que le moteur n'est pas isolé acoustiquement du logement, que la gaine ne l'est pas non plus au droit du mitoyen ;

Considérant que le ventilateur de la hotte peut générer des turbulences sonores ;
Considérant également qu'un moteur crée un bourdonnement et que les gaz d'échappement produisent un sifflement en traversant les conduits de ventilation ;
Considérant que seule une faible isolation partielle est prévue et que les bruits peuvent générer des nuisances tant pour le logement prévu aux étages que pour le logement situé au deux derniers niveaux du bien de droite (chez Dandoy) ;
Considérant l'absence de caisson anti-odeur ;

Considérant qu'il est à noter l'absence de local poubelle, tant pour le commerce que pour le logement ; que le projet ne prévoit pas de local (vestiaire, repos...) pour le personnel de l'établissement comme requis par le Code du bien-être au travail ;

En ce qui concerne logement :

Considérant qu'à l'heure actuelle, au vu des photographies jointes au dossier, les étages n'ont pas été rénovés, restent délabrés ; que le logement n'a pas été aménagé ;
Considérant que le logement ne peut être habité que par l'exploitant étant donné qu'il ne dispose pas d'un accès distinct ;

Considérant que le logement proposé est aménagé comme suit :

- 1er : salon/bureau de 11m² + WC ;
- 2ème : cuisine de 8m² et séjour de 11m² ;
- 3ème : chambre 11m² et salle d'eau de 7m² ;
- Combles : bureau de 7m² et grenier ;

Considérant que le logement projeté déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie du séjour est insuffisante ;

Considérant que cette superficie pourrait être cumulée à celle du salon que néanmoins sa fonction mixte de salon/bureau prête à confusion étant donné qu'un bureau est déjà présent sous comble ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser spécifiquement si cet espace est dédié au personnel ou au logement ;

Considérant également que la chambre déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce qu'elle n'atteint pas 14m² de superficie minimale ;

Considérant que l'ensemble de l'étage pourrait être dédié à la chambre et que la salle de bain pourrait être placée sous comble ;

Considérant que l'aménagement proposé n'est pas optimal, qu'il engendre des dérogations qui pourraient être aisément évitées ;

En conclusion :

Considérant que la vente à rue génère de nombreuses nuisances pour l'environnement urbain immédiat ;

Considérant que ce type d'activité favorise une occupation prolongée et non maîtrisée de l'espace public, notamment par des attroupements de clients devant l'établissement, ce qui nuit à la fluidité des circulations piétonnes et à l'accessibilité des trottoirs ;

Considérant que la vente à emporter est fréquemment associée à des problématiques accrues de propreté, en raison de l'abandon de déchets (emballages, gobelets, restes alimentaires) sur l'espace public, entraînant une dégradation de la qualité du cadre de vie ;

Considérant que ces activités peuvent engendrer des nuisances sonores importantes, notamment en soirée et durant la nuit, liées à la concentration de clients à l'extérieur de l'établissement ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant de plus qu'il y a lieu de s'assurer que l'activité projetée est compatible avec les logements avoisinants ;
Considérant qu'aucune mesure n'a été prévue afin de limiter les nuisances liées à l'activité, le dossier ne contenant aucune information quant au choix de la hotte, du système d'extraction, de filtrage, de désodorisation ou d'insonorisation ;
Considérant que le projet ne prévoit en outre aucun local adapté pour la gestion des déchets, et qu'il ressort des photographies fournies que les sacs poubelles et conteneurs sont entreposés avec le stock en sous-sol, ce qui ne garantit ni une gestion adéquate ni des conditions sanitaires satisfaisantes ;
Considérant également qu'aucune information n'est fournie quant aux modalités d'exploitation de l'établissement, notamment en ce qui concerne les horaires d'ouverture, le fonctionnement ou les modalités de livraison ; qu'il n'est dès lors pas possible de s'assurer de sa compatibilité avec le quartier ;
Considérant que la consommation dans l'espace public, souvent informelle et non encadrée, accentue les risques de troubles à l'ordre public, en particulier dans des zones denses ou déjà fortement fréquentées ;
Considérant que la multiplication de ce type d'activités contribue à une mono-fonctionnalisation commerciale, au détriment de la mixité des fonctions et de la qualité du tissu urbain ;
Considérant dès lors que, en l'état, l'activité projetée ne peut être considérée comme compatible avec la fonction résidentielle de la zone malgré le fait que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 28/04/2026 (réf : T.1990.2690/5) mentionnant que les quadruplexes ne sont pas autorisés ;

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.: P127/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Prés Communs 20 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Valérie Gilles

Objet / Betreft: étendre le 1er étage d'une maison unifamilial, terrasse transformée en véranda et placer un escalier hélicoïdal de cette véranda vers le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) (n°338, lot n°2, délivré le 04/10/1977) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une terrasse au 1^{er} étage en une véranda en placer un escalier hélicoïdal de cette véranda vers le jardin ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/12/1992 (réf. P.U. TP 105100) ayant pour objet « la construction d'une maison unifamiliale » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant ;
Considérant que le projet vise à placer une véranda avec toiture en pente sur la totalité de la surface de la terrasse du 1^{er} étage, que cela implique une légère réhausse des murs mitoyens des 2 côtés ; que ce nouveau volume est non chauffé ;

Considérant que le projet vise également à placer un escalier hélicoïdal allant de la terrasse du 1^{er} au jardin ; qu'il est peu profond et conforme au code civil ;

Considérant que ces travaux dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'ils dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'ils dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que l'impact de la véranda sur les 2 voisins est important ; que sa construction empêche en outre l'éclairage naturel et la ventilation de la chambre située à ce niveau ;

Considérant que par conséquent les dérogations aux articles 4 et 6 ne sont pas acceptables pour la véranda ; qu'il y a lieu de ne pas aménager cette véranda et de maintenir un espace extérieur en connexion avec les espaces de vie de cette maison belle étage ;

Considérant qu'en revanche elles sont acceptables concernant l'escalier permettant un accès direct depuis la terrasse au jardin ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de ne pas réaliser de véranda sur la terrasse.

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 sont accordés pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J881/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jeanne 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble à l'angle de l'avenue des Courses et de l'avenue Jeanne 35 (anciennement 31)

Objet / Betreft: d'une part, étendre le volume existant au 8ème étage pour créer 1 duplex avec le 7ème étage, placer 1 escalier entre le 7 et 8ème étage, rehausser le mur acrotère et placer des treillages au 8ème étage, modifier le nombre de logements, réaliser plusieurs interventions en façade avant et arrière (mise en conformité), et d'autre part, isoler les façades arrière et la façade pignon

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/10/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, étendre le volume existant au 8ème étage pour créer 1 duplex avec le 7ème étage, placer 1 escalier entre le 7 et 8ème étage, rehausser le mur





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

acrotère et placer des treillages au 8ème étage, modifier le nombre de logements, réaliser plusieurs interventions en façade avant et arrière (mise en conformité), et d'autre part, isoler les façades arrière et la façade pignon ;

Considérant que la plupart des 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 06/02/1939 (réf. T.P. 53148) ayant pour objet « démolir l'immeuble existant et reconstruire un immeuble de rapport à 7 étages » ; qu'un autre permis d'urbanisme a été délivré le 08/09/1939 (réf. T.P. 53148-3) ayant pour objet « construire un refuge et un abri sur la toiture-terrasse »

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne et éléments techniques) ;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) et en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements en passant de 26 unités à 12 unités sans diminuer la surface de logement ; qu'il en résulte la création de logement de plus grande dimension ;
Considérant que la demande vise à changer la destination d'un bureau au rez-de-chaussée en l'annexant au nouveau logement du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'une loge, donnant sur la cour arrière, est indiquée au rez-de-chaussée dans les plans ;
Considérant qu'une autre loge est indiquée sur plan au rez-de-chaussée donnant sur la façade avant sans en préciser l'utilisation ; que néanmoins elle est indiquée sur les plans de la situation de droit ;

Considérant que la demande consiste à mettre en conformité presque exclusivement des modifications réalisées au cours du temps ;

Considérant que la demande prévoit d'étendre le volume en toiture en construisant un nouveau volume en partie droite, surmonté d'une toiture plate à l'exception de la partie la plus à droite et proche de la façade avant qui est à versant et dont la pente est orientée vers la façade avant ;
Considérant que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil de la construction voisine la plus profonde, qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen des constructions voisines le moins profond, qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ;
Considérant que le bâtiment voisin de droite est un garage situé en contrebas ;

Considérant que cette extension est visible depuis l'espace public sur son profil mitoyen ; qu'elle dénote avec le reste du bien, en ne respectant pas le retrait de l'ensemble de l'étage concerné ; que par conséquent les dérogations aux articles 4 et 6 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de retirer le volume en pente ;





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au 8^{ème} étage en réhaussant les murs acrotères existants et le placement sur cette terrasse de 9 treillis en bois peintes en vert et certains reliés par des treillages de forme diverses peintes avec ce même vert, que ces objets dérogent à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qu'ils représentent des éléments techniques dépassant de la toiture ; que ces objets dénotent avec le reste du bien, sont visibles depuis l'espace public ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a par conséquent lieu de les retirer des plans ;

Considérant que la demande vise à prolonger un escalier autour de la cage d'ascenseur du 7^{ème} au 8^{ème} étage pour atteindre l'édicule de l'ascenseur du 8^{ème} étage qui est désormais uniquement accessible par cet escalier ;

Considérant qu'au 7^{ème} étage avant, la demande vise à régulariser le percement une baie ronde tout à gauche de la façade pour y aménager une fenêtre, que cette forme dénote avec l'ensemble du bien ; que cependant elle est peu visible depuis l'espace public et ne dénature pas l'ensemble de la façade ;

Considérant qu'au 6^{ème} étage, la demande vise à placer des garde-corps sur la partie gauche de la terrasse ; que leur couleur n'est pas précisée sur plan ; qu'ils dérogent à l'article 6§3 en ce qu'ils sont des éléments techniques dépassant du profil de toiture, qu'ils répondent à un impératif de sécurité, qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'au 5^{ème} étage, la demande vise aussi à placer des gardes corps aux fenêtres, dont la couleur n'est pas précisée sur plan ; qu'aucun garde-corps n'est prévu aux baies des autres étages ; qu'ils sont cependant discrets et dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise à fermer plusieurs balcons en façade arrière, que les balcons concernés étaient peu qualificatifs en ce qu'ils étaient orientés vers une cour peu lumineuse, que ces nouveaux volumes intégrés au volume bâtis ne sont pas visibles depuis l'espace public, qu'ils n'entraînent aucune dérogation aux réglementations urbanistiques et qu'ils permettent d'améliorer le confort des biens concernés en ce qu'ils offrent un espace de stockage supplémentaire et qu'ils permettent de faciliter l'isolation thermique du bien ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois par des châssis en bois peint en blanc avec une division différente sur l'ensemble de la façade avant ; que dans l'ensemble les remplacements sont qualitatifs, sauf en ce qui concerne la façade d'angle pour laquelle les différences sont importantes ; qu'il convient de proposer pour cette façade une uniformisation des châssis et un retour à la situation de droit (en se basant sur ceux du 2^{ème} étage) ; que les élévations doivent être modifiées en conséquence et que les châssis doivent être adaptés au plus tard lors d'un prochain remplacement ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à mettre en conformité le remplacement de la porte du garage en bois vitrée par une porte de garage déroulante en aluminium blanc ; que cette modification s'accorde au caractère de l'immeuble ; qu'elle vise également à régulariser le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte d'entrée dont le matériau et la couleur projetée ne sont pas connues et avec une division différente ; qu'elle présente un panneau de partie basse ; qu'il convient d'en détailler le dessin ; que bien qu'elle ne correspond pas à la situation de droit, elle s'accorde au caractère du bien ;

Considérant que la demande vise à placer un isolant sur les façades arrière et les murs pignons avec une finition en crépi de teinte blanc cassé (RAL 9001), que ces isolants sont les seuls travaux non encore réalisés, qu'ils amélioreront l'isolation thermique du bien ; qu'ils ne nuisent pas au caractère du bien et n'impactent pas les voisins ; que cet isolation déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) ; que la dérogation est minime et acceptable ; qu'il convient de s'assurer de disposer de l'accord des voisins en cas de débord de l'isolation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement du nombre de logement passant de 26 à 12 ;

Considérant que la demande vise à utiliser l'ensemble des volumes du 8^{ème} étage, dédiés en situation de droit à un refuge, une chambre noire et divers espaces de stockage, à l'exception de la cage d'escalier autour de l'ascenseur, pour étendre l'appartement du 7^{ème} étage et d'en faire un duplex ;

Considérant que la totalité du 5^{ème} étage a été aménagée en duplex avec la partie gauche du 6^{ème} étage et qu'un escalier intérieur a été réalisé afin de faire la liaison ;

Considérant qu'au 6^{ème} étage, les chambres de bonnes sont conservées en situation projetée et sont des pièces appartenant à différents appartements du bien servant à héberger des invités ou au stockage ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une partie des bureaux et loges de la situation de droit en partie gauche laissent place à un appartement une chambre ;

Considérant que les chambres de l'appartement de gauche du rez-de-chaussée et du duplex des 7^{ème} et 8^{ème} étages dérogent à l'article 3 du titre II du R.R.U. en ce que le minimum de 14 m² pour la plus grande chambre n'est pas atteint ;

Considérant que pour la chambre de l'appartement de gauche du rez-de-chaussée, l'unique chambre mesure 10.05 m², que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'intégrer les loges du rez-de-chaussée à ce logement ;

Considérant que pour le duplex des 7^{ème} et 8^{ème} étages la plus grande chambre mesure 12.05 m², que la dérogation est limitée, qu'un dressing de 1.04 m² est prévu attenant à cette chambre ; que le logement en duplex est de grande taille, que la seconde chambre respecte le minimum requis de 9 m², que la dérogation à l'article 3 du titre II du R.R.U. est dès lors acceptable ;

Considérant que les chambres donnant en façade arrière du rez-de-chaussée, du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 7^{ème} étage dérogent toutes à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que la surface nette éclairante n'atteint pas le 1/5 de leur surface ; que cela date probablement de la construction ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :

- rétablir la situation de droit des châssis sur l'angle en façade avant (en se basant sur les châssis du 2^{ème} étage) et fournir une élévation en attestant ;
- détailler l'ensemble des matériaux en façade (menuiseries, garde-corps etc) et le dessin de la porte ;
- supprimer le volume en pente au 8^{ème} étage ;
- retirer les treillis de la terrasse des plans ;
- intégrer les loges résiduelles au logement du rez-de-chaussée gauche et proposer un logement qualitatif tendant au respect des règlements ;

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 du R.R.U., et aux articles 3 et 10 du titre II du R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G333/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Canal 12 - 12B 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 cours intérieures en équipement d'intérêt collectif et en y réalisant diverses interventions réversibles (nouvelle demande de permis à durée limitée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/05/2026 - 11/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/06/2026

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

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

10

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

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en zone de parc et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande relève des permis d'urbanisme à durée limitée, en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 (tel que modifié le 17/03/2022) s'agissant d'une modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire, que la durée maximale de ce permis ne pourra pas excéder un an ;

Vu les arrêtés royaux des 4 novembre 1975 et du 03 juillet 1997, classant respectivement comme monument l'Hospice Pachéco à Bruxelles et comme site les jardins de l'Hospice Pachéco ;

Attendu que la demande vise à modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 jardins intérieurs en y réalisant diverses interventions réversibles ;
Attendu que la demande comprend aussi l'utilisation de la cour Est et de ses 53 emplacements de parking ainsi que l'occupation du rez-de-chaussée du bâtiment des anciennes « cuisines de Bruxelles », adressé dans la continuité de la cour Est côté rue du canal ;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis SIAMU du 17/04/2026 (réf. T.1980.0908/73), favorable sous conditions, et faisant référence aux conditions de l'avis précédent (ref. T.1980.0908/72), stipulant notamment que les rapports précédents du 07/07/2023 (Réf.:M.1980.0908/68) et du 10/01/2022





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

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

(Réf.:M.1980.0908/63) restent d'application et que les remarques mentionnées dans ces rapports doivent être respectées ;

Considérant que ces rapports doivent être transmis par le demandeur de permis et faire partie intégrante du dossier, et que les conditions doivent en être respectées ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS, en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS daté du 18/05/2026 ;

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

- Application des articles 188/7 et suivants du CoBAT, Application de la prescription particulière 12.2° du PRAS : Commerce complémentaire en zone de parc ;
- Application de l'article 175/20, dossier soumis à rapport d'incidence ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2026 au 11/06/2026, enquête pendant laquelle 1 demande pour assister à la commission de concertation a été introduite et pendant laquelle les remarques suivantes ont été formulées :

- L'exploitation d'un établissement horeca générant du bruit nocturne n'a pas sa place dans le quartier et n'est pas conforme à la destination urbanistique du bâtiment et du quartier.
- Autoriser un établissement horeca à rester ouvert jusqu'à 23 heures signifie que les riverains seront tenus éveillés jusqu'à 1 heure du matin par la foule qui quitte LE JARDIN. Une fermeture à 22 heures est indispensable .
- La clientèle de LE JARDIN n'a que peu, voire aucun rapport avec les acteurs socioculturels présents dans l'ancienne maison de repos, ni avec les habitants du quartier.
- Il serait préférable de rénover ce site pour en faire des logements.

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis (rubrique 28 : (...) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque (...) - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe);

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 145 du CoBAT ;

Vu le précédent permis d'urbanisme (ref. 04/PFU/1858679), délivré en date du 17/03/2025 et arrivé à échéance en date du 31 décembre 2025 ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à prolonger l'activité précédemment autorisée pour une durée d'un an, arrivant à échéance au 31 décembre 2026 ;

Vu le permis d'environnement (ref. PE/1B/2010/370321) du fait des installations classées (chaufferie, morgue, ...) et des 89 places de parking réparties de part et d'autre du bâtiment principal dans les espaces extérieurs Est et Ouest ;

Considérant que ce permis concerne les installations classées autrefois dévolues à la maison de repos dont les activités ont cessé en 2017 et qu'il arrivera à échéance à la date 14/07/2026 ;

Considérant que le projet vise plus précisément à changer temporairement l'utilisation de l'ancien Hospice Pachéco d'équipement d'intérêt public orienté vers la santé et le bien-être social (maison de repos dispensant des soins) vers un équipement d'intérêt public d'activités sociales et culturelles pour une superficie de plancher de 15579 m² ; et qu'il y a donc lieu de vérifier la conformité de l'utilisation du lieu à la législation environnementale et plus spécifiquement à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C et 3 et d'en introduire un nouveau en bonne et due forme dans les meilleurs délais, compte tenu du fait qu'au minimum les emplacements de parking doivent être couverts par un permis d'environnement ;

Considérant, pour rappel, que le propriétaire du site, le CPAS de la Ville de Bruxelles, a désaffecté l'ancienne maison de repos et de soins, et que dans l'attente d'un projet de rénovation globale du site, il a conclu une convention avec la SPRL PALI-PALI, demanderesse du présent permis d'urbanisme, dont copie a été versée à la présente demande de permis ; que cette convention





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

mentionne entre autre que : « (...) Le bien est mis à disposition du gestionnaire-coordonateur afin qu'il puisse y développer le projet sélectionné dans le cadre de l'appel à projet précité après y avoir réalisé les travaux autorisés par le CPAS ainsi qu'avoir obtenu toutes les autorisations officielles et nécessaires à l'ouverture du site. Sauf autorisation particulière expresse et préalable donnée par le CPAS, il est interdit au gestionnaire-coordonateur et aux occupants d'accéder aux espaces qui ne font pas l'objet de l'occupation temporaire.

Les activités devront être de nature à ne pas causer de nuisance au voisinage. Toute activité ne cadrant pas avec le projet sera interdite par le gestionnaire-coordonateur aux occupants du bien. Celui-ci s'engage à respecter et à faire respecter par les occupants toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées. » ;

Considérant que le site se compose du bâtiment principal du grand hospice, bâtiment de deux niveaux qui se déploie entre la rue du Grand Hospice et la rue du Canal, qu'il est bordé de deux espaces extérieurs (jardin Ouest et cour Est, utilisée comme parking), que quatre autres bâtiments distincts sont implantés dans ces zones latérales, dont l'un fait l'objet de la présente demande ;
Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment annexe, anciennes « cuisines Bruxelloises », implanté à front de la rue du canal, est mis à disposition d'une association d'aide alimentaire et qu'il fait partie intégrante de la présente demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que le dernier étage abrite encore les archives du CPAS, accessibles par ascenseur, mais que cette activité est indépendante de l'équipement d'intérêt public à vocation sociale et culturelle ;

Considérant que le bâtiment est caractérisé par son intérêt patrimonial : construit entre 1824 et 1826, il s'agit d'un vaste ensemble néo-classique constitué de deux corps strictement symétriques orientés respectivement sur la rue du Grand Hospice et la rue du Canal, chaque corps se développant autour de jardins intérieurs séparés par un pavillon central, les jardins présentant la caractéristique particulière d'être affectés en zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation profonde pendant les années 80, que d'importantes transformations intérieures ont été réalisées, mais qu'il a conservé son intérêt patrimonial, notamment dans le chef de ses façades, toitures et jardins intérieurs ;

Programmation et utilisation :

Considérant que l'occupation est restée similaire à celle autorisée dans le permis d'occupation temporaire précédent, à savoir que les activités accueillies se répartissent en quatre catégories : art et culture, associations diverses solidaires, fonction d'éducation et de santé et activités en relation avec le développement durable, qu'elles se répartissent sur l'ensemble du rez-de-chaussée autour des patios couverts ainsi qu'à l'étage, qu'on dénombre environ 170 projets qui se répartissent sur 200 locaux disponibles ;

Considérant que certains espaces polyvalents n'ont pas d'utilisation précise et qu'ils peuvent être occupés ponctuellement pour des manifestations ou événements qui rentrent dans les diverses catégories décrites ;

Considérant que parmi les activités accueillies, certaines peuvent avoir une vocation commerciale, mais que le statut provisoire de l'occupation et les conditions avantageuses de mise à disposition des locaux s'apparentent à un équipement social qui favorise la mise à l'emploi et l'émergence de nouvelles activités ;

Considérant par contre que le caractère provisoire d'hébergement des activités commerciales doit rester prépondérant, qu'il est à envisager comme une aide au démarrage d'une entreprise, mais qu'une même activité ne devrait pas être pérennisée sur place sur de trop longues périodes, faute de quoi le statut d'équipement public ne serait plus avéré et l'activité se trouverait alors versée en affectation commerciale, en contradiction avec l'affectation d'équipement d'intérêt collectif revendiquée par l'exploitant du grand hospice ;

Considérant que le rez-de-chaussée du pavillon central est occupé par une cafétéria qui développe une superficie de 196m², que celle-ci est accessible à tous les occupants du grand





hospice mais aussi au public extérieur, et qu'à ce titre la remarque relative à la limitation de l'activité purement commerciale telle que développée ci-dessus doit être prise en compte dans les conditions d'exploitation du lieu ;

Considérant que, lors de la belle saison, le jardin sud est occupé par une activité de débit de boisson, qu'un bar extérieur sous tente est installé à proximité du pavillon central, qu'une roulotte de type « food truck » est installée à l'année dans la zone Est du jardin, que des tables et chaises sont installées sur les pelouses et les zones minéralisées ;

Considérant la prescription 12 du PRAS qui stipule pour la zone de parc : « Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. (...) Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci. » ;

Considérant que les jardins étant inscrits en zone de parc au PRAS, il convient que cette occupation temporaire et ses activités soient le complément usuel et l'accessoire de leur affectation et que le projet cadre avec l'histoire des lieux, sa mise en avant et la mise à disposition d'informations relatives à l'histoire des lieux pour tous visiteurs et usagers ;

Considérant que cette notion est d'ailleurs reprise dans la convention d'occupation à savoir le respect de la forte vocation sociale et culturelle, et que si l'occupation du bâtiment cadre bien avec ces recommandations l'exploitation commerciale des jardins doit respecter les mêmes prérogatives ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que les aménagements dans les jardins comportent des installations fixes déposées sur sol minéralisé de façon à limiter les impacts néfastes que pourraient avoir ce type d'installations sur les espaces verts, que leur intégration permet de maintenir la lisibilité des espaces tout en étant totalement réversibles mais qu'il conviendra de rétablir l'état initial de ces surfaces après l'utilisation temporaire ;

Considérant qu'il convient de veiller à la bonne santé des zones plantées et que dans ce cadre les interventions comme le renouvellement du gravier, des cheminements tout en maintenant le dessin formé par les chemins existants (conservation des bordures en béton, etc.), la mise en défens des zones plantées invitant les usagers à rester sur les chemins (etc...) peuvent être assimilées à de l'entretien et sont totalement réversibles ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de restreindre, le cas échéant, l'accès aux zones les plus fragiles afin de permettre leur régénération ;

Considérant que la précédente demande comportait un chapiteau avec plancher fixe implanté dans le jardin côté canal, que cet équipement avait expressément été refusé et qu'il ne fait plus l'objet de la présente demande ;

Considérant qu'en ce qui concerne plus spécifiquement la fixation des tentes, le lestage n'a pas été choisi au profit de l'ancrage, que si ce choix peut être compris en raison du risque de démultiplication de la présence des blocs au sein des jardins, ce système d'ancrage n'est pas adéquat sous la couronne des arbres, à proximité de végétaux ainsi que dans le pavage et que dès lors le retrait des attaches au niveau des arbres est obligatoire, de même que celui d'attaches au niveau des garde-corps au vu des dommages (arrachement, etc.) qui peuvent se produire, que pour ces zones quelques points de lestage, hors emprise de la couronne des arbres, sont préconisés ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place toutes les mesures pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site, compte tenu de l'arrêté de classement qui stipule que « Le dépôt et le stockage de matériaux, débris, détritiques et déchets de toute nature (y, ndlr) sont prohibés » ;

Considérant que le jardin nord n'est pas accessible au public, ni même aux occupants du site, sauf sur réservation, que la privatisation d'un site classé public n'est pas souhaitable et que dans un quartier densément peuplé en déficit d'espaces verts, il serait souhaitable d'autoriser le libre accès





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

de ce jardin à des fins strictement récréatives, hors tenue d'événements spécifiques, tant à l'usage des occupants du site que des riverains ;

Considérant que l'implantation de ces jardins au cœur d'un milieu urbain dense et peuplé impose que la sonorisation amplifiée présente sur le site respecte la législation en vigueur et que les seuils de bruit applicables en Région de Bruxelles Capitale soient respectés (cfr. Respect des prescriptions environnementales à faire évaluer dans un permis d'environnement en bonne et due forme, adapté à l'utilisation actuelle du site), et que les heures d'ouverture publique doivent faire l'objet d'un encadrement strict, à définir dans le permis d'environnement, et qu'en absence d'un permis d'environnement délivré en bonne et due forme, la limite de 23h renseignée dans la demande ne peut pas être définitivement validée comme étant adaptée à la quiétude de l'environnement direct ;

Considérant en effet que si les activités intérieures ne génèrent que peu de nuisance envers l'environnement direct, l'exploitation du jardin et la guinguette produisent par contre des nuisances sonores envers le voisinage, compte tenu notamment de l'heure de fermeture tardive (23h00) du jeudi au samedi, que ce bruit est généré essentiellement lors de la fermeture du lieu, des attroupements se formant du côté de la rue du grand hospice, et qu'il est recommandé de mettre en place un dispositif de dispersion des sorties lors de la fermeture ainsi qu'un étalement des autorisations de sortie ;

Considérant également qu'une signalétique rappelant de respecter la quiétude des habitants du quartier devrait être très visiblement apposée aux alentours du site ;

Considérant que le demandeur précise que la fréquentation du jardin est limitée à 300 personnes, que ce nombre est jugé satisfaisant en regard des nuisances potentielles vis-à-vis du voisinage et de la préservation des jardins classés ;

Considérant qu'à l'instar des autres guinguettes installées dans divers parcs de la Région de Bruxelles-Capitale, l'objectif de l'occupation temporaire et de l'exploitation des jardins du grand hospice est d'encourager l'appropriation des parcs par la population et d'engager une dynamique sociale positive autour de ces espaces ; qu'à cet effet, les exploitants doivent accepter l'installation de personnes ne consommant pas dans un souci de ne pas privatiser la zone de parc et de rendre la guinguette accessible à tout type de public ;

Considérant, nonobstant les remarques précédemment émises, que la fréquentation des jardins est limitée, que les infrastructures d'ampleur réduite permettent une meilleure intégration dans le respect du patrimoine protégé, que le développement des activités à caractère socio/culturel connectent le site au projet et qu'une communication adaptée (signalétique, panneaux d'information sur l'histoire des lieux) permet à tout visiteur d'en savoir plus sur l'endroit fréquenté ;

Interventions en façade :

Considérant que des dispositifs de publicité événementielle/enseigne ont été installés sur les portes d'entrée côté rue du Grand Hospice que du côté rue du Canal, que leur présence est légitime pour signaler la présence de l'occupation temporaire, mais que ces panneaux devront être enlevés dès la cessation de l'occupation temporaire ou d'activités plus ponctuelles ;

Considérant également que ces panneaux doivent être régulièrement entretenus afin d'éviter l'image négative qui pourrait résulter d'un affichage dégradé ;

Mobilité :

Considérant qu'en terme de mobilité, comme décrit ci-avant, la cour Est n'est accessible que pour 9 emplacements de parking à l'usage des occupants du site, la majorité d'entre eux ne se déplaçant pas en voiture, ainsi que pour les livraisons, que le site est très bien desservi en transports en communs et que 21 emplacements de parking vélo couverts ont été aménagés dans le hall sud et 12 dans le hall Nord ;

Considérant que l'offre de stationnement de vélo semble insuffisante en regard du profil des utilisateurs du site (près de 500 en configuration maximale) et du nombre de visiteurs (300 dans





les jardins), et qu'il semble nécessaire de proposer une plus grande offre de parking vélo sécurisé, sans altérer les qualités patrimoniales du site ;

Considérant que contrairement à la demande précédente, la cour Est est cette fois incluse dans la demande de permis d'urbanisme, que cette zone carrossable est accessible à la fois de depuis la rue du grand hospice et la rue du canal, qu'elle est destinée à recevoir les livraisons qui peuvent s'exercer en dehors de l'espace public, que ces dispositifs permettent de réduire les nuisances du lieu sur la voisinage direct ;

Considérant cependant que les livraisons diverses auxquelles l'occupation du lieu pourrait donner lieu gagneraient à pouvoir s'exercer dans cette cour privative, afin de ne pas gêner la circulation dans les rues du canal et du Grand Hospice ;

Activités et interventions intérieures :

Considérant que seuls le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment principal et le rez de chaussée des anciennes « cuisines de Bruxelles » sont concernés par l'occupation temporaire (superficie de plancher de 15579 m², le sous-sol, les entresols techniques et l'étage sous toiture ne sont pas concernés, hormis pour le passage de certaines canalisations (en apparent) ;

Considérant, pour ce qui concerne les installations techniques, que la chaufferie générale n'est plus en service et que les besoins de chauffage sont assurés par des chaufferettes électriques individuelles et que deux pompes à chaleur ont été installées en façade Nord de l'aile centrale pour alimenter la cafétaria (installations non classées) ;

Considérant que les aménagements temporaires intérieurs ne portent pas atteinte, sur le plan matériel, à l'intérêt patrimonial du bâti, qu'ils concernent en outre principalement des espaces de moindre intérêt patrimonial, transformés dans les années 1970-80, et consistent majoritairement en dispositifs réversibles ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de rationaliser les dispositifs d'affichage intérieurs et d'éviter l'encombrement visuel qui nuirait à la perception des espaces intérieurs de qualité, singulièrement les deux halls d'entrée ;

Considérant que les panneaux informatifs relatifs à l'histoire du site, installés dans le hall côté rue du Canal, ne bénéficient pas d'une mise en valeur suffisante et qu'ils gagneraient à être déplacés vers le hall côté rue du Grand Hospice, qui constitue également l'entrée la plus fréquentée par les usagers du site ;

Temporalité et pérennisation du site :

Considérant que le propriétaire a reconduit l'autorisation d'occupation temporaire du lieu pour une durée d'un an, jusque la fin de l'année 2026, que la présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans un processus d'occupation et d'ouverture du lieu en lien avec le quartier et la ville pour en faire connaître ses qualités ;

Considérant que si l'occupation temporaire contribue indéniablement à maintenir le site vivant, sécurisé et entretenu, elle n'en demeure par définition que provisoire et ne répond pas aux enjeux de conservation et de valorisation patrimoniale à long terme, qu'il apparaît indispensable de réfléchir à un projet global et structurant permettant de renouveler et de requalifier ce site exceptionnel, en conciliant sa préservation, sa mise en valeur architecturale et historique, et son intégration durable dans le tissu urbain du cœur de la ville ;

Considérant qu'une occupation temporaire continue pourrait hypothéquer les interventions de conservation indispensables ;

Considérant pour ce qui concerne l'entretien du bâtiment, notamment ses façades (vitrages cassés et non remplacés, certaines évacuations des eaux pluviales, gouttières, chéneaux, corniches endommagées, cassées ou manquantes, ainsi que des éléments en bois des corniches fortement dégradés), que bien que des démarches pour la préparation d'un dossier d'entretien aient été entamées, celles-ci n'ont pas encore été concrétisées et qu'il y a lieu de réaliser ces interventions sans délai afin de prévenir une dégradation plus importante du bâti ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Considérant à ce titre qu'il y a lieu d'élaborer, à brève échéance, un diagnostic de l'état de conservation des lieux et d'assurer l'entretien régulier du bâti, en prenant toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à sa dégradation ;

Avis FAVORABLE pour une durée limitée à un an, à condition de :

- respecter l'avis SIAMU du 17/04/2026 (réf. T.1980.0908/73), favorable sous conditions, et faisant référence aux conditions des avis précédent du 02/05/2024 (ref. T.1980.0908/72), du 07/07/2023 (Réf.:M.1980.0908/68) et du 10/01/2022 (Réf.:M.1980.0908/63), lesquels restent d'application et dont les remarques doivent être respectées ;
- veiller à ce que l'activité soit couverte par un permis d'environnement en bonne et due forme (y compris les conditions d'exploitation telles que les horaires d'ouverture et les nuisances sonores), compte tenu du fait que la validité de l'actuel permis d'environnement PE/1B/2010/370321 doit être vérifiée et qu'il arriverait en tout état de cause à échéance en date du 14/07/2026 ;
- privilégier les livraisons dans la zone latérale Est plutôt qu'en voirie ;
- orienter la programmation des activités vers une offre socio-culturelle; l'occupation devra respecter les termes de la convention conclue avec l'occupant tournée vers des activités sociales et culturelles, ainsi que les dispositions du PRAS autorisant en zone de parc, uniquement une occupation complémentaire et accessoire de leur affectation ;
- limiter l'exploitation commerciale des jardins au strict complément usuel de leur destination de parc au sens du glossaire du PRAS, compte tenu également du fait que ces jardins sont situés dans un milieu urbain densément bâti ;
- revoir l'entièreté des éléments de fixation des différents dispositifs dans le respect du site en privilégiant le lestage ; donner des garanties en vue de la remise en pristin état des zones dégagées.
- mettre en place toutes les mesures pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;
- dans un quartier densément peuplé et en déficit d'espaces verts, garantir le libre accès au jardin nord à des fins strictement récréatives (hors tenue d'événements spécifiques), tant à l'usage des occupants du site que des riverains, sachant que celui-ci devrait être exploité en adéquation avec l'esprit collaboratif et socio/culturel du lieu ;
- apposer une signalétique rappelant de respecter la quiétude des habitants du quartier devrait être très visiblement apposée aux alentours du site ;
- mettre en place les moyens de contrôle adéquats pour s'assurer que la fréquentation du jardin reste limitée à 300 personnes (nombre jugé satisfaisant en regard des nuisances potentielles vis-à-vis du voisinage et de la préservation des jardins classés) ;
- proposer, dans le cadre de toute nouvelle demande de permis à durée limitée, un projet global et structurant permettant de renouveler et de requalifier ce site exceptionnel, en conciliant sa préservation, sa mise en valeur architecturale et historique, et son intégration durable dans le tissu urbain du cœur de la ville ;
- élaborer, à brève échéance, un diagnostic de l'état de conservation et assurer l'entretien régulier du bâti, en prenant toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à la dégradation du bâti (les façades et couvertures présentant en effet un état préoccupant : plusieurs désordres étant constatés, dont des vitrages cassés non remplacés, des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales : gouttières, chéneaux, corniches, etc. endommagés, manquants ou défectueux.)
- éviter toute occupation désordonnée des halls classés, afin de préserver leur lisibilité architecturale ainsi que le caractère épuré propre à la forte identité néoclassique du lieu.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M399/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marronnier 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOSTON MEDICAL INSTITUTE EUROPE

Objet / Betreft: aménager une seconde terrasse sur la toiture plate en partie arrière, installer un nouveau garde-corps vitré côté rue et placer de nouvelles verrières (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble de maisons du quartier du béguinage, Placette rue du Grand Hospice) ; que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part aménager la toiture plate en terrasse en partie arrière et d'autre part installer un garde-corps vitré sur la terrasse existante en partie avant (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12/06/2026, repris en annexe et portant les références PU/1989.0737/9/T ; que cet avis n'implique pas de modifications des plans ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/03/1991 (réf. P.U. M58/1990) ayant pour objet "wijziging van de bestemming zonder uitvoering van werken : inrichting van kantooruimte (130m²) op de gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping" ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. M689/2018) notifié le 15/05/2020 pour le même bien ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. M1783/2022) notifié le 23/02/2024 pour le même bien ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande prévoit d'installer un garde-corps vitré, côté rue, en bordure de la terrasse existante (42m²) en partie avant de la toiture ; que ce dernier dépasse le gabarit de la toiture ; qu'initialement le muret acrotère devait servir de garde-corps à la terrasse ; que sa hauteur ne permet pas de la sécuriser ; que le garde-corps est en retrait et peu visible ; qu'il s'accorde au bien ;

Considérant que la demande prévoit également, d'aménager la toiture plate en partie arrière en terrasse (60 m²) ;

Considérant que les acrotères sont rehaussés de 14cm et recouverts d'un couvre-mur en zinc ;
Considérant que les garde-corps, d'une hauteur de 1,20m, induisent une dérogation au RRU (*Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques)*) en ce qu'ils dépassent le gabarit de la toiture ;

Considérant que des zones plantées (non accessibles) sont mises en place, réparties en 2 bacs à plantes fixes, installés de part et d'autre des limites mitoyennes ; que des pots sont également placés au fond de la terrasse ;

Considérant que la végétalisation en pots est insuffisante et ne permet de récupérer suffisamment les eaux de pluies ;

Considérant que la superficie de la terrasse accessible est importante et qu'elle peut nuire à l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de la limiter et de prévoir des reculs empêchant les vues plongeantes et limitant les vues vers les façades voisines ;

Considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire les dimensions de la terrasse et aménager en partie arrière une toiture verte extensive non accessible sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de minimum 3.00m ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer le garde-corps sur le pourtour de la toiture verte non accessible et prévoir éventuellement une lisse de sécurité ; qu'il convient de placer un garde-corps ou autre délimitation physique autour de la zone accessible ;

Considérant que moyennant les adaptations sollicitées, cette dérogation au R.R.U. Titre I art.6, est acceptable ;





Considérant par ailleurs, que 3 nouvelles verrières et de nouvelles dalles sur plots ont été installées sur l'ensemble des terrasses ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **réduire les dimensions de la terrasse et aménager en partie arrière une toiture verte extensive non accessible sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de minimum 3.00m depuis la façade arrière ;**
- **supprimer le garde-corps sur le pourtour de la toiture verte non accessible et prévoir éventuellement une lisse ;**
- **placer un garde-corps ou autre délimitation physique autour de la zone accessible.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre, art.6§3 en ce qui concerne les garde-corps est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1147/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stevin 56 1000 Bruxelles

Avenue Livingstone 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GREEK IT

Objet / Betreft: couvrir une petite cour pour étendre un commerce avec consommation sur place et mettre en peinture les façades à rue au rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

12

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-04bis dénommé "Quartier Marteau" approuvé par arrêté royal en date du 22/04/1993 ;

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

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux et façade à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme au P.P.A.S. n° 60-04bis "Quartier Marteau" ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du site classé « squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/12/2025 ;

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: 07/07/2026

Considérant que la demande vise à couvrir une petite cour pour étendre un commerce avec consommation sur place et mettre en peinture les façades à rue au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4 (profondeur) et 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

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

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1972, reprend un commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée sur presque l'entièreté de la parcelle hormis une petite cour de 5,5 m² ;

Considérant qu'en situation existante, la cour a été couverte afin d'étendre la cuisine du restaurant et y réaliser la chambre froide ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité cette fermeture ;

Considérant cependant qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU en ce que la totalité de la parcelle est construite au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;

Considérant que la couverture de la cour a été réalisée depuis quelques années déjà et qu'elle n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que l'espace créé est éclairé grâce à une ouverture zénithale ;

Considérant ainsi que les dérogations sont acceptables ;

Considérant également, qu'un conduit d'extraction de hotte a été placé sans autorisation en façade arrière ;

Considérant que ce conduit est source de nuisances sonores et olfactives pour les riverains ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer ce conduit et de remplacer la hotte actuelle par une hotte filtrante purificatrice d'air placée à l'intérieur du volume bâti, ainsi que le moteur ;

Considérant qu'il y a uniquement une grille de ventilation placée dans la façade arrière pour permettre le rejet de l'air purifié ;

Considérant que le projet améliore la situation existante en réduisant les nuisances de ce restaurant situé dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ; pour permettre de mieux s'y intégrer ;

Considérant que les façades à rue ont aussi subi des modifications ; l'ensemble du rez-de-chaussée a été peint sans autorisation ;

Considérant qu'au fil du temps différents coloris ont été appliqués : rouge, vert de gris et bleu marine ;

Considérant cependant, que la couleur actuelle de la devanture commerciale en bois mouluré est bleu marine et que le reste de la façade au rez-de-chaussée côté avenue Livingstone est vert de gris ;

Considérant que la porte d'entrée des logements a également été peinte en gris ;

Considérant que ces changements de coloris marquent des ruptures : entre la devanture commerciale et le reste de la façade au rez-de-chaussée et entre le rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant qu'il y a lieu de peindre la façade au rez-de-chaussée du même coloris blanc que celui des étages pour retrouver une unité architecturale homogène ; ainsi que la porte d'accès aux étages en blanc comme les châssis des niveaux supérieurs ;

Considérant que le bien est repris avec une façade à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme au PPAS n° 60-04bis "Quartier Marteau" ; que l'article 3.2.2. de ce même PPAS demande





d'éviter les contrastes trop brutaux avec les façades voisines et ne pas utiliser de couleurs trop vives ou froides ;

Considérant toutefois que la couleur bleu marine choisie pour la devanture commerciale en bois mouluré s'intègre correctement à l'esthétique de la façade ;

Considérant de plus que cette couleur de devanture sera coordonnée avec la tente solaire bleu marine délivrée récemment ;

Considérant que la devanture commerciale est surmontée d'un ancien caisson d'enseigne, qui a été peint en bleu marine également ;

Considérant que ce caisson alourdit l'allège sous le 1^{er} étage en augmentant la masse du bandeau en bois mouluré ; qu'il n'a plus d'utilité et doit être supprimé, ainsi que la plaque fixée au-dessus de l'entrée des logements ;

Considérant aussi que le soubassement en pierre bleue doit être décapé de la peinture qui y a été apposée ;

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 :

- **supprimer le caisson au-dessus de la devanture commerciale, ainsi que la plaque métallique au-dessus de l'entrée des logements ;**
- **peindre la façade au rez-de-chaussée et la porte d'accès aux étages dans la même teinte que les étages (à l'exception de la devanture commerciale en bois) ;**
- **décaper le soubassement en pierre bleue.**

Les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S860/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevin 96 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Helena De Beukelaer

Objet / Betreft: d'une part, réaliser une extension au niveau de l'entresol en façade arrière d'une maison de maître - maison unifamiliale et effectuer des travaux structurels (régularisation) ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

13

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté 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 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) BBP nr 06-03 "Saint Quentin" (A.G. 16/07/2015) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;





Considérant que la prescription littérale reprise à l'art.3.2.2.2. du PPAS précise que le bien est indiqué comme maison reprise en catégorie I – construction remarquable ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, sous la référence id : Urban : 18586, avec la caractéristique d'une maison intégrée dans un ensemble de trois maisons analogues de style éclectique datant de 1850 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/08/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, effectuer des travaux structurels, réaliser une extension en façade arrière d'une maison de maître (régularisation) et d'autre part, à remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois au sein d'une maison unifamiliale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 pour les motifs suivants :
dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (cours) ; dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares.(hauteur sous plafond) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares. (limite arrière de construction) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

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

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistique et historique de la situation :

Considérant que l'édification de l'immeuble résulte du permis d'urbanisme TP2604/1887 ; dont les plans d'archives sont lacunaires ;
Considérant que la situation existante de droit établit une maison unifamiliale de trois niveaux hors sol, couverte d'une toiture à deux versants ;
Considérant que les photos aériennes attestent la construction d'une annexe arrière latérale droite et limitée à un niveau, bordant un jardin de dimensions modestes ;
Considérant que la situation existante de fait révèle : l'occupation du bâtiment en six unités de logement, le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC, la réalisation de travaux structurels et volumétriques non autorisés, tels que relevés dans le procès-verbal d'infraction du 17/02/2017 (réf. B.R./018/17), incluant notamment :

- des modifications structurelles significatives (nouveaux planchers, poutres en béton, trémie d'escalier) ;
- une rehausse et une augmentation du volume bâti à l'arrière ;
- la création de circulations verticales supplémentaires ;
- l'aménagement de logements supplémentaires, dont un grenier transformé en logement indépendant et un duplex au bel étage/entresol ;
- la construction d'un escalier extérieur surplombant le jardin ;

Vu le refus de permis d'urbanisme S696/2019, notifié le 24/10/2019, visant à régulariser la transformation d'une maison de maître impliquant l'aménagement de 5 logements, ainsi que des travaux structurels, la rehausse d'une annexe arrière, le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC, et l'installation d'un escalier extérieur ;

Vu le classement sans suite du permis S112/2022, relatif à la régularisation de travaux structurels, d'une extension de la façade arrière et à la proposition d'installer des châssis en bois en façade avant et diviser la maison en deux unités de logement, en raison de l'absence de dépôt de plans modifiés dans les délais impartis ;





Considérant que la présente demande vise à intégrer les remarques formulées par la Commission de concertation et le Collège à l'occasion de cette procédure antérieure, en réduisant les dérogations et en rétablissant une lecture cohérente du bâtiment ;

En ce qui concerne le programme : réaménagement d'une maison unifamiliale :

Considérant que le projet vise à retrouver une seule unité de logement, à savoir une maison unifamiliale à 6 chambres, ouverte à la colocation ;
Considérant la répartition des fonctions par niveau et la suppression des circulations verticales ajoutées en infraction ;

En ce qui concerne les travaux structurels (mise en conformité) :

Considérant que la demande vise la régularisation de travaux structurels consistant en la transformation de l'annexe arrière, laquelle a été réhaussée afin de s'aligner en hauteur avec l'annexe latérale droite existante ;
Considérant que ces situations impliquent : une dérogation à l'article 13 du RGBQ (hauteur minimale de 2,60 m) et une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
Considérant que certaines transformations entraînent : une hauteur sous plafond de 2,57 m au séjour et une hauteur de 2,30 m pour une chambre situé au 1^{er} étage ;
Considérant que ces hauteurs résultent des contraintes structurelles de l'annexe existante ;
Considérant toutefois que les trois premiers niveaux ont fait l'objet de transformations structurelles importantes ayant notamment entraîné une réduction généralisée des hauteurs sous plafond ;
Considérant que ces interventions altèrent de manière significative les caractéristiques spatiales d'origine de la maison de maître, en particulier la hiérarchie des niveaux et les qualités de volume propres à ce type de bien patrimonial ;
Considérant que ces réductions de hauteurs ne peuvent être justifiées par les seules contraintes structurelles et résultent de choix de transformation inadaptés ;
Considérant que cette situation compromet tant la qualité d'habitabilité que le respect des prescriptions réglementaires et des caractéristiques patrimoniales du bien ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir les niveaux d'origine, notamment en ce qui concerne les hauteurs libres sous plafond aux trois premiers niveaux, et de revoir le programme en conséquence afin de garantir une organisation spatiale conforme et qualitative ;
Considérant que les dérogations à l'article 13 du RGBQ (hauteur minimale de 2,60 m) et à l'article 4 du Titre II du RRU, ne sont pas acceptables aux motifs mentionnés ;

En ce qui concerne les modifications de volume et aménagements extérieurs :

Considérant que le projet vise à régulariser la rehausse de l'annexe arrière gauche et certains aménagements extérieurs, tel la création d'un escalier extérieur reliant la cour anglaise au jardin ;
Considérant que l'extension en façade arrière entraîne une dérogation à l'article 3.1.2 du PPAS (profondeur) et au Titre I du RRU art.4 ;
Considérant que ces interventions s'inscrivent globalement dans le prolongement du bâti existant ;
Considérant toutefois que ces modifications s'inscrivent dans un projet global dont la cohérence est remise en cause par les transformations affectant les niveaux principaux du bâtiment ;
Considérant qu'en l'absence de rétablissement des niveaux et des gabarits intérieurs, les dérogations sollicitées ne peuvent être appréciées favorablement ;

En ce qui concerne les façades et les châssis :

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois peint en blanc, ce qui constitue une amélioration qualitative au regard des caractéristiques patrimoniales du bien ;





Considérant que le projet maintient les dimensions des baies existantes et rétablit les subdivisions d'origine, en particulier aux niveaux du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage ;
Considérant que ces châssis respectent les prescriptions du PPAS, applicable aux constructions remarquables, et n'entraînent aucune diminution des surfaces éclairantes réglementaires ;
Considérant toutefois que cet élément ne peut, à lui seul, compenser les atteintes substantielles portées à l'organisation intérieure et aux volumes d'origine du bâtiment ;
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'environnement

Réf. / Ref.: B420/2026 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Bruyn 1 - 11 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation temporaire du parking Fedasil pour le dépôt Marly

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2026 - 25/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

14

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis pour l'exploitation temporaire d'un parking à l'air libre afin de permettre le stationnement des employés et visiteurs du dépôt Marly I durant la phase de chantier pour le dépôt Marly II ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Considérant que le permis d'environnement précédent et désormais échu, n° 1.843.242, imposait de multiples conditions afin de remettre le parking en état d'exploitation ;

Considérant que la visite du site réalisée par Bruxelles Environnement en date du 29/04/2026 a permis de constater que les impositions visant la remise en état d'exploitation du parking n'ont pas été respectées ;

Considérant que dès lors, il y a lieu de remettre le parking en état d'exploitation, tel qu'initialement imposé et ce dans les plus brefs délais ;

Considérant qu'il n'a pas pu être précisé auprès de Bruxelles Environnement si les éclairages du parking respectent les impositions de la décision n° 1.843.242 ;

Considérant que la visite de Bruxelles Environnement a également permis de constater qu'une bâche reposant sur des échafaudages recouvre de nombreux emplacements de stationnement ;

Considérant que cette bâche est susceptible de favoriser la propagation d'incendies si un incendie devait se déclarer au niveau du parking ;

Considérant que la décision n° 1.843.242 imposait l'aménagement d'un minimum de 12 emplacements vélos au droit du parking ;

Considérant que la visite de Bruxelles Environnement a permis de constater qu'aucun emplacement vélo n'a été mis en place au droit du parking ;

Avis FAVORABLE à condition :

- d'effectuer les rafraichissements nécessaires en termes de marquages au sol (emplacements de stationnement, passage pour piétons, pistes cyclables, etc.);
- de remettre en état d'exploitation les emplacements de stationnement, les caniveaux et les rigoles du parking à l'air libre.;
- de limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site. L'éclairage doit être de préférence de type LED, couleur ambre. La projection lumineuse doit être orientée vers le bas afin de ne pas éliminer de corridors écologiques empruntés par la faune nocturne;
- d'enlever la bâche couvrant une grande partie des emplacements de stationnement;
- de prévoir un minimum de 12 emplacements vélos couverts au droit du parking.

